



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI PERUMAHAN  
MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
DIBAWAH TANGAN PADA PT. BUKIT SENTUL  
DI KABUPATEN BOGOR**

**TESIS**

**Disusun**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :**

**SARTONO  
B4B 008 235**

**PEMBIMBING :**

**Ana Silviana, SH.M.Hum.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2010**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI PERUMAHAN  
MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
DIBAWAH TANGAN PADA PT. BUKIT SENTUL  
DI KABUPATEN BOGOR**

Disusun Oleh :

**SARTONO  
B4B 008 235**

Dipertahankan di hadapan Tim Penguji  
Pada tanggal 27 Maret 2010

Tesis ini telah diterima  
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro

Ana Silviana, SH.,M.Hum.  
NIP. 19641118 199303 2 001

H. Kashadi, SH.MH.  
NIP. 19540624 198203 1 001

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, Nama : **SARTONO**, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka;
2. ***Tidak keberatan untuk dipublikasikan*** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun , baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 27 Maret 2010

Yang menerangkan,

**SARTONO**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, bahwa berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI PERUMAHAN MELALUI PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN PADA PT. BUKIT SENTUL DI KABUPATEN BOGOR**". Penyusunan tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro, Semarang.

Pada kesempatan ini Penulis ingin menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada Dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. DR. dr. Susilo Wibowo, M.S., Med.,Spd. And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Prof. Drs. Y. Warella, MPA., PhD. Selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, SH. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak H. Kashadi, SH., MH. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;

5. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., MS. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Akademik;
6. Bapak Dr. Suteki, SH., M.Hum. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Administrasi Dan Keuangan;
7. Ibu Ana Silviana, SH.,M Hum., selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia dengan tulus ikhlas memberikan bimbingan serta pengarahan dalam penyusunan Tesis ini.
8. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH., MH. dan Nur Adhim, SH., MH., selaku anggota Tim Review Proposal dan Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menguji Tesis ini;
9. Bapak Drs. Bambang Yudi Hirawan SH. selaku Bagian HRD PT. Bukit Sentul City Tbk., terima kasih atas waktu dan dukungannya selama penulis melaksanakan penelitian ini;
10. Orang tuaku ayahanda (Alm) Karso Semito dan ibunda Kaseh atas kasih sayang yang tulus, bimbingan, doa restu dan keridhaan serta pengorbanannya;
11. Isteriku Wasini tercinta atas dukungan dan doanya serta selalu setia mendampingi penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan;
12. Anak-anakku tersayang Ratih Kusuma Warhani ST. dan Angga Sukarno Putra yang aku cintai dan sayangi serta aku banggakan;
13. Adik-adikku Sukarmin SH.MKn dan Sukamdi SH.MKn atas dukungan, doa

restu dan pengorbananmu;

14. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang dan seluruh staf Administrasi dan Sekretariat yang telah banyak membantu Penulis selama Penulis belajar di Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.
15. Semua pihak dan rekan-rekan mahasiswa yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut memberikan sumbangsuhnya baik moril maupun materiil dalam menyelesaikan tesis ini.

Mengingat kemampuan dan pengetahuan dari Penulis yang masih terbatas, Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan ketidak sempurnaan yang ditemui. Oleh karena itu, dengan hati terbuka dan lapang dada, Penulis mengharapkan saran atau kritik yang sifatnya positif terhadap tulisan ini, guna peningkatan kemampuan Penulis di masa mendatang dan kemjuan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang hukum.

Akhirnya semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, civitas akademika maupun para pembaca yang memerlukan sebagai bahan literatur.

Semarang,

Penulis

## Abstrak

Jual beli tanah perumahan menurut Hukum Tanah Nasional bersifat tunai (kontan). Akan tetapi dalam prakteknya, tidak setiap jual beli tanah perumahan, khususnya melalui Perusahaan Pengembang dilangsungkan secara tunai (kontan). Akibatnya jual beli yang dilakukan melalui perbuatan hukum pembuatan akta dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris ataupun secara dibawah tangan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui : 1) pelaksanaan jual beli tanah – bangunan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara dibawah tangan di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor; 2) perlindungan hukum dan akibat hukum bagi pembeli dengan melakukan jual beli tanah – bangunan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli bangunan secara dibawah tangan di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor; dan 3) hambatan yang muncul dan penyelesaiannya dalam jual beli perumahan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli bangunan di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor.

Metode yang digunakan adalah pendekatan *juridis empiris*, dengan spesifikasi penelitian *deskriptif analitis*. Obyek dalam penelitian ini adalah para pihak yang terkait dengan pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor dengan Akta Pengikatan Jual Beli, dengan Subyek penelitian adalah pihak PT. Bukit Sentul dan 10 (sepuluh) Pembeli / Pemilik tanah dan bangunan di Perumahan Bukit Sentul, serta pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan 5 (lima) Notaris & PPAT di Wilayah Kabupaten Bogor selaku narasumber. Data dalam penelitian ini bersumber dari data primer dan data sekunder, yang dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian dapat diketahui bahwa : 1). Pelaksanaan jual beli tanah-bangunan melalui perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara dibawah tangan di Bukit Sentul Kabupaten Bogor, dilakukan dalam bentuk perjanjian baku (*standar contract*), yang ditentukan secara sepihak oleh pengembang yang posisinya lebih kuat dibanding konsumen; 2) Perlindungan hukum di sini pembeli tidak kuat dan akibat hukumnya bagi pembeli adalah karena apabila terjadi sengketa dan salah satu pihak menyangkal tentang Perjanjian; 3) Hambatan yang muncul dalam jual beli perumahan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli bangunan di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor : a) Konsumen wanprestasi (ingkar janji); b) Konsumen melakukan praktek-praktek yang tidak terpuji sehingga merugikan kepentingan pengembang; c) Pihak pengembang gagal melaksanakan kewajibannya d) Bangunan rumah tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi teknis yang ditawarkan; e) Kepailitan dari pihak pengembang. Penyelesaian yang dilakukan dalam mengatasi hambatan tersebut, adalah dengan memperbaiki klausula-klausula yang ada dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara dibawah tangan dengan mengadopsi klausula-klausula yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara notariil.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa jual beli tanah-bangunan (perumahan) melalui PPJB mengandung banyak kelemahan-kelemahan yang akibat hukumnya bahwa hak atas tanah belum berpindah dari penjual kepada pembeli, sehingga apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian tersebut, maka pembeli tidak mendapat perlindungan hukum.

*Kata Kunci : PPJB, Jual Beli Tanah dan Bangunan.*

## Abstract

The housing land trade activity according to the National Land Law possesses the characteristic of cash payment-basis. Nevertheless, upon the reality, the application is not always realized, especially upon the handling by the housing developer. As the result, the completed trade is executed through legal completion of the certificate issuing upon the form of PPJB/Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Trade Bound Agreement) made in front of the Notary or completed upon sub-Rosa procedure.

The purpose of the research is to acknowledge: 1) the trade execution of land - building through Trade Bound Agreement through sub-Rosa procedure in the housing of Bukit Sentul Bogor Regency, 2) the law protection and the law consequence for the buyer from completing the trade execution of land - building through Trade Bound Agreement through sub-Rosa procedure in the housing of Bukit Sentul Bogor Regency, and 3) the risen obstacle and the obstacle settlement upon the trade execution of land -- building through Trade Bound Agreement through sub-Rosa procedure in the housing of Bukit Sentul Bogor Regency.

The research uses juridical empirical approach with the specification of descriptive analytical research. The object upon the research is related parties to the trade execution of land - building through 'Trade Bound Agreement in the housing of` Sentul Bogor Regency. The respondent as the research subject is the party of the Bukit Sentul and 10 (ten) buyers/ owners of the land and building in the housing of Bukit Sentul Bogor Regency. The research uses purposive sampling, and the officer of Land Affairs Office of Bogor Regency and 5 (five) Notaries & PPAT in Bogor Regency as the source speakers. The research data are from primary data and secondary. The research is analyzed qualitatively.

The research result shows that: 1) the trade execution of land -- building through Trade Bound Agreement through sub-Rosa procedure in the housing of Bukit Sentul Bogor Regency is completed upon the form of standard contract, determined by one side party that is the developer possessing stronger position than the costumer, 2) the law protection on upon the case is that the buyer stands in the weak position so that it causes the law consequence that is happened upon a conflict and upon the denial of the contract by one of the parties-, 3) the risen obstacles upon the matter are: a) the customer is considered failure, b) the customer performs improper practice that causes loss for the developer, c) the developer fails to fulfill the obligation, d) the building is considered inappropriate toward the offered technical specification, e) the bankruptcy upon the developer. The completed settlement upon the matter is by modifying the existed clauses upon the agreement by adopting the clauses established upon notary term.

The conclusion of the research is that trade execution of land -- building through-Trade Bound Agreement involves many weaknesses in that the law consequence is that the right on land has not been moved from the seller to the buyer, so that in the case of the failure upon the agreement, the buyer does not receive law protection.

*Key Words: PPJB, Trade of Land and Building*



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	
HALAMAN PENGESAHAN.....	
HALAMAN PERNYATAAN .....	i
KATA PENGANTAR .....	ii
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
DAFTAR ISI .....	vii

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang.....	1
B. perumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Kerangka Pemikiran.....	12
F. Metode Penelitian .....	24
1. Metode Pendekatan .....	24
2. Spesifikasi Penelitian.....	25
3. Obyek dan Subyek Penelitian.....	26

a. Obyek Penelitian .....	26
b. Subyek Penelitian .....	26
4. Sumber dan Jenis Data .....	27
5. Teknik Pengumpulan Data .....	30
6. Teknik Analisis Data .....	34

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Hak Atas Tanah Menurut UUPA .....	36
1. Pengertian.....	36
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	41
3. Kewajiban dan Pembatasan Hak Atas Tanah .....	48
B. Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan .....	50
1. Pengertian Hak Guna Bangunan .....	50
2. Subyek dan Obyek Hak Guna Bangunan.....	51
3. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan .....	53
4. Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	54
C. Tinjauan Umum Perjanjian.....	55
1. Asas-Asas Perjanjian .....	57
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	60
D. Tinjauan Umum Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional .....	62
1. Pengertian Jual Beli .....	62

2. Prosedur Jual Beli .....	64
3. Berpindahnya Hak karena Jual Beli .....	65
4. Jual Beli Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .	70

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum PT. Bukit Sentul (Pengembang) .....	76
B. Pelaksanaan Jual Beli Tanah – Bangunan Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Dibawah Tangan Di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor .....	77
1. Sifat dan Bentuk .....	77
2. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	82
C. Perlindungan Hukum dan Akibat Hukum Bagi Pembeli Dengan Melakukan Jual Beli Tanah – Bangunan Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Dibawah Tangan Di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor .....	93
D. Hambatan yang Muncul dan Penyelesaiannya Dalam Jual Beli Perumahan Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bangunan di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor.....	121

### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	136
B. Saran .....	138

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dalam kehidupan masyarakat sehari-hari tidak dapat dielakkan bahwa tingkat kebutuhan manusia semakin lama semakin meningkat, dalam upayanya untuk meningkatkan taraf hidupnya anggota masyarakat akan melakukan berbagai usaha untuk memenuhi kebutuhannya.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat memiliki atau menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan serasi. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah serta tidak semua mampu membeli rumah.

Salah satu unsur pokok dalam pembangunan untuk mensejahterakan rakyat, adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat memiliki atau menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan serasi.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah, adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.

Oleh karena itu, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan, untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau, terutama oleh golongan masyarakat berpenghasilan rendah tidak semua mampu membeli rumah, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Perusahaan pengembang (*developer*), merupakan pihak swasta yang ikut mencarikan solusi masalah perumahan dengan kegiatan usahanya, yaitu membangun dan menjual perumahan kepada konsumen. Pembelian rumah oleh konsumen dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :<sup>1</sup>

1. Sistem tunai bertahap, yaitu dalam melakukan pembelian rumah, konsumen membayar secara bertahap dengan jangka waktu antara 6 bulan sampai 1 tahun langsung kepada pengembang;

---

<sup>1</sup> [www.property.com](http://www.property.com), online internet tanggal 16 Nopember 2009

2. Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dalam sistem ini konsumen membeli rumah dengan cara kredit yang pembayarannya dilakukan dalam jangka waktu panjang, yaitu antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.

Satu perbuatan hukum yang berkenaan dengan masalah perumahan ini adalah perbuatan hukum mengenai jual beli. Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata, yang dimaksud dengan Jual Beli adalah: “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Selanjutnya dalam jual beli ini diperjanjikan bahwa Penjual menyerahkan atau memindahkan hak miliknya, sedangkan yang lainnya membayar harga yang telah disetujui, dalam hal jual beli ini seharusnya salah satu pihak menyerahkan barang (*levering*) dan dilain pihak membayar atas pembelian tersebut. Akan tetapi, tidak setiap jual beli ini dilangsungkan dengan kontan dan tunai. Dalam hal jual beli seperti tersebut mengakibatkan dilakukannya perbuatan hukum pembuatan akta dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris, atau yang dibuat di bawah tangan (tidak dengan akta Notaris).

Hal tersebut banyak dijumpai pada jual beli perumahan yang dibangun oleh pengembang/*developer*, salah satunya adalah PT. Bukit Sentul selaku pengembang/*developer* dari kawasan perumahan Bukit Sentul Kabupaten

---

<sup>2</sup> Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturanya)*, (Jakarta: Ghalamania Indonesia, 1986), Halaman. 50

Bogor. Dalam penjualan rumah tersebut pengembang telah menyiapkan draft perjanjian pengikatan jual beli baku (standard contract) untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli, Permasalahan yang muncul adalah pada beberapa klausul yang merugikan pihak pembeli, seperti konsekuensi pembatalan pengikatan dan pengenaan biaya yang telah ditentukan secara sepihak oleh developer dengan tidak memberikan kesempatan kepada pembeli untuk merundingkannya terlebih dahulu.

Berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan (tanah dan bangunan), apabila dilihat dari aspek Hukum Agraria, maka jual beli tanah harus tunai dan kontan. Hal tersebut merupakan prinsip atau asas Hukum Agraria Nasional yang berdasarkan Hukum Adat, namun pada kenyataannya tidak demikian. <sup>3</sup>Dalam masyarakat, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli.

Pemindahan hak/Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: Jual beli, Hibah, Tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.<sup>4</sup>

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.

---

<sup>3</sup> *Ibid.* Halaman 51.

<sup>4</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), Halaman 37.

Menurut Harun Al Rasyid, "Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual– beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai". Jual–beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.<sup>5</sup> Kemudian menurut Hukum Perdata Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan bahwa jual–beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.<sup>6</sup> UUPA sebagai landasan hukum pengaturan terhadap Hukum Tanah di Indonesia yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960 sebagai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LN 1960-104) yang kemudian disebut dengan UUPA telah melakukan unifikasi di bidang Hukum Agraria dengan menghapus asas dualisme dalam Hukum Agraria Indonesia dan menciptakan kesatuan hukum, yaitu UUPA sebagai landasan hukum untuk mengatur masalah hukum Agraria di Indonesia.

Semenjak diundangkannya UUPA, maka pengertian jual– beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, karena Pasal-Pasal yang ada dalam Buku II KUH Perdata yang mengatur tentang tanah telah dicabut oleh UUPA. Namun dalam UUPA, di dalam ketentuan Pasalnya tidak mengatur secara jelas tentang pengertian jual-

---

<sup>5</sup> Harun Al–Rashid, *Op. Cit.* Halaman 51.

<sup>6</sup> *Ibid*, Halaman 52.



beli tersebut. Berdasarkan Pasal 5 UUPA bahwa Hukum Agraria Nasional berdasarkan Hukum Adat, maka dapat diartikan bahwa seluruh konsep, asas dan tujuan dalam hukum Agraria adalah diambil dari Hukum Adat. Sehingga pengertian Jual Beli tersebut yang tidak diatur secara tegas dalam UUPA, dapat diambil dari dalam pengertian Hukum Adat bahwa Jual Beli adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pembeli menyatakan harga kepada penjual yang memiliki sifat kontan dan terang serta riil.<sup>7</sup>

Proses jual beli, mendapat pengaturan lebih lanjut dalam peraturan pelaksana UUPA, yaitu Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi: <sup>8</sup>

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Selanjutnya dalam ayat (2)-nya berbunyi :

”dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak milik yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk didaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”

---

<sup>7</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta : Rajawali Pres, 1991), Halaman 15

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah, (Jakarta: Djambatan, 2002), Halaman 538–539.

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

"PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu."<sup>9</sup>

Jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Namun tidak dapat dipungkiri, dalam proses jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan antara pengembang/*developer* selaku penjual dan pembeli tidak secara langsung terdapat campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan "Jual-Beli di bawah tangan" terkadang hanya dibuktikan dengan selembbar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli, dalam hal jual beli tanah dan bangunan dengan pihak pengembang/*developer*, calon pemilik rumah (pembeli) hanya menanda-tangani Surat Perintah Kerja (SPK) atau Surat Pemesanan untuk dimulainya pembangunan rumahnya.

Meskipun proses tersebut di atas selanjutnya ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

<sup>9</sup> *Ibid*, Halaman 677

(PPAT), namun yang menjadi permasalahan dalam hal ini adalah bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli apabila sebelum dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ternyata pihak pengembang/*developer* wanprestasi atau dinyatakan pailit? Selanjutnya bagaimana kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah dan bangunan milik pembeli karena tanah yang bersangkutan masih belum terdaftar atas nama pembeli ?.

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah khususnya perlindungan hukum bagi pembeli apabila sebelum dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ternyata pihak pengembang/*developer* wanprestasi atau dinyatakan pailit dan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah dan bangunan milik pembeli karena tanah yang bersangkutan masih belum terdaftar atas nama pembeli. Oleh karenanya, penulis merasa perlu untuk mengangkat permasalahan tersebut menjadi sebuah penelitian untuk penyusunan tesis.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis mencoba merumuskan permasalahan sekaligus merupakan pembahasan permasalahan yang akan diteliti sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah – bangunan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara dibawah tangan di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor ?
2. Bagaimana perlindungan hukum dan akibat hukum bagi pembeli dengan melakukan jual beli tanah – bangunan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli bangunan secara dibawah tangan di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor ?
3. Hambatan apa yang muncul dan bagaimana penyelesaiannya dalam jual beli perumahan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli bangunan di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan jual beli tanah – bangunan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara dibawah tangan di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum dan akibat hukum bagi pembeli dengan melakukan jual beli tanah – bangunan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli bangunan secara dibawah tangan di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor;

3. Untuk mengetahui hambatan yang muncul dan penyelesaiannya dalam jual beli perumahan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli bangunan di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Kegunaan Teoritis

Bagi akademisi penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, Khususnya bidang hukum tanah dalam pelaksanaan jual beli perumahan yang sesuai dengan ketentuan Hukum Tanah Nasional.

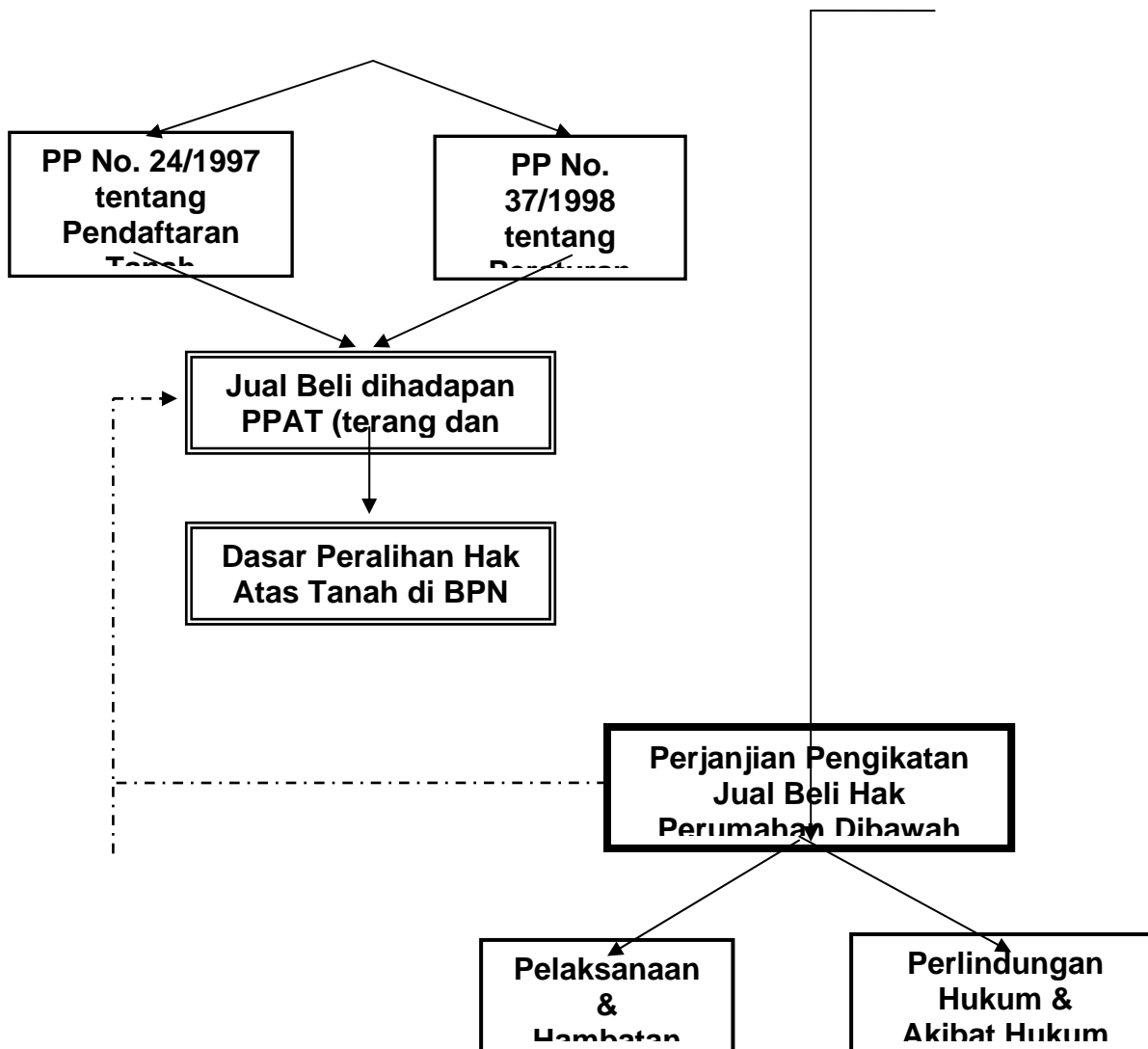
2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dan masukan bagi semua pihak yang terkait dengan pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan khususnya melalui jual beli dengan pihak pengembang/*developer*.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

**Pasal 19 UU No.  
5/1960 (UUPA)**

**Pasal 1320 & Pasal  
1338 (KUH Perdata)  
tentang Sahnya**



Hubungan perjanjian dan perikatan adalah bahwa perjanjian adalah sumber dari perikatan (hubungan hukum). Perikatan dalam hal ini merupakan suatu tahap awal yang mendasari terjadinya jual beli. Maksud dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli ini disini disebabkan beberapa hal antara lain :

- 1) Sertipikat belum terbit atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses di Kantor Pertanahan.

- 2) Sertipikat belum atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses balik nama keatas nama pihak penjual.
- 3) Sertipikat sudah ada dan sudah atas nama pihak penjual tapi harga jual beli yang telah disepakati belum semuanya dibayar oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.
- 4) Sertipikat sudah ada, sudah atas nama pihak penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pihak pernbeli kepada pihak penjual, tetapi persyaratan belum lengkap.
- 5) Sertipikat pernah dijadikan sebagai jaminan di Bank dan masih belum dilakukan roya.

Dari beberapa sebab tersebut di atas, dapatlah digolongkan menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu :

- 1) Pembayaran oleh pihak pembeli kepada pihak penjual telah lunas, tetapi syarat-syarat formal belum lengkap, misalnya sertipikat masih dalam proses penerbitan atas nama pihak penjual.
- 2) Pembayaran atas obyek jual beli dilakukan dengan angsuran, tetapi syarat-syarat formal sudah lengkap.
- 3) Pembayaran atas obyek jual beli dilakukan dengan angsuran karena syarat formal belum terpenuhi.

Dengan adanya beberapa sebab tersebut, maka untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli dan kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan misalnya terjadi ingkar janji dari para pihak, diperlukan adanya

suatu pegangan atau pedoman. Demikian ini yang membedakan penjualan yang dilakukan dengan membuat suatu akta notariil Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan suatu sistem penjualan menurut hukum tanah Nasional. Dimana jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat mengandung asas tunai, terang dan riil atau nyata, sedangkan jual beli yang dimaksudkan dalam perjanjian pengikatan jual beli itu hanya *obligatoir* saja.

Pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan dan harus didasari dengan itikat baik.

Berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli, maka pada dasarnya tidak bisa lepas dari peraturan dasar mengenai perjanjian. Peraturan perundangan dimaksud adalah Pasal 1320 KUH-Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338 KUH-Perdata tentang akibat perjanjian, Pasal 1339 KUH Perdata tentang pembatasan dan asas kebebasan berkontrak.

Berlakunya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian Indonesia lain dapat disimpulkan dan Pasal 1338 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam Pasal ini tersirat adanya bahwa para pihak harus ada suatu kesepakatan. Dengan demikian bahwa kebebasan berkontrak berkaitan erat dengan asas konsensualisme



atau sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian. Tanpa adanya sepakat dan salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat adalah tidak sah. Adapun landasan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli adalah ketentuan Pasal 1338 KUH-Perdata mengenai Asas Kebebasan berkontrak.

Selanjutnya untuk mengetahui pengertian jual beli dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1457 KUH-Perdata yang menentukan : “jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga”.

Dari apa yang diuraikan pada Pasal 1457 tersebut, maka dapatlah ditarik suatu kesimpulan yaitu bahwa jual beli adalah suatu perjanjian *konsensuil*, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentiali*) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.

Sifat *konsensuil* jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH-Perdata yang berbunyi :“Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya

“*Obligatoir*” saja, artinya, jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUH-Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada sipembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).<sup>10</sup>

Berbeda dengan jual beli menurut Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian *obligatoir*. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu :<sup>11</sup>

- a) Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan;
- b) Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum;
- c) Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

---

<sup>10</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta, PT. Intermasa 1998), Halaman 80.

<sup>11</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta, Djembatan :1999), Halaman 318

Seperti telah dijelaskan di atas mengenai hubungan perjanjian dan perikatan adalah bahwa perjanjian adalah sumber dari perikatan (hubungan hukum). Perikatan dalam hal ini merupakan suatu tahap awal yang mendasari terjadinya jual beli. Seperti dijelaskan oleh EW. Chance dalam bukunya "*Prinsiples of Mercantile Law (Vol.1)*" yang dikutip oleh Tirtaamidjaja, dalam bukunya mengenai Pokok-Pokok Hukum Perniagaan, yang isinya yaitu :

"bahwa disebut jual beli jika obyek yang diperjual belikan sudah dialihkan dari penjual kepada pembeli. Sedangkan Perjanjian jual beli adalah jika obyek yang diperjual belikan belum dialihkan atau akan beralih pada waktu yang akan datang ketika syarat-syarat telah dipenuhi. Perjanjian jual beli ini akan menjadi jual beli jika syarat-syarat telah terpenuhi dan obyek yang diperjualbelikan telah beralih kepada pembeli."<sup>12</sup>

Seperti telah telah dijelaskan dan diterangkan di atas, jika dikaitkan dengan perbuatan hukum jual beli yang merupakan tindak lanjut dan perbuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli, disini dapatlah ditegaskan lagi bahwa yang dimaksud dengan jual beli menurut Hukum Tanah Nasional kita dengan jual beli menurut Pasal 1457 KUH-Perdata sudah jelas berbeda, dimana jual beli menurut Hukum Tanah Nasional merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, bersifat terang dan bersifat ril, serta dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Adapun jual beli menurut KUH-Perdata hanya bersifat *obligatoir* saja. Hal ini yang mernbedakan penjualan yang dilakukan dengan membuat

---

<sup>12</sup> Tirtaamidjaja, *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*, (Jakarta Djambatan, 1970), Halaman 24.

perjanjian pengikatan jual beli dengan sistem penjualan menurut Hukum Tanah Nasional, sehingga dengan demikian praktek jual beli secara pengikatan jual beli tidak dapat dikatakan bertentangan atau melanggar Hukum Tanah Nasional, karena memang bukan perbuatan hukum jual beli yang dimaksud oleh Hukum Tanah Nasional yang berlaku, melainkan hanyalah masih dalam bentuk “perikatan jual beli”. Dimana hal itu merupakan perjanjian pendahuluan untuk dapat dilakukan perbuatan hukum jual beli dihadapan pejabat yang berwenang.

Oleh karena dasar perjanjian pengikatan jual beli hanya merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa : ”semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, maka perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak hanya berdasarkan pada kesepakatan para pihak juga. Artinya hanya berpedoman pada ketentuan-ketentuan yang terdapat pada KUH-Perdata, khususnya Pasal 1320 KUH-Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338 KUH-Perdata tentang akibat perjanjian dan Pasal 1339 KUH Perdata tentang pembatasan dan asas kebebasan berkontrak.

Untuk kepraktisan dari segi hubungan hukum antara pengembang dengan konsumen, pada umumnya pengembang sebagai pihak yang kedudukannya lebih cepat, menciptakan formulir-formulir standar yang mengikat (*standart form contract*). Dalam praktek perlindungan konsumen

perumahan, formulir-formulir tersebut sebagai kontrak standar yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Oleh karena itu, subyektifitas pengembang sangat mempengaruhi dalam memasukkan kepentingan-kepentingannya dalam PPJB dan sebaliknya sulit bagi konsumen untuk memperjuangkan kepentingannya di dalam PPJB tersebut walaupun sudah ada aturan yang melindunginya, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman serta Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Menurut ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang pada intinya menyatakan bahwa : pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa dilarang mencantumkan klausula baku yang dapat merugikan konsumen. Hal ini tentunya berbeda jauh dengan kenyataannya bahwa pada prakteknya pengembang selalu mencantumkan klausula baku dalam PPJB yang dibuatnya dengan konsumen. Konsekuensi pelanggaran atas ketentuan tersebut, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Apalagi dalam pelaksanaan PPJB, sertifikat masih tercatat atas nama pengembang meskipun secara kenyataan tanah dan bangunan telah beralih ke konsumen termasuk pembayaran angsuran kreditnya.

Hal ini berbeda dengan pelaksanaan jual beli menurut ketentuan Hukum Tanah Nasional yang menganut sistem Hukum Adat yang bersifat terang, tunai dan rill sebagaimana telah dijelaskan di atas. Dalam jual beli menurut Hukum

Tanah Nasional, hak atas tanah telah beralih secara langsung dari penjual kepada pembeli sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian, tidak ada perlindungan hukum jual beli melalui PPJB, meskipun terdapat ketentuan yang dapat membatalkan PPJB tersebut karena apabila PPJB dinyatakan batal demi hukum, konsumen tetap tidak mendapatkan apapun. Sedangkan jual beli yang dilakukan berdasarkan ketentuan Hukum Tanah Nasional, para pihak masing-masing mendapat perlindungan hukum, yaitu penjual memperoleh kembali tanah dan bangunannya, sedangkan pembeli memperoleh uangnya kembali.

Selanjutnya berkaitan dengan sanksi atas keadaan wanprestasi, dalam Hukum Perdata adanya kelalaian atau kealpaan Debitor sehingga prestasi yang wajib dilakukannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan di dalam perjanjian kredit tidak terpenuhi. Kondisi ini lazim disebut sebagai wanprestasi. Dewasa ini wanprestasi lebih dikenal dengan istilah ingkar janji.

Menurut Munir Fuady, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah “tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak kepada pihak-pihak tertentu seperti yang disebut dalam kontrak yang bersangkutan”.<sup>13</sup> Wanprestasi terjadi apabila seorang Debitor tidak dapat membuktikan bahwa tidak dapatnya ia melakukan prestasi adalah diluar kesalahannya atau dengan kata lain Debitor tidak dapat

---

<sup>13</sup> *Ibid*, Halaman 26

membuktikan adanya *force majeure*, jadi dalam hal ini Debitor jelas bersalah.<sup>14</sup>

Selanjutnya menurut Abdulkadir Muhammad, wanprestasi ada empat macam bentuk, yaitu<sup>15</sup>:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak semestinya;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tapi tidak tepat pada waktunya;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Tindakan wanprestasi dapat terjadi karena :

- a. Kesengajaan;
- b. Kelalaian;
- c. Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).

Sejak kapan Debitor wanprestasi, didalam praktek dianggap bahwa wanprestasi tidak secara otomatis terjadi, kecuali apabila telah disepakati oleh para pihak, bahwa prestasi itu ada sejak tanggal yang disebutkan dalam perjanjian dilewatkan. Sehingga oleh karena itu untuk memastikan sejak kapan adanya wanprestasi, diadakan upaya hukum yang dinamakan "*in gebreke stelling*" yakni penentuan mulai terjadinya wanprestasi atau istilah lain sering disebut "somasi".

Dalam hal hapusnya perjanjian yang positif tidak perlu dilakukan *in gebreke stelling*, sedangkan pada hapusnya perjanjian yang *negative in grebeke stelling* perlu dilakukan, yang negatif artinya kreditur tidak mendapat untung.<sup>16</sup> Berkaitan dengan PPJB perumahan apabila

---

<sup>14</sup> A.Qyrom Syamsudin Meliala, *Op.Cit*, Halaman 16

<sup>15</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, Halaman 20

<sup>16</sup> A.Qyrom Syamsudin Meliala, *Op.Cit*, Halaman 27

terjadi wanprestasi, maka akan memunculkan konflik yang pada akhirnya akan merugikan konsumen. Hal ini dikarenakan posisi tawar konsumen sangatlah lemah, hal ini karena status kepemilikan hak atas tanah dan bangunan masih atas nama pengembang sampai dengan dilaksanakannya jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT). Dengan demikian apabila terjadi wanprestasi, maka tidak ada sanksi yang diberikan kepada pengembang berdasarkan klausula PPJB, kecuali konsumen mengajukan gugatan ke pengadilan.

## **F. Metode Penelitian**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah dalam melakukan penelitian.<sup>17</sup>

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisis dan memeriksa secara mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>18</sup>

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis, ini mencakup

:

---

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia (UI-Press), 2005, Halaman 6.

<sup>18</sup> *Ibid.* Halaman 43.



## 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian untuk penulisan tesis ini adalah menggunakan metode pendekatan yang bersifat *yuridis empiris*, yaitu suatu penelitian disamping melihat aspek hukum positif juga melihat pada penerapannya atau praktek di lapangan,<sup>19</sup>

Menurut Soerjono Soekanto, Pada penelitian hukum, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan, atau terhadap masyarakat.<sup>20</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian yang bersifat *deskriptif analitis*, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif, yang menyangkut dengan permasalahan yang diteliti dalam tesis ini.<sup>21</sup> Penelitian ini melakukan analitis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, Halaman 52

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia, 1986), Halaman 52.

<sup>21</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Cet. 8, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1992), Halaman 207.

menganalisis dan menyajikan fakta secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.<sup>22</sup>

### 3. Obyek dan Subyek Penelitian

#### a. Obyek Penelitian

Obyek dalam penelitian ini adalah semua pihak/instansi yang terkait dengan pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor dengan Akta Pengikatan Jual Beli.

#### b. Subyek Penelitian

Subyek penelitian adalah himpunan bagian atau sebagian dari obyek. Dalam suatu penelitian, pada umumnya observasi dilakukan tidak terhadap obyek tetapi dilaksanakan pada subyek.<sup>23</sup>

Adapun subyek penelitian yang akan dijadikan responden dalam penelitian adalah :

- 1) Kepala Bagian *legal* PT. Bukit Sentul, selaku Pengembang/*developer*;
- 2) 10 (sepuluh) Pembeli / Pemilik tanah dan bangunan di Perumahan Bukit Sentul, diambil secara "*purposive sampling*", yaitu penarikan sampel yang bertujuan atau dilakukan dengan cara mengambil subyek dan obyek penelitian didasarkan pada tujuan tertentu. Dalam

---

<sup>22</sup> Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, (Bandung : Remaja Rosda Karya, 1999), Halaman 63.

<sup>23</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 1997), Halaman 119

penelitian ini adalah para pembeli rumah dan tanah di Perumahan Bukit Sentul.

Untuk melengkapi data yang diperoleh dari responden, maka dihimpun juga data dari para pihak yang mengetahui (terkait) dalam hal jual beli rumah dan tanah di Perumahan Bukit Sentul Bogor sebagai narasumber :

- 1) Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- 2) Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- 3) 5 (lima) Notaris & PPAT di Wilayah Kabupaten Bogor baik yang menjadi rekanan PT. Bukit Sentul, selaku Pengembang/*developer* ataupun tidak;

#### **4. Sumber dan Jenis Data**

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer.<sup>24</sup> Adapun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

##### **a. Data Primer**

Data Primer, adalah data yang diperoleh secara langsung dari sampel dan responden melalui wawancara atau interview dan penyebaran angket atau

---

<sup>24</sup> Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis, (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009) Halaman 6.

*questioner*.<sup>25</sup> Data Primer diperoleh dari penelitian lapangan melalui wawancara dengan responden dan narasumber.

b. **Data Sekunder**

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan.<sup>26</sup> Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>27</sup> Adapun data sekunder terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu :
  - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - b) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - c) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
  - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

---

<sup>25</sup> Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), Halaman 10

<sup>26</sup> Bambang Sunggono, *Op. Cit.* hHalaman 120

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.* Halaman 52

- e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - g) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
  - h) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;
  - i) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 2) Bahan Hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :
- a) Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah;
  - b) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria;
  - c) Kepustakaan yang berkaitan dengan PPAT.

- d) Bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan perjanjian jual-beli tanah.
- e) Bahan-bahan yang diperoleh dari PT. Bukit Sentul selaku pengembang / *developer* Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber daya, karena melalui pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan, untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

### a. Data Primer

Data Primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sample dan responden melalui wawancara atau *interview* dan penyebaran angket atau *questionere*.<sup>28</sup> Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui wawancara, yaitu satu proses tanya jawab secara langsung dengan responden, dengan menggunakan pedoman wawancara yang disusun secara tidak terstruktur atau hanya memuat garis besar pertanyaan yang mengarah pada permasalahan. Adapun pihak-pihak yang diwawancarai adalah :

---

<sup>28</sup> Ronny Hanintijo Soemitro, *Op. Cit.* Halaman10

- 1) Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- 2) Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- 3) Kepala Bagian *legal* PT. Bukit Sentul, selaku Pengembang/*developer*;
- 4) 5 (lima) Notaris & PPAT di Wilayah Kabupaten Bogor baik yang menjadi rekanan PT. Bukit Sentul, selaku Pengembang/*developer* ataupun tidak;
- 5) 10 (sepuluh) Pembeli / Pemilik tanah dan bangunan di Perumahan Bukit Sentul.

Adapun pengumpulan data menggunakan *Daftar pertanyaan*, merupakan alat pengumpul data yang dipergunakan untuk mendapatkan jawaban secara tertulis. Dilakukan dengan cara mempersiapkan daftar pertanyaan terlebih dahulu sehingga pertanyaan yang diajukan tidak menyimpang dari pokok permasalahan.

b. Data Sekunder, yaitu data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer.<sup>29</sup> Data sekunder diambil dari studi dokumen yang terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu :
  - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - b) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

---

<sup>29</sup> *Ibid.* Halaman 11

- c) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- g) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
- h) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;
- i) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- j) Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.



- 2) Bahan Hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :
- a) Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah;
  - b) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria;
  - c) Kepustakaan yang berkaitan dengan PPAT;
  - d) Bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan perjanjian jual-beli tanah;
  - e) Bahan-bahan yang diperoleh dari PT. Bukit Sentul selaku pengembang / *developer* Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor.

## **6. Teknik Analisis Data**

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.<sup>30</sup> Hasil analisis akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai perlindungan hukum bagi pembeli perumahan Bukit Sentul melalui Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan PT. Bukit Sentul Kabupaten Bogor. Selanjutnya dianalisis

---

<sup>30</sup> *Ibid.* Halaman 10

untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif.

Penarikan kesimpulan secara deduktif adalah dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> *Loc. It.*

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Hak Atas Tanah Menurut UUPA

##### 1. Pengertian

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) pada dasarnya telah menghapus sistem hukum pertanahan yang bersifat dualistis. Di satu pihak UUPA telah mencabut berlakunya peraturan perundang-undangan pertanahan produk pemerintah Hindia Belanda, baik yang bersifat hukum publik seperti *Agrarische Wet*, *Agrarische Besluit* dan lain-lain, maupun yang bersifat hukum privat mengenai bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dengan beberapa pengecualian yang diatur dalam Buku II KUH Perdata Indonesia. Di lain pihak UUPA telah memilih hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional seperti yang termuat dalam konsideran dan telah dirumuskan dalam Pasal 5 UUPA.

Hukum agraria nasional yang telah berhasil diwujudkan oleh UUPA menurut ketentuannya didasarkan pada hukum adat, yang berarti hukum adat menduduki posisi yang sentral di dalam sistem hukum agraria nasional.

Dualisme bahkan plura<sup>36</sup> hukum di bidang pertanahan yang bertentangan dengan cita-cita persatuan bangsa Indonesia maka

diperlukan adanya suatu unifikasi di bidang hukum tanah. Perlunya adanya pembaharuan hukum tanah didasarkan pada pertimbangan, bahwa : <sup>32</sup>

- a) Karena hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan, dan sebagian lainnya dipengaruhi olehnya, sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara di dalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini.
- b) Karena sebagai akibat dari politik hukum pemerintah jajahan itu, hukum agraria mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat disamping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat, hal mana selain menimbulkan pelbagai masalah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa;
- c) Karena bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan tidak menjamin kepastian hukum.

**Dalam hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur sekaligus menetapkan hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu : <sup>33</sup>**

- 1. Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1 sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi beraspek perdata dan publik;**
- 2. Hak menguasai dari negara yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik;**
- 3. Hak ulayat masyarakat hukum adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik;**

---

<sup>32</sup> BOEDI HARSONO, *OP. CIT*, HALAMAN 32.

<sup>33</sup> IBID, HALAMAN 24

**4. Hak-hak perorangan dan individual, semuanya beraspek perdata terdiri dari :**

- a) Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung atau tidak langsung bersumber pada hak bangsa yang disebut dalam Pasal 16 dan Pasal 53;**
- b) Wakaf yaitu hak milik yang sudah diwakafkan, dalam Pasal 49;**
- c) Hak jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan, dalam Pasal; 25, 33, 39 dan 51.**

**Walaupun terdapat bermacam-macam hak penguasaan atas tanah tetapi semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang hak untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang dihaki.**

**Kewenangan negara dalam bidang pertanahan merupakan pelimpahan tugas bangsa dimana prinsip hak menguasai negara di dalam peraturan perundangan negara Republik Indonesia untuk pertama kali ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Di dalam bidang agraria kemudian dikembangkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Pasal 2 ayat (1) UUPA dengan jelas menyatakan bahwa atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 UUPA : bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di**

dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Dasar dari hak menguasai negara pada hakikatnya adalah tujuan yang hendak dicapai oleh bangsa dan negara seperti yang ditetapkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yaitu untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini diperjelas oleh Pasal 2 ayat (3) UUPA yang menyatakan bahwa wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Wewenang yang dipunyai oleh negara yang berpangkal pada hak menguasai dari negara, dijelaskan oleh Pasal 2 ayat (2) UUPA, memberikan wewenang kepada negara untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Selain yang dikemukakan di atas, dalam pengertian politis hak menguasai dari negara memberikan pula wewenang kepada negara untuk :<sup>34</sup>

- a. Konstatasi hak yang telah ada sebelum ditetapkan atau diundangkannya UUPA, baik hak-hak yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum berdasarkan kepada ketentuan KUH Perdata maupun berdasarkan ketentuan hukum adat. Hal tersebut dilakukan melalui lembaga konversi yang ditetapkan oleh UUPA dengan ketentuan-ketentuan pelaksanaannya.
- b. Memberikan hak-hak baru yang ditetapkan dalam UUPA. Hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
- c. Mengesahkan suatu perjanjian yang dibuat antara seseorang pemegang hak milik dengan orang lain untuk menimbulkan suatu hak lain di atasnya, pemindahan hak-hak atas tanah serta pembebasannya.

Hak menguasai dari negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan. Tanah yang belum dihaki disebut tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah negara, sedangkan tanah yang sudah dipunyai dengan hak-hak atas tanah disebut tanah yang dikuasai negara secara tidak langsung atau biasa disebut dengan tanah hak.

## 2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

---

<sup>34</sup> RAMLI ZEIN, *OP. CIT*, HALAMAN 45.

**Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada dasarnya telah menghapus sistem hukum pertanahan yang bersifat dualistis. Di satu pihak UUPA telah mencabut berlakunya peraturan perundang-undangan pertanahan produk pemerintah Hindia Belanda, baik yang bersifat hukum publik seperti Agrarische Wet, Agrarische Besluit dan lain-lain, maupun yang bersifat hukum privat mengenai bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dengan beberapa pengecualian yang diatur dalam Buku II KUH Perdata Indonesia. Di lain pihak UUPA telah memilih hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional seperti yang termuat dalam konsideran dan telah dirumuskan dalam Pasal 5 UUPA.**

**UUPA mengatur dan sekaligus ditetapkan mengenai jejang atau urutan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional antara lain yaitu :**

1. Hak Bangsa Indonesia;
2. Hak Menguasai dari Negara;
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;
4. Hak-hak Perorangan/Individu.

Biarpun bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk *berbuat sesuatu* mengenai tanah yang dihaki. “*Sesuatu*” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang



merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>35</sup> Dengan adanya Hak Menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa :

*“atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.*

maka atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

*“atas dasar Hak Menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.*

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak Membuka Tanah;

---

<sup>35</sup> *IBID*, HALAMAN 24

7. Hak Memungut Hasil Hutan;
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

**Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 yaitu :<sup>36</sup>**

**1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, meliputi :**

**a. Hak Milik (HM)**

**Hak Milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan penjelasan Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa sifat-sifat dari Hak Milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya.**

**Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdara. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak.**

**Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara**

---

<sup>36</sup> IBID, HALAMAN 16

**hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.**

**Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdata berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA, karena dalam UUPA disebutkan bahwa segala hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan hal ini berbeda dengan pengertian hak eigendom yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdata.**

**b. Hak Guna Usaha (HGU)**

**Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan atau perkebunan. Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan dalam jangka waktu 35 tahun. Batas waktu tersebut dapat diperpanjang 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaannya.**

**c. Hak Guna Bangunan**

**Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Jangka waktu untuk HGB adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling**

lama 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dengan mengingat keadaan keperluan dan keadaan bangunannya.

**d. Hak Pakai (HP)**

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.

Untuk pengaturan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, sudah ada peraturan pelaksanaannya dari UUPA, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

**e. Hak Sewa**

Hak sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.

**2. Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara**

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam Pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat

sementara karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu, seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan, namun sampai saat ini hak-hak tersebut masih belum dihapus. Hak atas tanah yang bersifat sementara adalah :

a. Hak gadai tanah/jual gadai/jual sende

Hak gadai/jual gadai/jual sende adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembalinya tanah tersebut dengan memberikan uang yang besarnya sama.

b. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi diantara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.

c. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang

kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

**d. Hak menumpang**

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada yang empunya tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang empunya tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan hanya terhadap tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

**3. Kewajiban dan Pembatasan Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Menurut Pasal 4 ayat (2) UUPA, hak atas tanah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan menggunakan

tanah dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan hukum lainnya.

Hak atas tanah, selain mengandung kewenangan juga mengandung kewajiban-kewajiban yang harus diperhatikan.

Kewajiban tersebut antara lain :<sup>37</sup>

1. Adanya ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
2. Adanya ketentuan Pasal 15 UUPA, yaitu kewajiban memelihara tanah dan mencegah rusaknya.
3. Khusus untuk tanah pertanian adanya ketentuan Pasal 10 UUPA yang memuat asas bahwa tanah pertanian wajib dikerjakan sendiri oleh pemiliknya secara aktif.

Dalam menggunakan hak atas tanah juga harus diperhatikan pula pembatasan-pembatasan baik yang bersifat umum (di luar) maupun dari haknya sendiri (dalam). Pembatasan umum antara lain; tidak boleh merugikan atau mengganggu pihak lain, pembatasan yang dilakukan oleh pemerintah daerah, misalnya adanya planning penggunaan tanah atau *land use planning*, ketentuan pemerintah daerah tentang *rooilyn garis sempadan*.

Pembatasan dari dalam terdapat pada masing-masing hak yang bersangkutan yang disesuaikan dengan ciri-ciri dan sifat tanah tersebut, misalnya Hak Guna Bangunan maka tanah tersebut hanya boleh untuk mendirikan bangunan dan tidak boleh dipergunakan untuk pertanian.

---

<sup>37</sup> Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*.(Semarang, FH-Undip : 1993), Hal. 50

## B. Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan

### 1. Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) yang berbunyi :

*“Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.*

Pernyataan Pasal 35 ayat (1) tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang HGB bukanlah pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan.<sup>38</sup> Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 37 UUPA menyatakan bahwa HGB dapat terjadi terhadap tanah Negara yang dikarenakan penetapan pemerintah. Selain itu HGB dapat terjadi di atas sebidang tanah Hak Milik yang dikarenakan adanya perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang. Dengan demikian, maka sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan adalah :

---

<sup>38</sup> DJUHAENDAH HASAN, *LEMBAGA JAMINAN BAGI TANAH DAN BENDA LAIN YANG MELEKAT PADA TANAH DALAM KONSEPSI PENERAPAN PEMISAHAN HORIZONTAL*, (BANDUNG : CITRA ADITYA BAKTI, 1996).  
HALAMAN 190



- 1) *Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam arti dapat diatas Tanah Negara ataupun tanah milik orang lain.*
- 2) *Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.*
- 3) *Dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain.*
- 4) *Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.*<sup>39</sup>

## **2. Subyek dan Obyek Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia maupun badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Pada ayat (2) dijelaskan bahwa:

“Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini, dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat”.

Ketentuan tersebut berlaku juga bagi pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika HGB yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan telah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Bila melihat pada Pasal 37 UUPA, maka dapat dimengerti bahwa HGB dapat diberikan di atas tanah Negara yang didasari penetapan dari

---

<sup>39</sup> ALI ACHMAD CHOMZAH, *HUKUM PERTANAHAN*, (JAKARTA : PRESTASI PUSTAKA), HALAMAN. 31

pemerintah. Selain itu HGB juga dapat diberikan di atas tanah Hak Milik berdasar pada adanya kesepakatan yang berbentuk otentik antara pemilik tanah dengan pihak yang bermaksud menimbulkan atau memperoleh HGB tersebut.

Melihat pada ketentuan Pasal 21 PP No.40 Tahun 1996, maka tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah Tanah Negara; Tanah Hak Pengelolaan; dan Tanah Hak Milik. Dengan demikian dapat diketahui pula bahwa obyek dari HGB adalah Tanah Negara, tanah hak pengelolaan dan tanah Hak Milik dari seseorang.

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan, diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 22 dan Pasal 23 PP No. 40 Tahun 1996, dan pada dasarnya HGB yang diberikan di atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diberikan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

### **3. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan**

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan diberikan dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, selain itu HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Mengenai jangka waktu pemberian HGB juga diatur dalam Undang-Undang No. 40 Tahun 1996, pada Pasal 25 ayat (1) menyebutkan bahwa : *"Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun"*. Sedangkan pada ayat (2) menyatakan bahwa : *"Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama"*. Lebih lanjut dinyatakan dalam Pasal 29, disebutkan bahwa :

- (1) *Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.*
- (2) *Atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.*

Maksud dari ketentuan Pasal 25 dan Pasal 29 tersebut yaitu bahwa HGB yang diberikan di atas Tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang selama 20 tahun kemudian, sedangkan HGB yang diberikan di atas tanah Hak Milik tidak dapat diperpanjang melainkan hanya

diperbaharui setelah berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam pemberiannya tersebut.

Adapun syarat-syarat untuk dapat diperpanjang maupun diperbaharui hak guna bangunan tersebut antara lain yaitu:

- a. *Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;*
- b. *Syarat-syarat pemberian hak, dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;*
- c. *Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;*
- d. *Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.*<sup>40</sup>

#### **4. Hapusnya Hak Guna Bangunan**

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan di atur dalam Pasal 40 UUPA, yang menyatakan bahwa :

Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. *Jangka waktunya telah berakhir;*
- b. *Dihentikan sebelum waktu berakhir karena salah satu syarat tidak terpenuhi;*
- c. *Dilepaskan oleh pemegangnya sebelum jangka waktu berakhir;*
- d. *Dicabut untuk kepentingan umum*
- e. *Tanah tersebut ditelantarkan*
- f. *Tanah itu musnah*
- g. *Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).*

Ketentuan Pasal 40 UUPA tersebut selanjutnya juga di atur dalam Pasal 35 PP No.40 Tahun1996, yang menyebutkan :

- (1) Hak Guna Bangunan hapus karena :
  - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
  - b. dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena:

---

<sup>40</sup> KARTINI MULJADI DAN GUNAWAN WIJAYA, *HAK-HAK ATAS TANAH*, (JAKARTA : KENCANA, 2004).  
HALAMAN 202-203

- 1) *tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13, dan/ atau Pasal 14;*
  - 2) *putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;*
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
  - d. dicabut berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961;
  - e. ditelantarkan;
  - f. tanahnya musnah;
  - g. ketentuan Pasal 20 ayat (2).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

### C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Istilah perjanjian sudah lazim dipergunakan dalam lalu lintas hidup masyarakat. Didalam berbagai literatur hukum ada beberapa pendapat yang memberikan pengertian mengenai perjanjian. Pendapat tersebut antara lain adalah :

R. Subekti : <sup>41</sup>

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang lain itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.

Wirjono Prodjodikoro : <sup>42</sup>

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

---

<sup>41</sup> R. SUBEKTI, *HUKUM PERJANJIAN*, (JAKARTA : INTERMAS, 1985), HALAMAN 50

<sup>42</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Sumur Bandung, 1973), Halaman 19.

Baik pendapat dari R. Subekti maupun Wirjono Prodjodikoro masing-masing mempunyai kekurangan. Kekurangan daripada pendapat R. Subekti adalah bahwa perjanjian bukan hanya terjadi dua orang saja bisa juga dua orang atau lebih, dan bisa juga perjanjian itu dilakukan oleh badan hukum. Dan perjanjian merupakan suatu yang kongkrit sebagai sumber dari perikatan.

Kekurangan daripada pendapat Wirjono Prodjodikoro dilihat dari isi perjanjian (prestasi) yang bisa berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Pendapat Wirjono Prodjodikoro tidak mencakup memberikan sesuatu. Perjanjian adalah suatu yang abstrak, merupakan suatu hubungan hukum yang bersumberkan pada undang-undang dan persetujuan (Pasal 1233 KUH-Perdata).

R. Subekti berpendapat bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itulah timbul suatu perikatan. Artinya perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang atau lebih yang membuatnya, dan dalam bentuknya mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>43</sup> Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu saling setuju untuk melakukan sesuatu.

### **1. Asas -Asas Dalam Hukum Perjanjian**

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas yaitu :

---

<sup>43</sup> R. SUBEKTI, *OP. CIT*, HALAMAN 55

**a. Asas Konsensualitas**

Perkataan konsensualitas berasal dari kata Consensus yang berarti sepakat. Berdasarkan asas konsensualitas, suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak adanya kata sepakat di antara para pihak yang membuat perjanjian. Asas ini tersimpul dari Pasal 1320 KUH-Perdata. Terhadap asas ini terdapat pengecualian, yaitu oleh undang-undang ditetapkan formalitas-formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian, atas ancaman batalnya perjanjian tersebut apabila tidak memenuhi bentuk tertentu, misalnya hipotik, yang harus secara tertulis dengan suatu akta notaris.

**b. Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata. Pasal ini menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak pada Pasal ini, terdapat pada kata "semua perjanjian". Ini berarti bahwa setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisikan apa saja.

Walaupun demikian terdapat pembatasan yang melekat pada asas tersebut yaitu:

- 1) Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan kepentingan umum.
- 2) Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan kesusilaan.

3) Bahwa perjanjian itu tidak bententangan dengan hukum dan undang-undang.

Dengan adanya asas kebebasan berkontrak, dapat dikatakan bahwa KUH-Perdata Buku ke III menganut sistem terbuka.

**c. Asas Kekuatan Mengikat**

Adalah suatu asas yang menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Asas ini tersimpul pada Pasal 1338 ayat (2) KUH—Perdata, yang berbunyi :

“Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena adanya alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

**d. Asas Itikad Baik**

Asas ini terdapat didalam Pasal 1338 ayat (3) KUH-Perdata. Isi dan Pasal tersebut adalah bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Itikad baik mengandung makna bahwa pelaksanaan dari suatu perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan.

**e. Asas Hukum Pelengkap**

Maksud asas ini adalah para pihak dalam membuat perjanjian diberi kebebasan untuk menetapkan ketentuan-ketentuan didalam perjanjian



menurut kehendak para pihak. Apabila didalam perjanjian yang dibuat tersebut masih terdapat hal-hal yang belum diatur, maka ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUH-Perdata akan mengaturnya, misalnya janji-janji dalam surat kuasa membebaskan hak tanggungan diperbolehkan, asalkan tidak melanggar kepatutan dan keadilan (itikad Baik).

## **2. Syarat Sahnya Perjanjian**

Sebagaimana diketahui perjanjian baru sah menurut hukum, apabila syarat-syarat untuk sahnya perjanjian itu dapat dipenuhi. Berdasarkan Pasal 1320 KUH-Perdata, suatu perjanjian baru sah kalau memenuhi 4 syarat sebagai berikut :

### **a. Sepakat di mereka yang membuat perjanjian**

Adanya kata sepakat di mereka yang membuat perjanjian berarti pihak-pihak tersebut harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok tentang perjanjian tersebut. Dengan demikian apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikehendaki pula oleh pihak yang lain. Sepakat dapat dinyatakan secara lisan dan dapat pula dinyatakan secara diam-diam.

### **b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian**

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Hal ini perlu sebab, orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya

akan terikat oleh perjanjian, harus mempunyai cukup kemampuan untuk mengerti benar-benar tanggung jawab yang dipikulnya.

**c. Adanya suatu hal tertentu**

Syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Hal ini berarti dalam perjanjian harus ada suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas, yang menjadi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian. Suatu perjanjian harus mempunyai obyek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Obyek yang tertentu itu dapat berupa benda yang ada sekarang atau nanti akan ada.

**d. Sebab yang halal**

Didalam suatu perjanjian, oleh undang-undang disyaratkan adanya suatu sebab yang halal. Yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal adalah isi dan tujuan atau maksud didalam suatu perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan atau dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Dalam KUH-Perdata Pasal 1337 dinyatakan, bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila berlawanan dengan kesusilaan baik dengan ketertiban umum.

Syarat yang pertama dan kedua adalah merupakan syarat subyektif yaitu syarat hukum atau orangnya. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif, yaitu syarat mengenai obyek hukum atau

bendanya. Keempat syarat sahnya suatu perjanjian diatas harus benar-benar dipatuhi atau dipenuhi dalam suatu perjanjian.

Apabila syarat kesatu dan kedua (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka akibat yang akan timbul adalah pembatalan perjanjian. Artinya salah satu pihak dapat meminta kepada hakim agar perjanjian itu dibatalkan dan selama perjanjian itu belum dibatalkan, perjanjian itu masih mengikat para pihak. Sedangkan jika syarat ketiga dan keempat (syarat obyektif) tidak dipenuhi akan membawa akibat perjanjian itu batal demi hukum. Yang artinya sejak semula perjanjian itu telah batal.

#### **D. Tinjauan Umum Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional**

##### **1. Pengertian Jual Beli**

Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu :<sup>44</sup>

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
2. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.

---

<sup>44</sup> BOEDI HARSONO, *OP. CIT*, HALAMAN 317

3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Seperti telah telah dijelaskan dan diterangkan diatas, jika dikaitkan dengan perbuatan hukum jual beli yang merupakan tindak lanjut dan perbuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli, disini dapatlah ditegaskan lagi bahwa yang dimaksud dengan jual beli menurut Hukum Tanah Nasional kita dengan jual beli menurut Pasal 1457 KUH-Perdata sudah jelas berbeda, dimana jual beli menurut Hukum Tanah Nasional merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, bersifat terang dan bersifat ril, serta dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Adapun jual beli menurut KUH-Perdata hanya bersifat obligatoir saja. Hal ini yang mernbedakan penjualan yang dilakukan dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan sistem penjualan menurut Hukum Tanah Nasional, sehingga dengan demikian praktek jual beli secara pengikatan jual beli tidak dapat dikatakan bertentangan atau melanggar Hukum Tanah Nasional, karena memang bukan perbuatan hukum jual beli yang dimaksud oleh Hukum Tanah Nasional yang berlaku, melainkan hanyalah masih dalam bentuk "perikatan jual beli". Hal itu merupakan perjanjian pendahuluan untuk dapat dilakukan perbuatan hukum jual beli dihadapan pejabat yang berwenang.

## 2. Prosedur Jual Beli

Menurut peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997, setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, sebagai bukti telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah.

Adapun syarat-syarat yang diperlukan untuk pelaksanaan jual beli dihadapan PPAT, jika diperoleh dari hasil surat penetapan pengadilan negeri, yaitu meliputi :<sup>45</sup>

- a. Surat bukti kepemilikan obyek jual beli sertipikat hak atas tanah
- b. Surat-surat tentang subyek/orangnya, penjual dan pembeli, yaitu:
  1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga;
  2. Surat Nikah;
  3. Putusan Pengadilan Negeri.
- c. Surat tanda bukti pelunasan BPHTB (Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan Bangunan) sesuai ketentuan

Undang-Undang Nomor 21/1997. BPHTB, wajib dibayarkan sebelum PPAT membuat akta jual belinya, yaitu sebesar 5 % , setelah harga tanah dan bangunan dikurangi dengan nilai tidak kena pajak sebesar Rp. 30.000.000,- (tigapuluh juta rupiah), untuk kota Bekasi.

---

<sup>45</sup> WAWANCARA PRA-RISET, DENGAN KEPALA SEKSI HAK TANAH DAN PENDAFTARAN TANAH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, TANGGAL 20 DESEMBER 2009

Dokumen-dokumen tersebut diatas, wajib diserahkan kepada PPAT sebelum akta Jual belinya dibuat oleh yang berwenang. Jual beli tanah tidak boleh tidak harus dilakukan dihadapan dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan akta yang telah ditetapkan yang merupakan suatu akta otentik.

### **3. Berpindahnya Hak Karena Jual Beli**

Berkaitan dengan syarat formal maupun materielnya untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materielnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertipikat, dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah.

Syarat materiel seperti harus lunasnya harga jual beli, merupakan syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT. Dengan demikian, tidak bertentangan dengan Pasal 37 PP. No. 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa pengalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Sedangkan ketentuan Pasal 38 PP. No. 24 Tahun 1997 mengenai para pihak yang harus hadir dalam pembuatan Akta Jual Beli. Dalam Pasal 37 berbunyi sebagai berikut :

- 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan

hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dalam pasal 38 berbunyi sebagai berikut:

- 1) Pembuatan akta sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- 2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Dalam Pasal 39 berbunyi sebagai berikut:

- 1) PPAT menolak untuk membuat akta jika, untuk membuat akta:
  - a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun kepadanya tidak bisa disampaikan sertifikat

asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;

b. Mengenai daftar tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan:

1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan

2. Surat keterangan yang mengatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh ijin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila ijin tersebut



diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;  
atau

- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai dan fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Ketentuan tersebut tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun diakui di dalam lalu lintas bisnis dimasyarakat, hal ini merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan dan harus didasari dengan itikat baik.

Dalam hal ini maka sesungguhnya Notaris-PPAT mempunyai peranan yang sangat besar, terutama dalam proses pembuatan akta-akta, agar akta yang dibuatnya tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan tidak merugikan para pihak yang membuatnya.

Dengan mempertimbangkan tugas dan kewajiban Notaris-PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, maka akta yang dibuatnya tersebut harus merupakan juga alat pembuktian formal yang mengandung kebenaran absolut, sehingga seharusnya notaris juga

berperan untuk mengantisipasi secara hukum atas timbulnya hal-hal yang dapat merugikan para pihak yang membuatnya serta akibat hukum dan perjanjian tersebut.

#### **4. Jual Beli Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pengertian Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain/orang lain yang berupa rumah dari penjual kepada pembeli tanah.

Pengalihan hak-hak pemilikan atas tanah ini tidak hanya melalui jual beli saja, pengalihan hak pemilikan ini juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan surat wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah. Peralihan hak pemilikan itu yang terjadi demi hukum, adalah karena pewarisan. Karena Hukum pula segala harta kekayaan seseorang beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia. Karena itu beralihnya hak milik atas tanah apabila di lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (antara lain perbuatan hukum) atau karena suatu peristiwa hukum.

Tindakan hukum (*rechthshandelingen*) termasuk jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.

Pengertian jual-beli menurut Hukum Adat dan Boedi Harsono, adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai.<sup>46</sup> Jual beli tanah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru. Bahwa kemudian pemilik tanah yang baru itu meminta perubahan girik, berarti bahwa ia merasa belum menjadi pemilik yang baru. Penggantian girik tersebut justru dimaksudkan untuk mengamankan pemilikan tanah yang bersangkutan olehnya.

Pengertian tunai bahwa harga selalu dianggap dibayar lunas. Pembayaran dan penyerahan haknya dilakukan pada saat bersama pada saat jual beli tersebut menurut hukum telah selesai. Sisa harga (apabila baru dibayar sebagian) yang menurut kenyataan belum dibayar, dianggap sebagai utang pembeli pada bekas pemilik tanah atas dasar perjanjian utang piutang.<sup>47</sup>

Bentuk-bentuk jual beli tanah dalam hukum adat antara lain yaitu:<sup>48</sup>

## **1. Jual lepas**

---

<sup>46</sup> BOEDI HARSONO, *OP. CIT.* HALAMAN 333

<sup>47</sup> EFFENDI PERANGIN, *OP. CIT.* HALAMAN 16

<sup>48</sup> HARUN AL RASYID, *OP. CIT.* HALAMAN 55

Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.

## **2. Jual gadai**

merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut. Dengan demikian maka pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara, walaupun kadang-kadang tidak ada patokan tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut.

Ada kecenderungan untuk membedakan antara gadai biasa dengan gadai jangka waktu, dimana yang terakhir cenderung memberikan semacam patokan pada sifat sementara dan perpindahan hak atas tanah tersebut. Pada gadai biasa, maka tanah dapat ditebus oleh penggadai setiap saat. Pembatasnya adalah satu tahun panen atau apabila di atas tanah masih terdapat tumbuh-tumbuhan yang belum dipetik hasil-hasilnya. Dalam hal ini maka penerima gadai tidak berhak untuk menuntut agar penggadai menebus tanahnya pada suatu waktu tertentu.

## **3. Jual tahunan**

Jual tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tersebut kepada subyek hukum

lain dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa setelah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui hukum tertentu. Dalam hal ini terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.

#### **4. Jual Gangsur.**

Pada jual gangsur ini walaupun telah terjadi pemindahan hak atas tanah kepada pembeli, akan tetapi tanah tetap berada ditangan penjual, artinya bekas penjual masih tetap mempunyai hak pakai yang bersumber pada ketentuan yang disepakati oleh penjual dengan pembeli (jadi hak pakai tersebut bukan bersumber pada hak peserta warga negara hukum adat).

#### **5. Jual beli dengan cicilan**

Yang dimaksud dengan Jual beli dengan cicilan, dalam praktek sehari-hari sering timbul walaupun tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menurut M. Yahya Harahap:<sup>49</sup>

“Jual beli cicilan, merupakan salah satu bentuk penjualan kredit, pembeli wajib membayar barang secara termien atau berkala. Sebaliknya penjual biasanya masih tetap berhak menarik barang yang dijual dari tangan si pembeli, apabila pembeli tidak tepat waktu, membayar harga cicilan, menurut termien yang dijadwalkan”

---

<sup>49</sup> M. Harahap Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), hal. 26.

Adanya hak penjual menarik kembali barang yang telah dijual, karena akibat keterlambatan membayar cicilan, adalah merupakan syarat yang disebut “ klausula yang menggugurkan “ atau *Vervalclausule* “. salah satu bentuk jual – beli angsuran atau cicilan adalah sewa beli. Jadi dalam jual beli dengan cicilan barang yang dijual diserahkan dalam miliknya si pembeli, namun pembayarannya dengan cicilan. Dengan demikian si pembeli seketika menjadi pemilik mutlak dari barang yang dibelinya dan tinggallah mempunyai utang kepada di penjual berupa harga atau sebagian dari harga yang belum dibayarnya. Dengan begitu pembeli menerima barangnya begitu pula ia bebas untuk menjualnya lagi karena sudah menjadi miliknya.”

Saat mengikatnya perjanjian jual beli, adalah bersamaan dengan saat terjadinya jual beli dan pada saat itu perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan, pada detik tercapainya kata “sepakat“ mengenai barang dan harga. Dengan kesepakatan tersebut berarti perjanjian jual beli, tersebut menganut asas *konsensualisme* yang ditentukan dalam, Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : “ Jual-beli itu dianggap telah mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu sebelum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.“

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 1. Gambaran Umum PT. Bukit Sentul (Pengembang).

PT Bukit Sentul (sekarang PT Sentul City Tbk) berdiri pada [April 1993](#) dan mulai melakukan pemasaran kawasan Bukit Sentul tersebut pada [September 1993](#). Kegiatan pembangunan perumahan dan infrastruktur dimulai pada [Januari 1994](#). Pada tahun [1997](#), dibuka akses langsung ke kawasan ini melalui pintu gerbang tol Sentul Selatan.

Sentul City adalah sebuah kawasan "kota pegunungan" seluas kira-kira 3000 hektar di sebelah timur [Kota Bogor](#) yang dikembangkan oleh [PT Sentul City Tbk](#). Kawasan ini, dibangun sebagai tempat hunian sekaligus pariwisata, berada di ketinggian 215-500 meter di atas permukaan laut. Di Sentul City terdapat berbagai fasilitas publik seperti [Bellanova Country Mall](#), [Sekolah Pelita Harapan](#), KB/TK/SDS TARUNA BANGSA, Sentul Wonderland Outbound Kids, tempat olah raga, dan lain-lain. Sebelum bernama Sentul City, kawasan ini bernama Bukit Sentul. Perubahan nama ini didahului dengan perubahan nama pengembangnya dari PT Bukit Sentul Tbk menjadi PT Sentul City Tbk yang disahkan oleh Surat Pengesahan Menteri Hukum dan HAM No. C-21373.HT.01.04.TH2006 tertanggal [20 Juli 2006](#).

Lingkungan perumahan Sentul City dibentuk dengan sistem klaster (*cluster*) yang memiliki ciri khas <sup>76</sup> dengan tema klaster masing-masing,

seperti Taman Yunani, *England Park*, *Bali Hill*, dan lain-lain. Kawasan Komersial merupakan kawasan bisnis yang terdiri dari ruko-ruko dan pusat-pusat perbelanjaan di sekitar Kawasan Perumahan. Terdapat 5 wilayah kawasan komersial yang terpisah-pisah seperti sistem klaster pada perumahan, yaitu *Central Business District*, Plaza Niaga, Plaza Niaga 2, Mal dan Plaza Amsterdam, dan Plaza Victoria.<sup>50</sup>

## **2. Pelaksanaan jual beli tanah – bangunan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibawah Tangan di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor**

### **1. Sifat dan Bentuk**

Perjanjian pengikatan jual beli pada dasarnya bersifat konsensual. Bersifat konsensual karena perjanjian itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak pengembang dan pihak konsumen mengenai pembuatan suatu perjanjian pengikatan jual beli rumah dengan harga rumah yang telah ditentukan. Dengan adanya kata sepakat tersebut perjanjian pengikatan jual beli mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut tanpa persetujuan pihak lainnya.

Jika perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibatalkan atau diputuskan secara sepihak maka pihak lainnya dapat menuntut. Dasar hukum pemikiran hukumnya, perjanjian pengikatan jual beli bukanlah perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. Perjanjian pengikatan

---

<sup>50</sup> [http://id.wikipedia.org/wiki/Sentul\\_Citya](http://id.wikipedia.org/wiki/Sentul_Citya)



jual beli merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT, bila bangunan telah selesai bersertipikat dan layak huni.

Menurut Maria Sumardjono, masalah perjanjian pengikatan jual beli termasuk dalam lingkup perjanjian, sedangkan jual belinya termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.<sup>51</sup> Di dalam perjanjian pengikatan jual beli, maka isi kontrak ditentukan terlebih dahulu oleh pihak pengembang. Perjanjiannya disebut perjanjian baku (*standard*). Di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut meskipun isi kontrak ditentukan oleh pihak pengembang, akan tetapi kepada konsumen selalu diberi kesempatan untuk mempelajari, memperhatikan dan membaca isi kontrak tersebut terlebih dahulu, sehingga konsumen dapat memahami isi perjanjian tersebut.

Menurut Mariam Darus ciri-ciri perjanjian baku adalah:<sup>52</sup>

- a) Isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisi (ekonomi) nya kuat;
- b) Debitur sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian;
- c) Terdorong oleh kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu;
- d) Bentuk tertentu (Tertulis);
- e) Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.

---

<sup>51</sup> Maria Sumardjono, "Pembangunan Rumah Rusun dan Permasalahannya: Ditinjau dari segi Yuridis", Kertas Kerja untuk Diskusi Terbatas *Development Of Indonesian Consumer Protection Act (Comparative Studi & Draft Evaluation)*, Diselenggarakan YLKI di Jakarta, 27 Oktober 1994.

<sup>52</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, 1994), Hal. 50

Di dalam praktek perjanjian baku tumbuh sebagai perjanjian tertulis, dalam bentuk formulir. Perbuatan-perbuatan hukum sejenis yang selalu terjadi secara berulang-ulang dan teratur yang melibatkan banyak orang, menimbulkan kebutuhan untuk mempersiapkan isi perjanjian itu terlebih dahulu, dan kemudian dibakukan dan seterusnya dicetak dalam jumlah banyak, sehingga mudah menyediakan setiap saat jika masyarakat membutuhkan. Di sini terlihat sifat individual dan massal perjanjian baku. Perjanjian massal ini diperuntukkan bagi setiap debitur yang melibatkan diri dalam perjanjian sejenis itu, tanpa memperhatikan kondisi yang berbeda antara debitur yang satu dengan yang lain.

Perjanjian pengikatan jual beli ketentuannya tidak bersifat memaksa karena perjanjian pengikatan jual beli dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dan kedua belah pihak sepakat dengan isi perjanjian pengikatan jual beli tersebut meskipun perjanjian tersebut sudah dipersiapkan oleh pihak pengembang terlebih dahulu. Perjanjian pengikatan jual beli ini dibuat dalam bentuk tertulis karena isi perjanjian tersebut menyangkut tentang apa yang menjadi hak dan kewajiban kedua belah pihak baik pihak pengembang maupun konsumen.

Berdasarkan hasil penelitian untuk perjanjian pengikatan jual beli, semua perjanjian harus dibuat dalam bentuk tertulis yang telah disepakati

oleh kedua belah pihak. Hanya saja surat perjanjian pengikatan jual beli sering dibuat setelah pekerjaan berlangsung tiga sampai lima bulan.<sup>53</sup>

Berdasarkan hasil penelitian dengan konsumen terhadap perjanjian pengikatan jual beli yang disodorkan oleh pihak pengembang, keseluruhan konsumen sebanyak 10 orang mengetahui tentang perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan memahami isi dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.<sup>54</sup> Data tersebut dapat dilihat dalam Tabel 1 dibawah ini:

Tabel 1  
Pengetahuan Konsumen Terhadap PPJB

Nomor	Jawaban	Frekwensi (f)	Persentase (%)
1	Mengetahui	10	100
2	Tidak Mengetahui	0	0
	Total	10	100

Sumber : Data Primer, 2009

## 2. Isi perjanjian pengikatan jual beli

Terhadap isi perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh konsumen dan pengembang, ternyata pihak konsumen memang banyak menyepakati perjanjian tersebut. Sehingga dengan sendirinya konsumen telah terikat dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam surat perjanjian pengikatan jual beli yang telah ditandatanganinya dan dengan kesepakatan

---

<sup>53</sup> Bambang Yudi Hirawan, *Wawancara*, Bagian HRD PT. Bukit Sentul City Tbk., selaku Pengembang/developer pada tanggal 23 Desember 2009

<sup>54</sup> Hasil *Wawancara* dengan responden konsumen PT. Bukit Sentul, pada tanggal 23 Desember 2009

ini, maka ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi. Ketika ditanyakan kepada konsumen apakah setuju dengan isi perjanjian yang telah ditandatangani, sebanyak 8 orang konsumen mengatakan setuju dengan isi perjanjian sedangkan 2 orang konsumen tidak menyetujui isi perjanjian jual beli tersebut.

Tabel 2  
Penerimaan Konsumen Terhadap Isi PPJB yang Ditandatangani

<b>Nomor</b>	<b>Jawaban</b>	<b>Frekwensi (f)</b>	<b>Persentase (%)</b>
1	Setuju	8	80
2	Tidak Setuju	2	20
	Total	10	100

*Sumber: Data Primer*

Ternyata masih ada konsumen yang tidak setuju tentang isi dan surat perjanjian pengikatan jual beli tersebut dengan alasan perjanjian tersebut dibuat dibawah tangan tidak dengan akta notaris, akan tetapi konsumen tersebut tetap menandatangani, ketika bertanya kepada konsumen mengapa berani menandatangani, konsumen tersebut mengatakan, yang perlu hanya berapa uang muka, berapa angsurannya, kalau mengenai isi dari perjanjiannya tidak menjadi masalah, yang penting rumah diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>55</sup>

Hal ini merupakan salah satu kelemahan intern dari konsumen. Seharusnya dipahami terlebih dahulu isi dari suatu perjanjian baru

---

<sup>55</sup> Hasil Wawancara dengan konsumen PT. Bukit Sentul pada tanggal 23 Desember 2009

menandatangani, karena kalau demikian hak seluruh konsumen, maka pihak pengembang akan semakin leluasa menentukan isi dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang cenderung hanya mencantumkan haknya dan bukan kewajibannya. Akan tetapi seandainya setiap konsumen selalu kritis terhadap isi dari klausul-klausul setiap perjanjian yang disodorkan oleh pihak pengembang, maka hal ini merupakan salah satu cara pencegahan terhadap kebebasan pihak pengembang dalam menentukan isi dari klausul perjanjian tersebut. Alasan lain konsumen menerima begitu saja perjanjian tanpa mengomentari adalah kelemahan intern dari konsumen itu sendiri, misalnya kurang paham dan tiak mau tahu.<sup>56</sup>

Selanjutnya ketika ditanyakan kepada konsumen, apakah pernah mengetahui tentang perlindungan konsumen, sebanyak 10 orang konsumen mengatakan pernah, akan tetapi mengenai apa yang terdapat dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen tersebut yang mengenai hak-hak konsumen, sebanyak 7 orang mengetahui dengan jelas isi dari undang-undang tersebut, sedangkan 3 orang lagi mengatakan sama sekali tidak tahu tentang adanya Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Data tersebut dapat dilihat dalam Tabel 3 dibawah ini:

Tabel 3  
Pengetahuan Konsumen Tentang Pengaturan Perlindungan Konsumen

---

<sup>56</sup> Hasil Wawancara dengan konsumen PT. Bukit Sentul pada tanggal 23 Desember 2009

<b>Nomor</b>	<b>Jawaban</b>	<b>Frekwensi (f)</b>	<b>Persentase (%)</b>
1	Tahu	7	70
2	Tidak Tahu	3	30
	Total	10	100%

*Sumber: Data Primer, tahun 2009*

Mengenai apa yang menjadi hak-hak dari konsumen, para konsumen mengatakan belum sepenuhnya mengetahui tentang apa yang menjadi hak-haknya yang terdapat dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen tersebut dan menganggap bahwa sepanjang tidak merugikan konsumen, maka apa yang tercantum dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen tersebut tidak menjadi masalah.<sup>57</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak pengembang, bahwa pihak pengembang sendiripun sama sekali tidak pernah merugikan konsumen, karena pihak pengembang selaku pelaku usaha pun tentu tidak ingin terjadi hal-hal yang menimbulkan konflik di kalangan pengembang dengan konsumen sehingga akhirnya konsumen membatalkan jual beli rumah telah disepakati sebelumnya. Malahan pihak pengembang sendiri pun apabila ada keluhan-keluhan dari konsumen, maka pihak pengembang berusaha untuk menanggapi dan kemudian menyelesaikan dengan cara musyawarah dengan konsumen.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> Hasil Wawancara dengan konsumen PT. Bukit Sentul, pada tanggal 23 Desember 2009

<sup>58</sup> Bambang Yudi Hirawan, *Wawancara*, Bagian HRD PT. Bukit Sentul City Tbk., selaku Pengembang/developer pada tanggal 23 Desember 2009

Apabila melihat kepada isi perjanjian pengikatan jual beli tersebut di dalam KUH Perdata tidak ditentukan, maka para pihak yaitu pihak pengembang dan konsumen bebas. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, Para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak tersebut, sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:<sup>59</sup>

- a. Memenuhi syarat sebagai suatu kontrak;
- b. Tidak dilarang oleh undang-undang;
- c. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
- d. Sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.

Isi perjanjian pengikatan jual beli antara satu perusahaan dengan perusahaan yang lain berbeda, hanya saja ada hal-hal tertentu dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang harus tercantum dan selalu ada dalam perjanjian pengikatan jual beli itu, yaitu mengenai pokok perjanjian, cara pembayaran, masa pemeliharaan dan penyerahan, perubahan bangunan, sanksi keterlambatan dan *force majeure*

Apabila dikaitkan dengan unsur *essensial* (isi), maka isi perjanjian yang sudah ditetapkan oleh kedua belah pihak ini selalu harus ada dalam setiap perjanjian pengikatan jual beli, unsur mutlak, tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian pengikatan jual beli tersebut itu tidak mungkin dapat terlaksana. Meskipun isi perjanjian pengikatan jual beli antara satu perusahaan berbeda tetapi untuk hal-hal tertentu tetap ada yang menjadi *essensial* dari perjanjian tersebut. Jadi dalam perjanjian pengikatan jual beli

---

<sup>59</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1999), Hal 30

tersebut *essensial*-nya adalah syarat tentang pokok perjanjian dan cara pembayaran.<sup>60</sup> Menurut Pasal 1393 KUH Perdata, pembayaran harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam perjanjian. Jika dalam perjanjian tidak ditetapkan suatu tempat, maka pembayaran yang mengenai suatu barang yang sudah ditentukan harus terjadi di tempat dimana barang itu berada pada saat perjanjiannya dibuat.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh data bahwa isi dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut menurut para konsumen lebih menguntungkan pihak pengembang, meskipun dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak tetapi biasanya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh pihak pengembang. 100% tidak ada responden yang menjawab isi perjanjian pengikatan jual beli tersebut menguntungkan pihak konsumen.<sup>61</sup>

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, terdapat klausul dalam perjanjiannya mengenai keterlambatan pembayaran oleh pihak konsumen kepada pihak pengembang, sedangkan keterlambatan penyerahan bangunan dari pengembang kepada konsumen, beberapa pengembang tidak mengaturnya, sehingga hal ini nampak perjanjian pengikatan jual beli tersebut lebih menguntungkan pihak pengembang terutama dalam soal sanksi keterlambatan penyerahan bangunan. Ketentuan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang menunjukkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli lebih menguntungkan pihak pengembang,

---

<sup>60</sup> Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta : Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, 1989), Hal. 96

<sup>61</sup> Hasil Wawancara dengan konsumen PT. Bukit Sentul, pada tanggal 23 Desember 2009



yaitu mencantumkan sanksi atas keterlambatan pembayaran angsuran akan dikenakan denda sebesar 2%0 (dua perseribu) dari jumlah angsuran untuk setiap hari keterlambatan.<sup>62</sup>

Sebaliknya apabila dilihat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak ada sanksi untuk pengembang apabila terjadi keterlambatan penyerahan bangunan kepada konsumen. Jadi meskipun ada dicantumkan dalam klausulnya mengenai sanksi atas keterlambatan penyerahan rumah kepada konsumen tersebut tetapi tetap klausul tersebut lebih menguntungkan posisi pihak pengembang, sedangkan pengembang lainnya sama sekali tidak mengatur tentang keterlambatan penyerahan bangunan kepada konsumendan kerugian-kerugian akibat keterlambatan itu juga tidak diperhitungkan.

Selanjutnya, disamping itu juga ada hal lain yang dialami konsumen meskipun harga rumah berikut tanah telah dibayar lunas, dokumen-dokumen pemilikan rumah dan tanah, seperti Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Pecahan dan Izin Mendirikan Bangunan(IMB) belum diberikan/diserahkan atau diselesaikan.

Mengenai pembatasan tanggung jawab pengembang atas klaim/tuntutan konsumen. Dalam praktek penerapannya, dilakukan dengan mencantumkan klausula-klausula dalam perjanjian pengikatan jual beli yang pada intinya menetapkan tenggang waktu untuk mengajukan klaim atas kondisi atau mutu bangunan atau hal-hal lain yang dijanjikan

---

<sup>62</sup> Isi dari Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli

pengembang, biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli dicantumkan klausula-klausula bahwa konsumen dapat mengajukan klaim kepada pengembang dalam waktu 90 hari setelah serah terima bangunan, khususnya klaim mengenai kondisi atau kualitas bangunan, termasuk dalam hal ini masalah cacat tersembunyi, lewat dari waktu yang ditetapkan secara sepihak itu, klaim/tuntutan apa pun tidak dilayani lagi. Pembatasan ini tidak adil bagi konsumen. Tenggang waktu 90 hari hanya cukup untuk meneliti kondisi atau kualitas bangunan yang terlihat kasat mata.

Untuk mengetahui cacat-cacat tersembunyi pada bangunan seperti konstruksi bangunan, penggunaan semen yang tidak sesuai dengan perbandingan, dan sebagainya, tak cukup dalam tenggang waktu itu. Klaim konsumen tentang konstruksi bangunan tak dilayani pengembang setelah melampaui jangka waktu itu, ini sama saja mengabaikan hak konsumen untuk mendapatkan barang atau jasa sesuai dengan nilai tukar yang diberikannya.

Dalam keadaan ini pihak yang lebih kuat kedudukannya (pengembang) menggunakan kedudukannya itu untuk membebaskan kewajiban yang berat kepada pihak lainnya, sedangkan ia sendiri sedapat mungkin membatasi atau menyampingkan tanggung jawabnya termasuk pula dalam hal adanya cacat-cacat tersembunyi (*hidden defects*) pada

obyek perjanjian. Padahal menurut Subekti, penjual bertanggungjawab atas adanya cacat-cacat tersembunyi itu.<sup>63</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1493 KUH Perdata memang memungkinkan untuk mengurangi kewajiban salah satu atau kedua belah pihak. Pasal 1493 KUH Perdata menentukan sebagai berikut:

“Kedua belah pihak diperbolehkan dengan persetujuan-persetujuan istimewa, memperluas atau mengurangi kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang ini, bahkan mereka itu diperbolehkan mengadakan persetujuan bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung suatu apa pun”.

Ketentuan ini sering digunakan untuk memojokkan konsumen secara hukum, padahal pasal selanjutnya (Pasal 1494 KUH Perdata) menegaskan bahwa:

“Meskipun telah diperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung suatu apa pun, namun ia tetap bertanggung jawab tentang apa yang berupa akibat dari suatu perbuatan yang dilakukan olehnya, segala persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal”.

Berkenaan dengan ketidakjujuran klausula-klausula dalam PPJB sebagaimana telah disebutkan, ada dua hal mendasar yaitu pertama, siapakah yang dapat mengontrol (di luar lembaga pengadilan) bahwa pengembang dalam membuat kontrak standar tidak akan berbuat sewenang-wenang memasukkan kepentingan-kepentingannya, sebaliknya juga mengesampingkan hak-hak pihak lainnya di dalamnya. Pada umumnya dalam merancang perjanjian pengikatan jual beli itu, pengusaha diwakili atau dibantu oleh *legal officer* dan atau penasehat hukumnya.

---

<sup>63</sup> R. Subekti, *Op.Cit*, hal. 19

*Legal Officer* atau penasehat hukumnya bertindak untuk dan atas nama pengembang, sehingga tidaklah mungkin bertindak untuk dan atas nama konsumen.

Kedua bagaimana caranya konsumen dapat mengusulkan membela kepentingannya dalam perjanjian pengikatan jual beli yang disodorkan pengembang kepadanya, padahal dalam keadaan yang sama konsumen memerlukan produk pengembang. Secara teoretis, dengan merujuk pada asas kebebasan berkontrak konsumen dapat meminta perbaikan atau perubahan klausula-klausula dalam perjanjian pengikatan jual beli. Akan tetapi dalam prakteknya tidak mudah dilakukan. Pengembang dengan mudah mendalilkan: "Kalau tidak setuju, substansi PPJB, silahkan cari pengembang yang lain", padahal pengembang yang lainnya juga menjalankan praktek demikian.

Berdasarkan kalimat-kalimat yang digunakan dalam pasal-pasal di atas terlihat bahwa isi perjanjian pengikatan jual beli lebih menguntungkan pihak pengembang, sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak seimbang. Pihak konsumen apabila terlambat membayar angsuran maka akan dikenakan denda atas keterlambatannya, sedangkan pihak pengembang apabila terlambat menyerahkan rumah kepada konsumen tidak ada mengaturnya.

Berdasarkan hal tersebut, secara yuridis Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli belum dapat dikatakan sebagai bukti beralihnya kepemilikan

hak atas tanah dan akibat hukum yang ada secara yuridis adalah dianggap belum terjadi suatu penyerahan hak milik yang diakui oleh hukum, karena apabila tanah yang dimaksud telah bersertipikat maka nama yang tertera dalam sertipikat masih tetap tercantum atas nama pihak pertama selaku penjual.

Secara yuridis suatu hak atas tanah dikatakan beralih kepemilikannya adalah dengan cara-cara yang menjadi syarat untuk itu. Syarat-syarat itu adalah didalam Pasal 26 UUPA, yang pada intinya menyatakan bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk memindahkan hak milik dan jual beli dalam praktiknya mensyaratkan bahwa untuk dapat terjadinya perpindahan hak milik tersebut adalah dengan dibuatkannya Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan transaksi jual beli yang dilaksanakan dianggap dibayar lunas, karena akan dicantumkan sebagai klausul baku dalam Akta Jual Beli tersebut yang dianggap sebagai kuitansi yang sah.(Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997)

Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa terdapat perbedaan antara lingkup hukum yang mengatur tentang Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (PPJB) dan jual beli itu sendiri, apalagi Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (PPJB) yang dibuat secara dibawah tangan. Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli diatur berdasarkan lingkup hukum Perjanjian dalam perkembangan, sedangkan Jual Beli yang dapat

memindahkan kepemilikan hak atas tanah termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada UUPA.

**3. Perlindungan hukum dan akibat hukum bagi pembeli dengan melakukan jual beli tanah – bangunan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli bangunan secara dibawah tangan di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor**

Kehidupan manusia tidak terlepas dari hubungan dengan manusia lain, dengan tujuan yaitu melangsungkan kehidupan sehari-hari, untuk diri sendiri maupun keluarganya. Keperluan dalam kehidupannya antara lain keperluan akan tanah dan tempat tinggal. Setiap orang memerlukan tanah sebagai suatu kebutuhan yang sangat pokok. Sehingga setiap orang selalu berusaha untuk mendapatkan tanah ini, yang salah satu caranya melalui jual beli.

Dalam jual beli tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, adakalanya timbul hal-hal yang sebenarnya diluar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari, salah satu contohnya adalah dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dimana salah satu pihak (dalam hal ini penjual) melakukan wanprestasi.

Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli berarti tidak dipenuhinya kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya, misalkan tidak didaftarkannya proses pembuatan sertipikat tanahnya oleh penjual. Semampu apapun dalam

membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dari pihak yang ingin membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut.

Dalam perjanjian (teori baru) menurut Van Dune sebagaimana telah dikemukakan dalam Bab II yang tidak melihat perjanjian semata-mata tetapi dilihat pula perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya, yaitu olehnya dibagi dalam tiga tahap yaitu.<sup>64</sup>

1. Tahap adanya penawaran dan penerimaan.
2. Tahap adanya persesuaian pernyataan kehendak antara pihak.
3. Tahap pelaksanaan perjanjian.

Untuk terjadinya perjanjian ini cukup apabila kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Pihak penjual mempunyai dua (2) kewajiban pokok yaitu *pertama* menyerahkan barangnya serta menjamin pihak pembeli memiliki barang itu tanpa ada gangguan dari pihak lain dan *kedua* bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Sedangkan pihak pembeli wajib membayar harga pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.<sup>65</sup> Berdasarkan ketentuan Pasal 1513 KUH Perdata menyatakan bahwa "kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian."

---

<sup>64</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003). Hal. 126

<sup>65</sup> *Loc. It.*

Berdasarkan definisi tersebut di atas kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersama dengan penyerahan barang. Jadi dapat disimpulkan bahwa jual beli tak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Oleh karenanya sangat beralasan kalau menolak melakukan pembayaran berarti telah melakukan perbuatan hukum. Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang tersebut sebagai imbalan hak pembeli untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Berdasarkan uraian tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian itu tuntas setelah dilaksanakan hak dan kewajiban oleh para pihak, maka segala akibat hukum dan resikonya termasuk keuntungannya menjadi beban dan hak pembeli.

Untuk terjadinya perjanjian pengikatan jual-beli tanah, pada pelaksanaannya, dimana kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli, telah terjadinya kesepakatan dan setuju mengenai benda dan harga, Si Penjual menjamin kepada pembeli, bahwa, tanah yang akan dijual tersebut, tidak akan mengalami, sengketa, kepada pembeli, sedangkan pembeli menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama.

Menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.



Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan disebut sebagai pembeli, sedangkan dari pihak lain dinamakan penjual. Yang dijanjikan oleh penjual adalah penyerahan atau pemindahan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak lain adalah pembayaran harga yang telah disetujui, meskipun tidak ada disebut dalam suatu pasal dari KUH Perdata, namun sudah semestinya bahwa “harga” itu harus berupa sejumlah uang, karena jika berupa barang, maka bukan jual beli yang terjadi tetapi terapi tukar menukar,

Penyerahan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barang. Jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tersebut, yang harus dilakukan adalah penyerahan (*levering*) secara yuridis. Kadang-kadang para pihak yang mengadakan perjanjian setelah lahirnya hak dan kewajiban menganggap dirinya sudah mempunyai status yang lain, artinya sudah menganggap dirinya sebagai pemilik atas barang yang diperjanjikan itu, sebenarnya belum, pembeli baru menjadi pemilik atas barang semenjak diadakannya penyerahan atau sudah diadakan penyerahan. Jadi kalau belum diadakan penyerahan, maka pembeli belum menjadi pemilik barang tersebut. Pemilikan baru berganti setelah adanya pemindahan hak milik atas barang yang dibeli itu. Ini berarti sekalipun sudah membayar harga barang dan pembayaran itu sudah diterima si penjual si pembeli belum berstatus sebagai pemilik barang sebelum diadakan “penyerahan”. Kalau barang bergerak penyerahannya cukup dilakukan penyerahan secara nyata saja atau penyerahan dari tangan ke

tangan atau penyerahan yang menyebabkan seketika si pembeli menjadi pemilik barang. Penyerahan ini dilakukan berdasarkan Pasal 612, 613, dan 616 KUH Perdata, ini sudah ditegaskan dalam Pasal 1459 KUH Perdata yang menentukan “hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616 KUH Perdata.”<sup>66</sup>

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu :

- a. Adanya mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Terlebih dahulu di lihat lengkapnya Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk meyerahkan suatu kebendaan, dari pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari apa yang diuraikan pada Pasal 1457 tersebut, maka dapatlah ditarik suatu kesimpulan yaitu bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensuil, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat penjual dan pembeli

---

<sup>66</sup> A. Qiram Syamsuddin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), Hal. 40

mengenai unsur-unsur yang pokok (essential) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.

Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH-Perdata yang berbunyi :

“Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya “*Obligatoir*” saja, artinya, jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUH-Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).<sup>67</sup>

Berkaitan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang mana pada akta tersebut terdapat 2 (dua) kemungkinan yaitu :

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak dipergunakan, karena pihak pertama turut hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Dalam hal ini, berarti perjanjian pemberian kuasa mutlak tidak perlu dijalankan ;

---

<sup>67</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta, PT. Intermasa 1998), hal. 80.

2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dipergunakan. Hal ini karena pihak pertama tidak dapat hadir untuk membantu pihak kedua, dan pihak kedua bertindak berdasarkan perjanjian pemberian kuasa yang dijadikan sebagai klausul dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.

Selain itu berdasarkan hasil penelitian, alasan dipilihnya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dengan suatu pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dalam praktek dapat dikategorikan menjadi 3 (tiga) kelompok, yaitu :

- a. Pembayaran atas jual beli tersebut telah dilunasi oleh pihak pembeli kepada pihak pertama, dan pihak pertama telah menerima sertifikat pembayaran tersebut, tertulis) akan tetapi (syarat formal sebagai bukti pemilikan yang sah sesuai dengan UUPA, masih dalam proses permohonan hak, dan permohonan tersebut sudah sampai pada Kanwil Pertanahan;
- b. Pembayaran atas jual beli tersebut belum dilunasi oleh pihak pembeli dengan angsuran karena sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah belum terpenuhi;
- c. Pembayaran atas jual beli dilakukan dengan angsuran, meskipun sertifikat sudah ada dan sudah atas nama pihak pertama.

Dalam penulisan ini, mengenai perjanjian pengikatan jual beli, seperti telah diterangkan di atas berkaitan dengan dan atau bersumber pada

perjanjian pokok,<sup>68</sup> yang dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut terdapat pada bagian *recital/premise*, misalnya diterangkan bahwa

Pihak pertama menerangkan dalam akta ini telah mengikat diri untuk menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua yang menerangkan telah mengikat dirinya sendiri untuk membeli dan menerima penyerahan dari pihak pertama -----

Jual beli ini menurut para pihak akan dilakukan dengan harga sebesar Rp., ---jumlah uang mana menurut keterangan pihak pertama telah diterima seluruhnya-----

Selanjutnya jual beli ini menurut keterangan para pihak dilakukan apabila sertipikat hak atas tanah tersebut telah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan tertulis atas nama pihak pertama dengan syarat-syarat dan aturan yang ditetapkan dalam formulir Akta Jual Beli Pejabat - -----

Kuasa yang tersebut dalam akta ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan pengikatan jual beli ini.

Maksudnya disini, manakala telah sampai pada waktunya (perjanjian pokoknya terpenuhi, yaitu sertipikat sudah ada atas nama pihak pertama/penjual), sedangkan pihak pertama (Penjual) “telah menerima semua hak-haknya” akan tetapi lalai atau tidak dapat memenuhi kewajibannya membantu pihak kedua (Pembeli) untuk pengurusan pembuatan akta jual beli, demikian agar dapat dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat, sehingga sertipikat dapat dibalik nama keatas nama pihak pembeli, maka dengan kuasa mutlak tersebut pihak pembeli dapat menghadap kepada pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan bertindak dalam dua kapasitas, yaitu pertama bertindak sebagai pihak penjual

---

<sup>68</sup> Erinan Rajaguguk, *Hukum Dan Masyarakat*, (Jakarta, PT.Bina Aksara, 1983), hal. 56.

dengan dasar akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan yang kedua sebagai pihak pembeli sendiri. Sehingga hal ini tidak bertentangan dengan kuasa mutlak yang dibuat untuk menghindari ketentuan-ketentuan UUPA jo. PP. No.24 Tahun 1997.<sup>69</sup>

Perlu diperhatikan juga bahwa perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah, khususnya perbuatan hukum jual beli, harus tetap memperhatikan peraturan perundangan yaitu peraturan perundangan agraria.

Mengenai pokok permasalahan dalam tesis ini, dalam hal pelaksanaan dalam praktek, mengenai akta perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan tindakan awal sebelum dibuatnya akta jual beli, dalam hal ini telah ditegaskan bahwa jual beli yang dimaksud dalam Hukum Tanah Nasional dan perjanjian pengikatan jual beli sudah jelas mempunyai makna yang berbeda, mungkin tujuannya adalah sama, yaitu bahwa pihak pembeli akan menerima obyek jual beli dan memiliki hak atasnya sebagai seorang pemilik yang sah.

Dalam hal ini penulis akan membatasi khususnya pada wilayah Kabupaten Bogor berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pembeli apabila sebelum dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ternyata pihak pengembang/*developer* wanprestasi atau dinyatakan pailit dan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah dan bangunan milik pembeli karena tanah yang bersangkutan masih belum terdaftar atas nama pembeli perlu diperhatikan terlebih dahulu, bahwa

---

<sup>69</sup> Elda Djuanda, *Wawancara*, Kepala Sub Bagian Peralihan Hak atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor,, pada tanggal 22 Desember 2009.

tindakan yang diambil oleh Notaris atau PPAT-Notaris, berdasarkan pertimbangan bahwa PPAT-Notaris selain sebagai pejabat pembuat akta tanah juga sebagai penasehat hukum, maka alternatif-alternatif tindakan dapat ditempuh, tentunya tetap berada pada garis-garis yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berkaitan.

Untuk melindungi serta mengamankan pihak kedua (pembeli) maka dibuatlah akta perjanjian pengikatan jual beli dengan klausul pemberian kuasa mutlak. Dengan ketentuan, bahwa apabila sertipikat telah dilakukan pemecahan dan/atau terbit atas nama pihak pertama (penjual), maka segera akan dilakukan perbuatan hukum pembuatan akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tindakan yang diambil oleh seorang Notaris-PPAT dalam menangani peralihan hak atas tanah, berdasarkan pertimbangan, bahwa selain sebagai pejabat pembuat akta tanah juga sebagai penasehat hukum.<sup>70</sup>

Oleh karena itu dalam praktek, pada saat menghadapi kasus-kasus tersebut, sebagai penasehat hukum, memberikan alternatif-alternatif tindakan yang dapat ditempuh adalah sebagai berikut :

1. Agar segera melunasi pembayarannya atau melunasi utangnya yang nantinya diperhitungkan sebagai harga jual tanah tersebut. Setelah sertipikat diperoleh, maka keduanya datang menghadap kepada PPAT-Notaris untuk melakukan transaksi jual beli.

---

<sup>70</sup> Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang berpotensi Konflik*, (Yogyakarta : Kanisius, 2001), hal. 116.

2. Agar menunggu sertipikat terbit atas nama pihak penjual, kemudian keduanya datang menghadap ke PPAT-Notaris untuk melakukan transaksi akta jual beli.
3. Dengan menunggu sertipikat diperoleh atas nama pihak penjual (sertipikat dalam proses permohonan hak dan sudah sampai Kanwil BPN), maka dilakukan perbuatan hukum dengan membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan syarat pembayaran sudah dilunasi.

Peran PPAT-Notaris disinilah terlihat terhadap kasus-kasus yang dihadapi, tentunya tetap memperhatikan dan segi positif maupun negatif, karena tindakan yang diarnbilnya sekarang, tidaklah selesai sampai disitu saja, tatapi dapat pula berakibat dimasa mendatang.

Dalam hal ini mengenai tindakan yang diambil berupa pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli, harus memperhatikan hak dan kewajiban kedua belah pihak (penjual dan/pembeli), peraturan perundangan yang berlaku, serta semua syarat-syarat dan pertimbangan-pertimbangan yang telah dijelaskan diatas. Terutama dalam hal ini mengenai penggunaan pemberian kuasa mutlak sebagai klausul dalam akta tersebut.

Mengenai akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh seorang notaris, tentunya seorang Notaris harus menghindari hal-hal yang dapat merugikan para pihak. Karena setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak selalu ada kemungkinan berpotensi konflik, karena itu seorang Notaris harus memperhatikan syarat-syarat materiil maupun formil dalam pembuatan



aktanya, supaya akta yang dibuatnya dapat berlaku dan sebagai bukti yang otentik.

Berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut, seorang PPAT melaksanakan kewenangannya dalam membuat akta jual beli yang mana hal tersebut merupakan tindak lanjut dan perbuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli, yang mana hal tersebut sebagai syarat untuk memenuhi ketentuan dan Pasal 37 dan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dan hal ini dalam praktek sering terjadi, dan merupakan akta patij.<sup>71</sup>

Berkaitan dengan syarat formal maupun materielnya sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materielnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertipikat, dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah.<sup>72</sup>

Syarat materiel seperti harus lunasnya harga jual beli, sedangkan untuk tidak atau belum terpenuhinya kedua syarat tersebut, maka perjanjian pengikatan jual belilah yang biasanya dijadikan tujuan (landasan) terjadinya permulaan jual beli yang digunakan sebagai perjanjian pendahuluan

---

<sup>71</sup> Eida Djuanda, *Wawancara*, Kepala Sub Bagian Peralihan Hak atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor,, pada tanggal 22 Desember 2009.

<sup>72</sup> Khadijah Budhi Astuti, *Wawancara*, Notaris & PPAT di Wilayah Kabupaten Bogor, pada tanggal 21 Desember 2009

sementara menunggu dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT.<sup>73</sup>

Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu :<sup>74</sup>

4. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
5. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.
6. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

---

<sup>73</sup> Khadijah Budhi Astuti, *Wawancara*, Notaris-PPAT di Wilayah Kabupaten Bogor, pada tanggal 21 Desember 2009

<sup>74</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia...Op. Cit*, hal. 317

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata bahwa perikatan yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan apapun yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan baik.

Berlaku sebagai undang-undang artinya bahwa perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Apabila pihak-pihak dalam perjanjian tersebut melanggar, maka pihak tersebut dianggap telah melanggar undang-undang sehingga diberi akibat hukum tertentu.

Pengertian tidak dapat ditarik kembali berarti bahwa perjanjian itu dengan tanpa alasan yang cukup menurut undang-undang tidak dapat ditarik dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan para pihak. Sedangkan untuk pelaksanaan dengan itikad baik mengandung arti bahwa perjanjian itu dalam pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Berdasarkan uraian diatas dapatlah diketahui bahwa suatu perjanjian dilatarbelakangi adanya penawaran dan penerimaan, yang disusul dengan kesepakatan, analisa yang dapat digunakan dalam menelaah suatu perjanjian adalah apakah tahap *pracontractual* telah sesuai dengan ketentuan hukum, karena dari analisa ini pertamakali suatu perjanjian ditelaah secara hukum.

Prestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli biasanya berbentuk segala sesuatu yang menjadi kewajiban untuk dipenuhi oleh masing-masing pihak. Apabila perjanjian pengikatan jual beli yang dilanjutkan dengan jual beli akan dilaksanakan setelah sertipikat telah selesai dan didaftar atas nama penjual, maka prestasi penjual adalah segera melakukan pengurusan sertipikat tanah tersebut agar jual beli dapat segera dilakukan.

Berdasarkan hasil penelitian, proses balik nama tidak dapat dilaksanakan, pada kantor pertanahan, jika pengalihan hanya dilakukan secara dibawah tangan, karena belum mempunyai kekuatan hukum yang pasti.<sup>75</sup>

Kekuatan pembuktian suatu akta harus memenuhi tiga unsur yakni, kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiel.<sup>76</sup> Yang dimaksud dengan ketentuan pembuktian lahir yaitu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, yaitu surat (akta) yang tampak dianggap mempunyai kekuatan, sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

Disini dapat diketahui bahwa kekuatannya dilihat dari bentuk akta luarnya saja, dan tidak dilihat keseluruhan akta itu, apabila hal ini dikaitkan dengan alat bukti yang dikemukakan dalam persidangan yakni berupa perjanjian pengikatan jual beli maka jelas di dalam perjanjian tersebut, para pihak telah saling membubuhkan tanda tangan pada akhir perjanjian dan paraf

---

<sup>75</sup> Elda Djuanda, *Wawancara*, Kepala Sub Bagian Peralihan Hak atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor,, pada tanggal 22 Desember 2009.

<sup>76</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 1977), hal. 107.

pada setiap lembar perjanjian, artinya syarat pembuktian “lahir” suatu akta cukup terpenuhi.

Kekuatan pembuktian formil menyangkut pertanyaan “Benarkah bahwa ada pernyataan?” kekuatan pembuktian formil ini didasarkan atas benar tidaknya akta itu adalah pernyataan dari mereka yang menandatangani akta tersebut. Kekuatan pembuktian formil ini memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta pembuktian lahir dari akta perjanjian pengikatan jual beli cukup terbukti.

Dalam hal benarkah bahwa ada pernyataan, jelas terbukti bahwa perjanjian pengikatan jual beli tersebut memuat batasan, ruang lingkup hak dan kewajiban masing-masing pihak (penjual dan pembeli), seperti adanya kewajiban pembayaran uang muka oleh pembeli, dan adanya denda apabila penjual membatalkan perjanjian tanpa adanya kesepakatan dari pembeli.

Tentang pembuktian materiel, maka menyangkut pertanyaan “Benarkah isi pernyataan di dalam akta itu”, kekuatan pembuktian materiel disini ditekankan atas kebenaran daripada pernyataan yang terkandung dalam akta. Sehingga kekuatan pembuktian ini memberikan kepastian tentang materi, memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang tercantum dalam akta, tentang benarkah isi pernyataan di dalam akta, menyangkut obyek dari perjanjian yaitu, tanah dan bangunan.

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materielnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertipikat, dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah.

Syarat materiel seperti harus lunasnya harga jual beli, sedangkan untuk tidak atau belum terpenuhinya kedua syarat tersebut, maka perjanjian pengikatan jual belilah yang biasanya dijadikan tujuan (landasan) terjadinya permulaan jual beli yang digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sementara menunggu dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT, meskipun hal tersebut bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku yaitu UUPA dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut penulis jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diawali dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tetap sah meskipun hanya berdasarkan akta yang dibuat dibawah tangan. Hal itu didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/ 1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa :

“Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”.

Selain itu, menurut pendapat Boedi Harsono, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya).<sup>77</sup>

Sangat dimungkinkan terjadi sengketa antara suatu yurisprudensi dengan hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sebelum berlaku UUPA dan PP No. 10 tahun 1961, yurisprudensi membenarkan keabsahan jual-beli tanah didasarkan atas kesepakatan harga dan tanah yang menjadi objek jual-beli meskipun jual-beli dilakukan dibawah tangan, terutama hal ini dulu berlaku atas tanah yang berstatus hukum adat. Sekarang timbul masalah. Berdasarkan ketentuan pasal 19 UUPA jo. Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 pemindahan hak baik dalam bentuk jual-beli dilakukan didepan PPAT, dan oleh karena itu dibuat akta PPAT. Dengan demikian telah terjadi saling bertentangan antara yurispredensi dengan ketentuan hukum perundang-undangan.

Tidak selamanya asas *Statue Law Prevail* atau undang-undang lebih didahulukan dibanding yurisprudensi ditegakkan apabila terjadi pertentangan antara undang-undang dengan Yurisprudensi. Dalam hal-hal tertentu secara kasustik, yurisprudensi yang dipilih dan dimenangkan dalam pertarungan pertentangan nilai hukum yang terjadi. Mekanisme yang ditempuh oleh hakim

---

<sup>77</sup> Saleh Adiwinata, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1*, Cetakan Pertama (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1984), hal. 79-80

memenangkan yurisprudensi terhadap suatu peraturan pasal perundang-undangan dilakukan melalui pendekatan, yaitu :<sup>78</sup>

- 1) Didasarkan pada alasan kepatutan dan kepentingan umum.  
Untuk membenarkan suatu sikap dan tindakan bahwa yurisprudensi lebih tepat dan lebih unggul nilai hukum dan keadilannya dari peraturan pasal undang-undang, mesti didasarkan atas "kepatutan" dan "perlindungan kepentingan umum". Hakim harus menguji dan menganalisis secara cermat, bahwa nilai-nilai hukum yang terkandung dalam yurisprudensi yang bersangkutan jauh lebih potensial bobot kepatutannya dan perlindungannya terhadap kepentingan umum dibanding dengan nilai-nilai yang terdapat dalam rumusan undang-undang. Dalam hal ini agar dapat dilakukan komparasi analisis yang terang dan jernih, sangat dibutuhkan antisipasi dan wawasan profesionalisme. Tanpa modal tersebut sangat sulit seorang hakim berhasil menyingkirkan suatu pasal undang-undang.
- 2) Cara menggugurkan Yurisprudensi melalui "*Contra Legem*"  
Jika hakim benar-benar dapat mengkonstruksi secara komparatif analisis bahwa, bobot yurisprudensi lebih potensial menegakkan kelayakan dan perlindungan kepentingan umum, dibandingkan suatu ketentuan pasal undang-undang, dia dibenarkan mempertahankan yurisprudensi. Berbarengan dengan itu hakim langsung melakukan tindakan "*contra legem*" terhadap pasal-pasal undang-undang yang bersangkutan. Disebabkan nilai bobot yurisprudensi lebih potensial dan lebih efektif mempertahankan tegaknya keadilan dan perlindungan kepentingan umum, undang-undang yang disuruh mundur dengan cara *contra legem*, sehingga yurisprudensi yang sudah mantap ditegakkan sebagai dasar dan rujukan hukum penyelesaian perkara.
- 3) Yurisprudensi dipertahankan dengan melenturkan peraturan perundang-undangan.  
Cara penerapan lain dalam masalah terjadinya pertentangan antara yurisprudensi dengan ketentuan perundang-undangan :
  - a) Tetap mempertahankan nilai hukum yang terkandung dalam yurisprudensi; dan
  - b) Berbarengan dengan itu, ketentuan pasal perundang-undangan yang bersangkutan diperlunak dari sifat imperatif menjadi fakultatif.

---

<sup>78</sup> Paulus, *Yurisprudensi dalam Perspektif Pembangunan Hukum Administrasi Negara*, 1995)



Memang ada kemiripan cara ini dengan tindakan *contra legem*, tetapi ada perbedaan. Penerapan *contra legem* pasal yang bersangkutan disingkirkan secara penuh. Keberadaan pasal itu didalam perundang-undangan sama sekali tidak ada. Lain halnya dengan tindakan mempertahankan yurisprudensi yang dibarengi dengan tindakan memperlunak pasal perundang-undangan. Dalam hal ini yurisprudensi tidak secara penuh melemparkan nilai yang terkandung dalam pasal, tetapi hanya diperlunak dari sifat imperatif menjadi bersifat fakultatif.

Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dapat dikatakan adalah sebagai instrumen yang dapat memberikan kekuatan hukum bagi para pihak yang akan melaksanakan suatu transaksi jual beli dengan syarat klausula yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli tersebut disetujui dan disepakati oleh para pihak, dan apa yang dianggap sebagai klausula dari Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, serta ditandatangani oleh para pihak dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu yaitu seorang Notaris, sehingga kemudian perjanjian itu akan disahkan oleh Notaris sebagai akta otentik.

Sehubungan dengan itu maka bagi Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli tersebut berlaku asas konsensualisme, yang menurut Subekti<sup>79</sup> asas ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata tentang terjadinya jual beli yaitu dengan adanya kata sepakat dari para pihak tentang barang dan harga, meskipun kebendaan belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Tetapi

---

<sup>79</sup> R. Subekti, *Op. Cit.* halaman 80

pada kenyataannya kata sepakat belumlah cukup membuktikan adanya suatu jual beli, karena itikad baik dari seseorang perlu dipertanyakan tanpa adanya pembuktian hitam diatas putih yaitu perjanjian yang berbentuk formalitas dan otentik.

Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli yang dibuat secara dibawah tangan merupakan perjanjian tambahan yang dibuatkan dalam hal adanya peristiwa-peristiwa khusus yang mengakibatkan tidak dimungkinkan untuk transaksi jual beli yang dilakukan dengan dibuatkannya Akta Jual Beli, tetapi dengan alasan perjanjian itu dibuat secara sah oleh para pihak maka perjanjian itu akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli ini belum memindahkan hak, melainkan hanya merupakan suatu hubungan timbal balik yang memberikan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak dalam pemenuhan suatu prestasi.

Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli ini hanya merupakan suatu perjanjian antara para pihak yang membuatnya, sehingga hak dan kewajiban yang dibebankan kepada masingmasing pihak akan dapat dijalankan sebagaimana mestinya karena didalam Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli diatur mengenai sanksi-sanksi yang dapat diterima para pihak apabila pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut tidak dilakukan sebagaimana mestinya.

Hak dan kewajiban serta sanksi-sanksi yang akan diterima para pihak tersebut akan menjadi klausula dalam Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli. Misalnya mengenai transaksi jual beli yang pembayarannya dilakukan secara mencicil, maka didalam Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli akan disebutkan secara jelas tentang waktu dan cara pembayarannya serta nilai yang telah dibayarkan dan apa yang akan menjadi tanggung jawab dan kewajiban pembeli selanjutnya sampai terpenuhinya prestasi yang dimaksud. Sedangkan apabila alasan dibuatkannya Perjanjian Pengikatan untuk jual Beli karena tanah masih dalam proses pensertipikatan pada Kantor Pertanahan, maka dalam Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli akan diatur mengenai proses selanjutnya yang akan dilakukan setelah pensertipikatan selesai dan apa yang akan menjadi tanggung jawab kedua belah pihak.

Biasanya apabila alasan dibuatkannya Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli karena masih dilakukannya proses pensertipikatan, pembeli tidak akan membayar lunar transaksi jual beli yang dilakukan sehingga nantinya hak dan kewajiban para pihak akan berjalan secara bersamaan.

Sejauh mana perlindungan hukum dapat diberikan oleh Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli sehubungan dengan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah adalah dilihat dari cara pembuatan dan bentuk dari Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli itu sendiri. Apabila dibuat oleh para pihak itu sendiri tanpa disahkan oleh Pejabat yang berwenang yaitu Notaris ataupun perjanjian dibuat oleh para pihak dan ditandatangani oleh para pihak tidak dihadapan

seorang Notaris, maka perlindungan hukum yang akan diterima oleh para pihak tidak akan kuat meskipun dengan menggunakan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata sebagai alasannya, karena apabila terjadi sengketa dan salah satu pihak menyangkal tentang Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli yang dibuat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah dibuat.

Berbeda dengan Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli yang berbentuk akta notariil, secara hukum karena perjanjian tersebut dibuat dihadapan seorang notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk itu maka perjanjian itu dianggap dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak apabila terjadi suatu perselisihan, karena perjanjian tersebut dapat dijadikan sebagai bukti otentik apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya.

Perlindungan hukum lainnya yang dapat diberikan oleh Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli sehubungan dengan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah adalah apabila dilihat dari syarat sahnya perjanjian yang terdapat didalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, bahwa Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli tersebut tidak dapat terlepas dari syarat sahnya perjanjian itu dan dapat dikatakan sebagai salah satu instrumen hukum yang dapat memberikan perlindungan bagi para pihak yang bertransaksi dan membuat perjanjian.

Sebagai suatu perjanjian berdasarkan kesepakatan, Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli akan memberikan perlindungan hukum yang sama besarnya antara pihak penjual sebagai pemilik tanah atau tanah dan bangunan

serta pihak pembeli selaku pemilik uang yang akan membayar harga atas transaksi jual beli yang akan dilakukan.

Berbeda dengan perjanjian yang dibuat secara baku, karena perjanjian baku ini sering mengakibatkan perlindungan hukum yang tidak seimbang antara para pihak, dan biasanya perlindungan hukum yang diterima oleh pihak yang membuat perjanjian yaitu kreditur akan lebih besar dibandingkan dengan perlindungan hukum yang akan diterima oleh seorang debitur.

Berkenaan dengan transaksi jual beli yang dilakukan para pihak dengan menggunakan instrumen Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli, salah satu pihak dapat saja tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yang disebut juga dengan prestasi seperti yang tercantum sebagai klausula didalam Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli. Sebagai pihak didalam perjanjian dapat melanggar apa yang telah diperjanjikan dan dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli atau pihak tersebut melakukan sesuatu yang sebenarnya merupakan hal yang tidak boleh dilakukan, maka seseorang itu dikatakan wanprestasi. Suatu keadaan dikatakan sebagai wanprestasi apabila keadaan tersebut terjadi atau dilakukan bukan karena keadaan memaksa, melainkan disengaja oleh para pihak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dalam kenyataannya pertanggungjawaban para pihak atas terjadinya suatu wanprestasi hanya sebatas pada apa yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pengikatan untuk

Jual beli, dan sanksi yang dikenakan tidak akan melebihi dari apa yang diperjanjikan diantara para pihak.

Bagi para pihak dengan dibuatkannya Akta Perjanjian Pengikatan yang dibuat secara dibawah tangan sehubungan dengan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, memiliki akibat hukum lainnya yaitu:

1. Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli akan menjadi salah satu instrumen penggelapan pajak yang akan merugikan negara yang dilakukan oleh para pihak yang tidak bertanggung jawab. Hal itu berkaitan dengan sebelum dibuatkannya Akta Jual Beli sebagai salah satu instrumen untuk dapat dilakukannya proses pendaftaran balik nama pada Kantor Pertanahan, maka harus membayar kewajiban-kewajiban yang menjadi syarat untuk dibuatkannya Akta Jual Beli, yaitu Pajak Penghasilan (PPH) bagi Penjual dan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi Pembeli. Bagi sebagian orang tidak akan menjadi masalah, tetapi bagi sebagian lainnya akan menjadi sesuatu yang memberatkan karena besarnya pajak yang harus dibayar oleh para pihak.

Pada praktiknya Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli yang menyimpang dari ketentuan ini biasanya dibuat oleh para pihak dengan kondisi tanah atau tanah dan bangunan yang diperjualbelikan itu akan dijual kembali kepada pihak lain, sehingga apabila dibuat Akta Jual Beli biaya-biaya yang akan mereka keluarkan tidak bertambah;

2. Dengan dibuatkannya Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli akan mempunyai akibat hukum bagi penjual, yaitu beralihnya hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang menjadi miliknya kepada pihak kedua yaitu pembeli ataupun kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dirinya, padahal prestasi yang menjadi kewajiban pembeli belum terpenuhi sepenuhnya.

#### **4. Hambatan yang muncul dan penyelesaiannya dalam jual beli perumahan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli bangunan di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor**

Dalam perjanjian pengikatan jual beli, kedudukan konsumen dan pengembang tidak seimbang, posisi pengembang membuka peluang untuk cenderung menyalahgunakan kedudukannya. Pengembang hanya mengatur hak-haknya tetapi tidak kewajibannya.

Penyelenggaraan pembangunan perumahan kesepakatan yang dicapai dari hasil perundingan dan musyawarah dinyatakan dan dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli. Di sinilah kriteria dan spesifikasi dan serangkaian harapan dirumuskan dan dijabarkan yang selanjutnya akan mengikat para penandatanganan kontrak. Perjanjian pengikatan jual beli ini menjadi landasan pokok yang memuat ketentuan tentang hubungan kerja, hak dan kewajiban dan tanggung jawab masing-masing pihak serta penjelasan-

penjelasan perihal lingkup dan syarat-syarat lain yang berkaitan dengan pembangunan perumahan tersebut.

Kontrak yang lengkap dan baik, merupakan prasyarat lancarnya penyelenggaraan pembangunan perumahan tersebut. Dalam pada itu, karena sifat keterbatasannya yang tidak dapat dihindari, maka diperlukan dukungan, kemauan yang besar serta itikad yang positif dari pihak-pihak yang bersangkutan, untuk bersama-sama berusaha mengatasi bila terjadi persoalan yang timbul dan belum ditulis dalam pasal-pasal kontrak.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, apabila belum diatur dalam kontrak, maka menurut ketentuannya akan ditentukan bersama-sama antara pihak pengembang dengan konsumen yang dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis. Perjanjian tersebut juga merupakan bagian integral dan tidak terlepas dari surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat antara pengembang dengan konsumen. Hal ini diatur dalam Pasal 13 Surat perjanjian pengikatan jual beli PT. Bukit Sentul yang menyebutkan dengan judul "lain-lain" yang isinya menegaskan bahwa hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian tambahan yang akan diputuskan berdasarkan musyawarah antara pihak pertama dan pihak kedua, dan perjanjian tambahan ini merupakan pelengkap dan merupakan satu kesatuan dengan surat pengikatan jual beli ini.

Berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian pengikatan jual beli tidak dapat dibatalkan secara sepihak dan perjanjian hanya dapat dibatalkan atas persetujuan kedua belah pihak, karena perjanjian



pengikatan jual beli ini berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, dengan demikian ketentuan-ketentuan dalam perjanjian pengikatan jual beli itulah yang mengatur hubungan mereka.

Menurut Pasal 1339 KUH Perdata, perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjiannya diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Dalam hal ini maksudnya adalah bahwa para pihak tidak terlepas dari tanggung jawab dan akibat yang timbul dari suatu prestasi yang dipenuhi. Juga para pihak harus memperhatikan undang-undang.

Berdasarkan hasil wawancara dengan para konsumen perumahan, hal yang selalu menimbulkan persoalan dengan antara pengembang dengan konsumen adalah pengembang terlambat menyerahkan rumah dari jadwal yang telah ditentukan dan spesifikasi bangunan tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, akan tetapi penyelesaiannya selalu dilakukan dengan musyawarah. Apabila dengan musyawarah tidak tercapai maka diselesaikan melalui pengadilan, akan tetapi kenyataannya dalam praktek, persoalan-persoalan yang timbul antara pengembang dengan konsumen selalu diselesaikan dengan musyawarah.<sup>80</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata menegaskan, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka perjanjiannya tidak batal

---

<sup>80</sup> Hasil Wawancara dengan para konsumen PT. Bukit Sentul, pada tanggal 23 Desember 2009

demikian hukum, tetapi pembatalan harus dengan penetapan hakim. Pasal 1266 KUH Perdata merupakan pengecualian dalam perjanjian pengikatan jual beli, hal ini dimaksudkan agar perselisihan-perselisihan dapat segera diselesaikan tanpa melalui proses pengadilan yang lama, dan dapat merugikan pihak pengembang.

Hakekatnya setiap perjanjian harus bersifat wajar/fair terhadap kedua belah pihak, dan tidak bermaksud untuk mengambil keuntungan sepihak dengan cara merugikan pihak lain. Jadi wajarlah bila konsumen menginginkan bangunan rumah sesuai dengan yang diharapkan pada saat penyerahan, sedangkan pengembang di samping mendapatkan laba juga menghendaki agar pembayaran dari konsumen pun sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Keduanya menginginkan perlindungan terhadap pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak. Dengan latar pemikiran tersebut maka perjanjian pengikatan jual beli rumah yang lengkap akan mengandung hal-hal sebagai berikut:

1. Adanya pasal yang melindungi kepentingan konsumen terhadap kemungkinan tidak tercapainya sasaran pembangunan yang disebabkan oleh sesuatu hal yang merugikannya;
2. Adanya pasal yang memperhatikan hak-hak konsumen;
3. Penjabaran yang jelas akan segala sesuatu yang diinginkan oleh konsumen, misalnya definisi lingkup kerja, spesifikasi material dan peralatan.

Klaim yang terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum diselesaikan secara musyawarah, maka terlebih dahulu dilakukan:

1. mencari fakta yang sesungguhnya telah terjadi;
2. mengkaji hubungan klaim dengan kontrak;
3. memperkirakan biaya kompensasi;
4. musyawarah.

Berdasarkan hasil penelitian dengan pengembang bahwa permasalahan yang timbul antara pengembang dengan konsumen dilakukan dengan jalan damai yaitu mengadakan musyawarah, apabila dengan jalan musyawarah juga tidak tercapai pihak pengembang memutuskan kontrak dengan membayar segala ganti rugi yang telah dikeluarkan oleh pihak konsumen.<sup>81</sup>

Dalam perjanjian pengikatan jual beli apabila terjadi perselisihan, maka penyelesaiannya dibuat dalam beberapa alternatif yaitu melalui musyawarah, ataupun pengadilan negeri. Namun dalam pelaksanaannya apabila terjadi perselisihan, maka para pihak senantiasa berusaha untuk menyelesaikan dengan musyawarah sehingga hampir boleh dikatakan tidak ada perselisihan yang sampai ke pengadilan.

Hal ini disebabkan oleh karena hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak demikian jelas diatur dalam perjanjian, sehingga mudah diselesaikan

---

<sup>81</sup> Hasil Wawancara dengan para konsumen PT. Bukit Sentul, pada tanggal 23 Desember 2009

secara musyawarah, tanpa membutuhkan waktu yang lama dan dana yang besar sebagaimana kalau perselisihan itu diselesaikan melalui pengadilan.

Berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli, maka dalam hal ini berkaitan pula dengan asas itikad baik dari para pihak. Secara umum, itikad baik terbagi menjadi dua yaitu itikad baik yang bersifat subjektif dan itikad yang bersifat objektif. Yang bersifat subjektif ukurannya sangat relatif, atau dapat dikatakan tidak dapat diukur sampai sejauh mana batasan ini berlaku, hanya undang-undang memberikan rambu yaitu dengan ukuran norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Bersifat objektif yaitu dengan melihat senyatanya (yang tampak terlihat) pada perjanjian itu sendiri, seperti bentuknya, cara membuatnya dan isinya. Jika ukuran subjektif menilai akibat dari adanya perjanjian itu, seperti bagaimanakah maksud dari perjanjian, bagaimanakah pelaksanaan perjanjian, sedangkan ukuran objektif menilai dari adakah suatu peraturan yang terlanggar dengan adanya perjanjian tersebut, atau bagaimanakah cara para pihak menuangkan kesepakatan dalam suatu format perjanjian.

Pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli akan berakhir setelah hasil pekerjaan diserahkan terimakan dan telah diterima dengan baik oleh konsumen. Dalam prakteknya setelah habis masa kontrak berakhir dan rumah telah diserahkan terimakan (serah terima pertama), maka pengembang masih mempunyai kewajiban untuk memelihara hasil pekerjaan untuk jangka waktu seperti yang tercantum dalam kontrak, dalam arti bahwa pengembang

berkewajiban untuk memperbaiki cacat-cacat dan kerusakan pekerjaan sampai pada masa pemeliharaan. Setelah masa pemeliharaan habis maka diadakan serah terima kedua dan sejak saat itu berakhirilah perjanjian (kontrak) antara pihak pengembang dengan konsumen. Sejak saat itu pula segala kewajiban dan tanggung jawab pengembang terhadap konsumen menjadi hapus.

Apabila dikaitkan dengan tanggung jawab pemborong yang terdapat dalam Pasal 1609 KUH Perdata maka pemborong diharuskan untuk bertanggung jawab terhadap hasil pekerjaannya dan cacat-cacat yang tersembunyi dari hasil pekerjaannya dalam jangka waktu 10 tahun. Dalam pelaksanaan kontrak sekarang ini pihak pengembang hanya bertanggung jawab sampai masa pemeliharaan, yang biasanya telah ditetapkan dalam kontrak yaitu berkisar 1 bulan sampai 3 bulan. Dari hal ini terlihat dalam penentuan mengenai sampai sejauh mana atau seberapa lama pengembang bertanggung jawab terhadap hasil pekerjaannya terdapat ketidaksesuaian/inkonsisten dari berbagai peraturan yang ada. Dalam prakteknya ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1609 KUH Perdata tidak lagi dipergunakan.

Berdasarkan hasil penelitian, setelah habis masa pemeliharaan sebagaimana yang disebutkan dalam kontrak maka berakhirilah tanggung jawab pihak pengembang terhadap hasil pekerjaan yang telah dilaksanakan. Mengenai masa pemeliharaan ini juga tidak terdapat keseragaman dalam praktek yaitu berkisar antara 1 bulan sampai 3 bulan bergantung kepada

kesepakatan para pihak yang dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Pertanggungjawaban pihak pengembang terhadap konsumen setelah serah terima bangunan hanyalah dalam jangka waktu paling lama 3 bulan. Pengembang berkewajiban melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan yang terjadi pada bangunan berdasarkan gambar denah bangunan dan spesifikasi teknis.

Segala perbaikan yang menyimpang dari gambar denah bangunan dan spesifikasi teknis bukanlah merupakan kewajiban dari pihak pengembang. Tetapi apabila dalam masa pemeliharaan terjadi kerusakan bangunan karena *force majeure* maka pihak pengembang dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan perbaikan atas kerusakan yang terjadi dan hal tersebut menjadi beban dan tanggung jawab pihak konsumen sepenuhnya.

Apabila lewat dari waktu yang ditetapkan oleh pengembang maka klaim/tuntutan apa pun dari pihak konsumen tidak dilayani (ditolak). Pembatasan ini tidak adil bagi konsumen. Secara teoretis dengan merujuk pada asas kebebasan berkontrak konsumen dapat meminta perbaikan atau perubahan klausula-klausula dalam perjanjian jual beli. Akan tetapi dalam prakteknya tidak mudah dilakukan. Pengembang dengan mudahnya mendalilkan: “ kalau tidak setuju substansi perjanjian jual beli, silahkan cari pengembang yang lain”, padahal pengembang yang lainnya juga menjalankan praktek demikian.

Kontrak dapat juga berakhir disebabkan terjadinya penghentian kontrak. Penghentian kontrak terjadi apabila terdapat hal-hal diluar kekuasaan kedua belah pihak seperti perang, kekacauan atau huru hara, serta bencana alam sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1244, 1245, dan 1444 KUH Perdata. Selanjutnya kontrak dapat juga berakhir disebabkan pemutusan kontrak oleh pihak pengembang seperti yang terdapat dalam Pasal 1611 KUH Perdata menegaskan “Pihak yang memborongkan jika dikehendikinya demikian, boleh menghentikan pemborongannya, meskipun pekerjaannya telah dimulai, asal ia memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada si pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya serta untuk keuntungan yang terhilang karenanya”.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak pengembang, pemutusan kontrak oleh pihak pengembang disebabkan:

- a. Konsumen wanprestasi (ingkar janji) dalam arti bahwa konsumen lalai membayar angsurannya.
- b. Konsumen melakukan praktek-praktek yang tidak terpuji sehingga merugikan kepentingan pengembang.<sup>82</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan keseluruhan konsumen bahwa pemutusan kontrak oleh konsumen disebabkan:

---

<sup>82</sup> Bambang Yudi Hirawan, *Wawancara*, dengan Bagian HRD PT. Bukit Sentul City Tbk., pada tanggal 23 Desember 2009

- a. Pihak pengembang gagal melaksanakan kewajibannya yaitu kewajiban penyerahan bangunan rumah sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan
- b. Bangunan rumah tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi teknis yang ditawarkan dan lambat dalam menanggapi keluhan dari konsumen.
- c. Kepailitan dari pihak pengembang, sehingga konsumen diberikan hak untuk memutus kontrak .<sup>83</sup>

Berdasarkan hasil penelitian dengan para konsumen, berakhirnya kontrak dengan pengembang yaitu dengan serah terima dalam arti kata perjanjian pengikatan jual beli tersebut berakhir setelah selesai pembangunan tersebut, dan dari hasil wawancara dengan para konsumen tidak ada konsumen dan pengembang yang memutus kontrak karena timbulnya perselisihan, karena semua perselisihan atau pun sengketa yang terjadi antara pengembang dengan konsumen selalu dapat diselesaikan dengan jalan musyawarah.<sup>84</sup>

Akibat dari berakhirnya perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan rumah telah serah terima pertama dan dan serah terima kedua kepada konsumen, maka segala tanggung jawab kerusakan-kerusakan dan cacat-cacat yang timbul setelah selesai serah terima tersebut akan menjadi tanggung jawab dari konsumen.

---

<sup>83</sup> Hasil Wawancara dengan para konsumen PT. Bukit Sentul, pada tanggal 23 Desember 2009

<sup>84</sup> *Ibid*



Berdasarkan hasil penelitian, bahwa dari tinjauan hukum, dapatlah dilihat bahwa jual beli tanah yang dilakukan hanya dengan perjanjian pengikatan Jual Beli akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, hal ini karena ia hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara yuridis.

Hal tersebut sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam PP Nomor 24/1997, akan tetapi jual beli yang telah dilakukan antara para pihak adalah sah, karena jual beli tersebut terjadi karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, dan para pihak telah cakap menurut hukum, dan kesepakatan itu untuk hal jual beli (hal tertentu) dan hak atas tanah dan bangunan tersebut adalah benar milik pihak penjual, hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan diri
2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal

Berdasarkan hal tersebut, dapat dijelaskan bahwa dalam perjanjian pengikatan jual beli asas keseimbangan yang terdapat dalam hukum perjanjian KUH Perdata tidak diperhatikan. Para pihak mempunyai kedudukan yang sama dalam perjanjian pengikatan jual beli. Kedudukan pengembang diimbangi dengan kewajiban untuk memperhatikan konsumen dengan itikad

baik, sehingga kedudukan pengembang dengan konsumen seimbang, tetapi dalam perjanjian pengikatan jual beli terdapat klausul yang hanya berlaku terhadap konsumen saja, sedangkan terhadap pengembang tidak ada klausul tersebut, yaitu mengenai keterlambatan pengembang apabila terlambat menyelesaikan bangunan rumah tersebut kepada konsumen.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli, kewajiban pengembang adalah menyerahkan hasil pekerjaan bangunan rumah kepada konsumen, dan memperbaiki bangunan rumah tersebut apabila dalam jangka waktu pemeliharaan bangunan rumah tersebut mengalami kerusakan seperti dinding retak, atap bocor, keramik rusak, dan lain-lainnya yang menyangkut rumah tersebut sedangkan kewajiban konsumen adalah membayar angsuran rumah tersebut sesuai dengan waktu yang diperjanjikan dan membayar segala biaya-biaya yang diperlukan untuk bangunan rumah tersebut, seperti biaya PBB, BPHTB, pungutan lainnya dan lain sebagainya.

Apabila dilihat dari kewajiban pengembang dengan konsumen ketidakseimbangannya hanyalah masalah keterlambatan penyerahan bangunan kepada konsumen dan keterlambatan pembayaran angsuran kepada pengembang. Pada dasarnya sasaran yang ingin dicapai dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah saling menguntungkan kedua belah pihak. Pihak konsumen wajib membayar angsuran tepat waktu, di pihak lain juga pengembang sebagai pengusaha swasta mempunyai kepentingan untuk mencari keuntungan yang sebesar-besarnya serta mempertahankan

reputasi sebagai pengusaha yang benar-benar mampu melaksanakan pekerjaan dengan hasil yang dapat dipertanggungjawabkan. Pengembang juga tidak ingin rugi demi kelangsungan dari perusahaannya, sehingga akan tercapai pembangunan perumahan yang bermutu baik, biaya sesuai, selesai tepat waktu, dan administrasi yang lancar dapat terwujud.

Tindakan yang diambil oleh seorang Notaris-PPAT dalam menangani peralihan hak atas tanah, berdasarkan pertimbangan, bahwa selain sebagai pejabat pembuat akta tanah juga sebagai penasehat hukum.<sup>85</sup> Oleh karena itu dalam praktek, pada saat menghadapi kasus-kasus tersebut, sebagai penasehat hukum, memberikan alternatif-alternatif tindakan yang dapat ditempuh adalah sebagai berikut :

1. Agar segera melunasi pembayarannya atau melunasi utangnya yang nantinya diperhitungkan sebagai harga jual tanah tersebut. Setelah sertifikat diperoleh, maka keduanya datang menghadap kepada PPAT-Notaris untuk melakukan transaksi jual beli;
2. Agar menunggu sertifikat terbit atas nama pihak penjual, kemudian keduanya datang menghadap ke PPAT-Notaris untuk melakukan transaksi akta jual beli;
3. Dengan menunggu sertifikat diperoleh atas nama pihak penjual (sertipikat dalam proses permohonan hak dan sudah sampai kanwil Pertanahan),

---

<sup>85</sup> Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang berpotensi Konflik*, (Yogyakarta : Kanisius, 2001), hal. 116.

maka dilakukan perbuatan hukum dengan membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan syarat pembayaran sudah dilunasi.

Disinilah terlihat peran PPAT-Notaris terhadap kasus-kasus yang dihadapi, tentunya tetap memperhatikan dan segi positif maupun negatif, karena tindakan yang diambilnya sekarang, tidaklah selesai sampai disitu saja, tetapi dapat pula berakibat dimasa mendatang.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan jual beli tanah-bangunan melalui perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara dibawah tangan di Bukit Sentul Kabupaten Bogor, dilakukan dalam bentuk perjanjian baku (*standar contract*) dalam setiap perjanjian pengikatan jual beli rumah, seluruh isi dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut ditentukan secara sepihak oleh pengembang yang posisinya lebih kuat dibanding konsumen. Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (PPJB) yang dibuat secara dibawah tangan diatur berdasarkan lingkup hukum Perjanjian, sedangkan Jual Beli yang dapat memindahkan kepemilikan hak atas tanah termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada UUPA.
2. Perlindungan hukum dan akibat hukum bagi pembeli dengan melakukan jual beli tanah-bangunan melalui perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara dibawah tangan di Bukit Sentul Kabupaten Bogor adalah :
  - a. Perlindungan hukum bagi pembeli, di sini pembeli tidak mendapat perlindungan hukum karena 136 apabila terjadi sengketa dan salah satu pihak menyangkal tentang Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli yang

dibuat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah dibuat, meskipun dengan menggunakan Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata sebagai alasannya, karena jual beli tanah tersebut belum berlangsung;

- b. akibat hukum bagi pembeli dengan melakukan jual beli tanah-bangunan melalui perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara dibawah tangan adalah Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli akan menjadi salah satu instrumen penggelapan pajak yang akan merugikan negara dan belum beralih dari penjual (*developer*) kepada pembeli, karena hak atas tanah baru beralih dalam perbuatan hukum jual beli apabila dilakukan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT.
3. Hambatan yang muncul dalam jual beli perumahan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli bangunan di Perumahan Bukit Sentul Kabupaten Bogor, adalah :
1. Konsumen wanprestasi (ingkar janji) dalam arti bahwa konsumen lalai membayar angsurannya;
  2. Konsumen melakukan praktek-praktek yang tidak terpuji sehingga merugikan kepentingan pengembang.
  3. Pihak pengembang gagal melaksanakan kewajibannya yaitu kewajiban penyerahan bangunan rumah sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan;
  4. Bangunan rumah tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi teknis yang ditawarkan dan lambat dalam menanggapi keluhan dari konsumen;
  5. Kepailitan dari pihak pengembang, sehingga konsumen diberikan hak untuk memutus kontrak .

Penyelesaian yang dilakukan dalam mengatasi hambatan tersebut, yaitu dengan jalan memperbaiki klausula-klausula yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara dibawah tangan dengan mengadopsi klausula-klausula yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara notariil, sehingga lebih terjamin kepastian hukumnya.

## **B. Saran**

1. Hendaknya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara Notariil, karena akan lebih dapat memberikan kekuatan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak sebagai alat bukti tertulis yang memiliki otentisitas dalam perbuatan hukum tersebut, sehingga pada saat proses pemindahan hak atas tanah dan bangunan dapat segera diikuti dengan pembuatan akta Jual Beli dihadapan PPAT sebagai dasar untuk pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Kota.
2. Hendaknya Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (PPJB) itu dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, sehingga nantinya salah satu pihak tidak akan merasa dirugikan oleh pihak lainnya.

## Daftar Pustaka

### A. Buku-Buku

- A. Qiram Syamsuddin Meliala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta.
- Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.
- Arikanti Natakusumah, Muhani Salim, dan Warda Sungkar Alurmei, Kiriman Karangan, 1987. *Pengoperan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Menurut UUPA*, : Media Notariat No. 4 Tahun II, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 1997, *Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2002. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- , 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.
- Djohari Santoso dan Achmad Ali, 1989, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Effendi Perangin, 1991. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pres, Jakarta.
- Erinan Rajaguguk, *Hukum Dan Masyarakat*, (Jakarta, PT.Bina Aksara, 1983),
- Harun Al-Rashid, 1986. *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturanya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- John Salindeho, 1987. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Kartini Soedjendro, 2001, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta.
- M.Yahya Harahap, 1996, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.



MR Tirtaamidjaja, 1970. *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*, Djambatan, Jakarta.

Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.

Munir Fuady, 1999, *Hukum Kontrak*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

R. Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia 1998, Jakarta.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1988. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Saleh Adiwinata, 1984, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1*, Cetakan Pertama, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, 1977, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.

Soetrisno Hadi, 1985. *Metodolog Reserach Jilid II*, Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, Yogyakarta.

Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press. Jakarta.

Sutan Remy Sjahdeini, 1993. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia (Disertasi)*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.

Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis, (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009)

## **B. Makalah dan/atau Artikel**

Maria Sumardjono, "*Pembangunan Rumah Rusun dan Permasalahannya: Ditinjau dari segi Yuridis*", Kertas Kerja untuk Diskusi Terbatas *Development Of Indonesian Consumer Protection Act (Comparative Studi & Draft Evaluation)*, Diselenggarakan YLKI di Jakarta, 27 Oktober 1994.

## **C. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;