

**PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN  
BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
(KASUS DI LIPPO KARAWACI)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**STEFANIE HARTANTO  
0706177034**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2009**

**PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN  
BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
(KASUS DI LIPPO KARAWACI)**

**TESIS**

**STEFANIE HARTANTO  
0706177034**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2009**

**PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS INDONESIA**  
Pemindahan Hak, Stefanie Hartanto, FH UI, 2009

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Stefanie Hartanto

NPM : 0706177034

Tanda Tangan :



Tanggal : 11 Juli 2009

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Stefanie Hartanto  
NPM : 0706177034  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Pemindahan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Kasus di Lippo Karawaci)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswami, S.H, M.Kn

Penguji : Arikanti Natakusumah, S.H

Penguji : R. Ismala Dewi, S.H, M.H

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 11 Juli 2009

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah melimpahkan segala berkat dan kuasaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik.

Tesis dengan judul "Pemindahan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Kasus di Lippo Karawaci)" ini disusun untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam menyelesaikan Tesis ini, tidak sedikit hambatan yang penulis hadapi, namun berkat bimbingan, bantuan, dan doa dari berbagai pihak, penulis berhasil menyelesaikan Tesis ini tepat pada waktunya. Untuk itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Enny Koeswarni, S.H, M.Kn selaku Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
2. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H dan Ibu R. Ismala Dewi, S.H, M.H selaku penguji;
3. Seluruh Dosen yang telah mengajar selama penulis berkuliah di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
4. Staf Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
5. Kedua orang tua penulis Dr. Rudy Hartanto dan Roseanna Niladewi yang telah memberikan dukungan baik moril dan materil dan telah menghantarkan penulis ke jenjang pendidikan tinggi strata dua. Juga kepada adik-adik penulis yang selalu memberikan penghiburan, Ronny, Valerie, Rinaldi, dan Rinaldo;
6. Ie Hilda atas informasi yang diberikan dan pinjaman PPJB;
7. Ci Anne, Ko Jerry, Ko Josh, dan Ko Yudha, terima kasih atas waktu bersenang-senang bersama;
8. Willy Prakasa, terima kasih sebesar-besarnya atas dukungan yang tiada henti;

9. Milly Rosen, teman terbaik dalam segala situasi, yang selalu dapat membuat tertawa saat sedang bersedih;
10. Fiesta Victoria, teman yang selalu dapat diandalkan dan teman diskusi yang jenius;
11. Emy Octavia, terima kasih atas dukungan, teman curhat, dan pinjaman bukunya;
12. Teman-teman seperjuangan penulis dari awal masuk kuliah Imelda Julia Gozal dan Michael Suryono;
13. Semua teman-teman angkatan 2007 termasuk pengurus IMMK 2008-2009 dan pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu

Penulis menyadari bahwa Tesis ini jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, segala kritik dan saran akan menjadi masukan dan nilai tambah yang sangat berarti bagi penulis.

Akhir kata, penulis berharap agar Tesis ini dapat membawa manfaat yang besar bagi pihak yang membutuhkan dan bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Karawaci, Juli 2009

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Stefanie Hartanto  
NPM : 0706177034  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul: "Pemindahan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Kasus di Lippo Karawaci)" beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan Tesis saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Tangerang  
Pada Tanggal : 11 Juli 2009

Yang Menyatakan



(Stefanie Hartanto)

## ABSTRAK

Nama : Stefanie Hartanto  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Pemindahan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Berdasarkan Pengikatan Jual Beli (Kasus di Lippo Karawaci)

Tanah dan bangunan merupakan salah kebutuhan mendasar manusia. Pemerintah memberikan kesempatan kepada pihak swasta untuk turut serta menyediakan perumahan, namun, masih ada jual beli tanah berikut bangunan yang pengalihan haknya tidak dilakukan menurut Hukum Tanah Nasional, melainkan para pihak membuat suatu perjanjian yang dikenal dengan istilah Pengikatan Jual Beli. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa jual beli yang dilakukan dengan Pengikatan Jual Beli segera dibuatkan Akta Jual Beli, jika syarat-syarat yang ditangguhkan telah dipenuhi. Pengikatan Jual Beli menurut Hukum Tanah Nasional, tidak menyebabkan beralihnya hak atas tanah dan bangunan kepada pembeli.

Kata Kunci:  
Pengikatan Jual Beli, Hak Atas Tanah

## ABSTRACT

Name : Stefanie Hartanto  
Study Program : Notary  
Title : The Transfer of Rights Over Land Which is Conducted Through Agreement to Bind Sale and Purchase (Case in Lippo Karawaci)

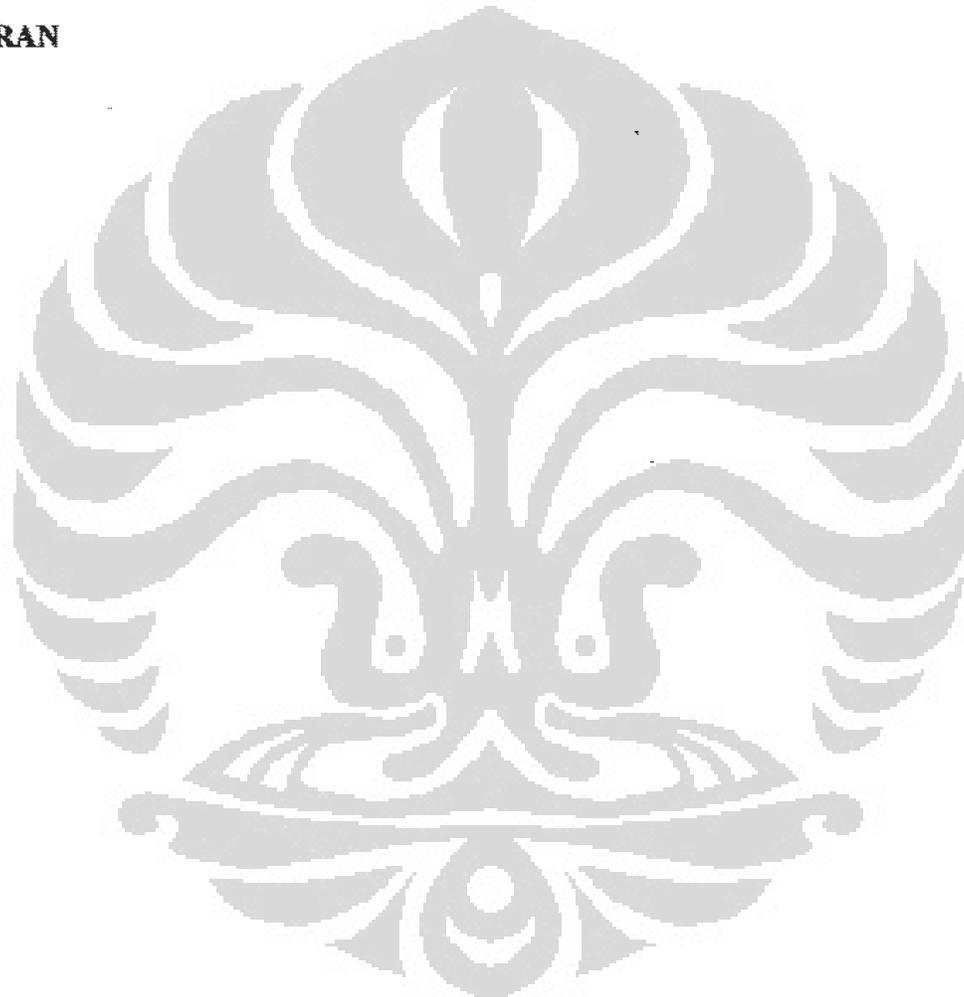
Lands and buildings are one of human's primary needs. The government give opportunities to private enterprises to join in the effort of providing housing for the people. However, transfer of property rights and sale of land were sometimes not carried out according to the National Land Law, instead both parties made an agreement that was known as the Agreement to Bind Sale and Purchase. This research was the juridical research normative. From the results of the research, it is concluded that trades carried out with Agreement to Bind Sale and Purchase should immediately be followed by the Sale and Purchase Certificate once all the conditions have been fulfilled. It is important to do so because such trades are not according to the National Land Law, and therefore do not cause a transfer in the land and the building rights.

Key Words:  
Agreement to Bind Sale and Purchase, Land Rights

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	ii
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vii
ABSTRAK .....	viii
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Permasalahan .....	1
1.2 Pokok Permasalahan .....	7
1.3 Tujuan Penelitian .....	8
1.4 Metode Penelitian .....	8
1.5 Manfaat Penelitian .....	10
1.6 Sistematika Penulisan .....	10
<b>BAB 2 PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (KASUS DI LIPPO KARAWACI) .....</b>	<b>11</b>
2.1 Hukum Agraria dan Hukum Tanah .....	11
2.1.1 Pengertian Agraria .....	11
2.1.1.1 Pengertian Hukum Agraria .....	13
2.1.1.2 Tanah .....	15
2.1.1.3 Pengertian Hukum Tanah .....	15
2.1.2 Hak Milik .....	17
2.1.2.1 Hak Milik dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata .....	17
2.1.2.2 Hak Milik Menurut Ketentuan Hukum Tanah .....	19
2.2 Jual Beli Hak Atas Tanah .....	24
2.2.1 Jual Beli Menurut Hukum Perdata .....	26
2.2.2 Jual Beli Menurut Hukum Adat .....	28
2.2.3 Tata Cara Jual Beli Tanah .....	31
2.2.4 Pengikatan Jual Beli Tanah .....	36
2.2.4.1 Perjanjian Jual Beli .....	36
2.2.4.2 Pengikatan Jual Beli .....	38
2.3 Pendaftaran Tanah .....	41
2.3.1 Pelaksanaan Tertib Administrasi Pertanahan .....	41
2.3.2 Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah .....	43
2.3.3 Asas-asas Pendaftaran Tanah .....	43
2.3.4 Tata Cara Pendaftaran Tanah .....	44
2.3.5 Tujuan Pendaftaran Tanah .....	47
2.4 Sertipikat Hak Atas Tanah .....	47
2.5 Kronologis Kasus .....	49
2.6 Analisis Masalah .....	50
2.6.1 Keabsahan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional Yang	

Hanya Dilakukan Dengan Membuat Pengikatan Jual Beli .....	50
2.6.2 Perlindungan Hukum Oleh Developer Kepada Pembeli Dalam Hal Jual Beli Tidak Dilakukan Dengan Pembuatan Akta Jual Beli.....	55
2.6.3 Cara Menyelesaikan Permasalahan Jual Beli Yang Tidak Dilakukan Dengan Akta Jual Beli Menurut Hukum Tanah Nasional .....	57
<b>BAB 3 PENUTUP</b> .....	<b>60</b>
3.1 Kesimpulan .....	60
3.2 Saran .....	61
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>63</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

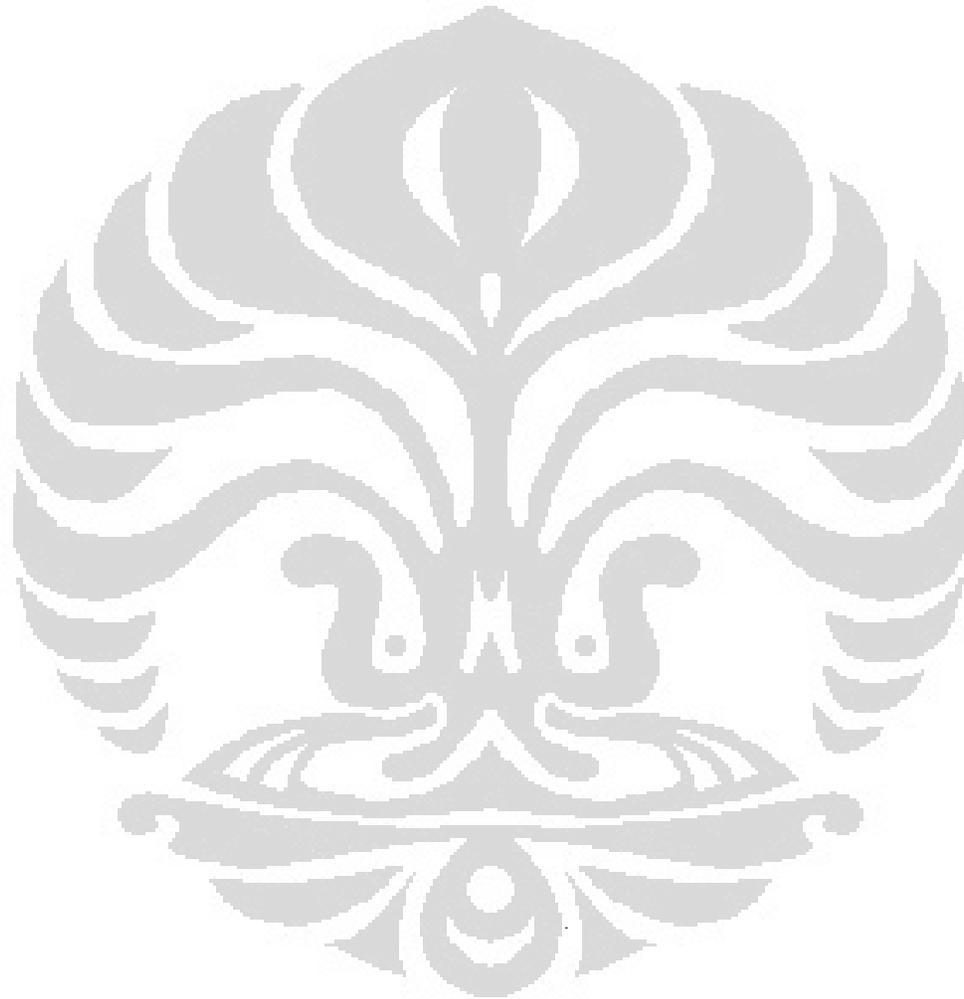


## DAFTAR LAMPIRAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Lippo Karawaci

Addendum Perjanjian Pengalihan Hak

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tentang  
Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Permasalahan

Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling umum yang dilakukan masyarakat. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya media yang memberikan layanan iklan jual beli, baik media cetak maupun media elektronik.

Mengenai pengertian jual beli dapat dilihat berdasarkan ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata, yang berbunyi Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dari pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>4</sup> Pengertian perjanjian jual beli menurut Abdulkadir Muhammad adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.<sup>5</sup> Dari pengertian-pengertian tersebut, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban :

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual<sup>6</sup>

Hal tersebut sebagaimana juga dinyatakan oleh Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi :

“...jual beli melahirkan keajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang yang membuat perjanjian (jual beli) tersebut. Dari sisi penjual,

---

<sup>4</sup> *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. XXX, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2003), hal. 366

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, cet. II, (Bandung : Alumni, 1986), hal. 243

<sup>6</sup> M. Yahya Harapan, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cet. II, (Bandung : Alumni, 1986), hal.181

penjual diwajibkan untuk menyerahkan suatu kebendaan, yang menurut ketentuan Pasal 1332 jo. Pasal 1333 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata haruslah kebendaan yang dapat diperdagangkan dan paling sedikit telah ditentukan jenisnya. Selanjutnya dari sisi pembeli, pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian kebendaan tersebut, yang juga merupakan suatu bentuk perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini adalah uang yang telah ditentukan nilai mata uang dan jumlahnya (hal ini juga sejalan dengan rumusan Pasal 1333 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata).<sup>7</sup>

Jual beli merupakan perjanjian konsensuil, yang artinya sudah dilahirkan sebagai perjanjian yang sah pada detik tercapainya sepakat antara pembeli dan penjual mengenai barang dan harga biarpun jual beli tersebut mengenai barang tidak bergerak. Sifat konsensuil ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdota yang berbunyi Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.<sup>8</sup>

Selain dari sifat konsensuil, jual beli juga mempunyai sifat obligatoir, yang artinya jual beli belum memindahkan hak milik. Ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban kepada kedua belah pihak yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat obligatoir ini terlihat jelas dalam Pasal 1459 KUHPerdota, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahan belum dilakukan (menurut ketentuan yang bersangkutan).<sup>9</sup>

Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Berkaitan dengan hal tersebut, seringkali terjadi sengketa yang berkaitan dengan tanah. Untuk itu

<sup>7</sup> Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, cet. 1, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), hal. 27

<sup>8</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. XIX, (Jakarta : PT Intermasa, 2002), hal. 80

<sup>9</sup> *Ibid.*, hal. 79

diperlukan adanya kaidah-kaidah yang mengatur hubungan manusia dengan tanah.<sup>10</sup>

Mengenai pengertian jual beli sendiri, tidak dijelaskan secara rinci, namun mengingat ketentuan Pasal 5 UUPA yang menyebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian berdasarkan Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud dalam Pasal 5 UUPA adalah Hukum Adat yang telah *disaneer* yang dihilangkan dari cacat-cacatnya atau Hukum Adat yang telah disempurnakan atau Hukum Adat yang telah dihilangkan dari sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.<sup>11</sup>

Hukum adat di Indonesia merupakan kristalisasi nilai-nilai luhur kehidupan masyarakat Indonesia yang mengedepankan keseimbangan antara kepentingan bersama dengan kepentingan perorangan. Pemilikan dan pemanfaatan tanah harus memperhatikan keselarasan dengan memposisikan manusia dan masyarakatnya dalam posisi yang selaras, serasi, dan seimbang sehingga tidak ada pertentangan antara masyarakat dengan individu.<sup>12</sup>

Hukum adat di Indonesia dijadikan dasar dan merupakan hukum aspiratif, dalam arti jika sesuatu ketentuan belum diatur dalam peraturan, maka yang berlaku hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang. Hukum adat sebagai dasar bukan hanya merupakan sumber utama hukum tanah, melainkan ketentuan-ketentuannya yang masih berlaku, tidak berada di luar, melainkan merupakan bagian hukum tanah sepanjang belum mendapat pengaturan dan tidak bertentangan dengan hukum nasional yang tertulis.<sup>13</sup>

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Yang dimaksud tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh

<sup>10</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarananya*, cet. 1, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hal. 31

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

<sup>12</sup> Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, (Jakarta : Republika, 2008), hal. 57

<sup>13</sup> *Ibid.*, hal. 64

pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Sifat riil berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa. Sedangkan sifat terang mengacu bahwa jual beli dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.<sup>14</sup>

Sebagaimana telah disebutkan di atas, salah satu kebutuhan primer manusia adalah papan, yaitu kebutuhan akan tempat tinggal yang didirikan di atas hak atas tanah. Memperoleh tempat tinggal dapat dilakukan dengan terlebih dahulu membeli tanah pada suatu daerah. Jika sudah terjadi kesepakatan antara pembeli dan penjual, maka dilakukan jual beli dengan membuat perjanjian yang mendasari kesepakatan tersebut.

Pada umumnya, dalam jual beli tanah, pembeli melakukan jual beli secara angsuran, sebagaimana dinyatakan Sunarjati Hartono :

“Kiranya syarat adanya penyerahan panjar atau permulaan pelaksanaan perjanjian itu sebagai syarat timbulnya perjanjian yang mengikat, sangat erat hubungannya dengan keadaan, bahwa kebanyakan perjanjian Hukum Adat diadakan dengan cara lisan, sehingga tidak terdapat bukti-bukti tertulis tentang adanya perjanjian antara pihak-pihak yang bersangkutan, jika tidak terjadi suatu peristiwa yang nyata, yaitu penyerahan panjar dengan disaksikan oleh kepala desa, atau lain-lain saksi agar supaya perjanjian itu menjadi “terang” ...”<sup>15</sup>

Perjanjian yang menjadi dasar kesepakatan dari jual beli secara angsuran tersebut adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli apabila sudah melunasi pembayaran. Sedangkan dalam hal jual beli dilakukan secara tunai, maka dapat langsung dibuatkan Akta Jual Beli, yang merupakan salah satu syarat untuk melakukan perubahan pencatatan pada sertipikat hak atas tanahnya.

<sup>14</sup> Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, cet. III, ( Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2005), hal. 138

<sup>15</sup> Sunarjati Hartono, *Mencari Bentuk dan Sistem Hukum Perjanjian Nasional Kita*, cet. II, (Bandung : Alumni, 1974), hal. 29

Maraknya industri properti di Indonesia menyebabkan terjadinya persaingan usaha dalam bidang perumahan yang dikuasai developer. Pengertian developer berdasarkan Kamus Lengkap Bahasa Indonesia adalah “pengusaha yang mempersiapkan lahan, untuk perumahan (hunian dan sebagainya)”<sup>16</sup>.

Dalam melakukan penjualan kepada masyarakat, developer seringkali memasarkan tanah dan bangunan yang masih kosong dan hanya dipasarkan melalui gambar. Pihak yang berminat membeli diharuskan membayar uang muka dengan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Setelah rumah dilunasi dan diserahkan kepada pembeli, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli untuk kepentingan pembuatan sertifikat hak atas tanah. Sebagaimana dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli:

“Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah harus ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut :

- a. Bangunan Rumah telah selesai dibangun di atas tanah dan telah siap untuk dihuni;
- b. Pembeli telah membayar lunas seluruh harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;
- c. Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah sudah selesai diproses dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama Penjual”<sup>17</sup>

Pada prakteknya, seringkali pihak developer tidak meningkatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menjadi Akta Jual Beli dengan alasan bahwa hak atas tanahnya sedang diperpanjang, atau sertifikat belum dipecah, walaupun tanah sudah dikuasai pemilik selama 3 (tiga) tahun. Jadi, selama jangka waktu tersebut, pemilik tanah hanya memegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai tanda telah dilakukannya jual beli tersebut. Padahal dalam setiap jual beli tanah, terbuka

<sup>16</sup> Indrawan WS, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Jombang : Lintas Media), hal. 132

<sup>17</sup>Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli , <[http://www.pu.go.id/Ditjen\\_mukim/peraturan/Pembiayaan/09\\_kpts\\_95.htm](http://www.pu.go.id/Ditjen_mukim/peraturan/Pembiayaan/09_kpts_95.htm)>, 11 November 2008

kemungkinan tuntutan pihak ketiga (dengan atau tanpa mengajukan tanda bukti yang dapat diterima atau ditolak) bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Akan lebih merepotkan lagi apabila di atas bidang tanah tersebut sudah berdiri bangunan yang sudah ditempati atau dibeli pihak lain.<sup>18</sup> Walaupun demikian, pihak developer, dalam hal ini Lippo Karawaci menjamin bahwa tanah dan bangunan yang dimiliki pembeli tetap dapat dipindahtangankan dengan cara mengalihkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan di kantor developer Lippo Karawaci.

Keadaan tersebut bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan :

“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.”<sup>19</sup>

Tidak dibuatkannya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, dapat menimbulkan suatu kerugian bagi pemilik tanah yang baru, karena ia tidak akan mempunyai Tanda Bukti Hak yang kuat atas tanah yang dimilikinya itu.<sup>20</sup> Ketentuan tersebut sejalan dengan pengertian sertifikat Hak Milik menurut S. Chandra “Sertipikat hak milik merupakan surat tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya untuk memiliki, menggunakan, mengambil manfaat lahan tanahnya secara turun temurun, terkuat dan terpenuh”.<sup>21</sup> Pengertian tersebut mengacu pada Pasal 20 ayat (1) UUPA mengenai pengertian Hak Milik : “Hak Milik adalah hak

<sup>18</sup> Sumardjono, *op. cit.*, hal. 138

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *op. cit.*, hal. 539

<sup>20</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2*, cet.I, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004), hal.69

<sup>21</sup> S. Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, (Jakarta: PT Grasindo, 2005), hal. 22

turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6".<sup>22</sup>

Pendaftaran tanah yang diwujudkan dengan diterbitkannya sertipikat, selain memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, juga mempunyai tujuan lain yang ditujukan bagi kepentingan Negara, yaitu kepentingan pemungutan pajak tanah.<sup>23</sup> Dengan tidak diterbitkannya sertipikat, maka tentunya dapat mengurangi pendapatan negara dalam hal pajak tanah.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dilihat bahwa hak pembeli masih belum diberikan. Hal ini dapat menimbulkan banyak permasalahan. Oleh karena itu, penulis ingin meneliti dan mengetahui serta membahas lebih lanjut mengenai hal-hal yang berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli rumah berkaitan dengan hak pembeli atas hak milik atas tanah. Dalam hal ini, judul yang diambil adalah "Pemindahan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Kasus di Lippo Karawaci)". Tesis ini dibuat oleh penulis dan benar-benar merupakan karya ilmiah penulis yang dilakukan untuk menemukan solusi dari permasalahan yang ada.

## 1.2 Pokok Permasalahan

Dalam tesis ini, terdapat tiga pokok permasalahan yang akan diteliti, yaitu:

1. Bagaimanakah menurut Hukum Tanah Nasional mengenai keabsahan jual beli hak atas tanah yang hanya dilakukan dengan membuat Perjanjian pengikatan Jual Beli?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli oleh developer jika jual beli tidak dilakukan dengan pembuatan Akta Jual Beli?
3. Bagaimanakah cara menyelesaikan permasalahan jual beli yang tidak dilakukan dengan Akta Jual Beli menurut Hukum Tanah Nasional?

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, cet. XVII, (Jakarta: Djambatan, 2006), hal. 12

<sup>23</sup> -----, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet. X, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 83

### 1.3 Tujuan Penelitian

1. Menelusuri dan menemukan serta menganalisis secara jelas mengenai perjanjian pengikatan jual beli dalam Hukum Tanah Nasional.
2. Menelusuri dan menemukan serta menganalisis bagaimana perlindungan hukum yang diberikan oleh developer bagi pembeli tanah dan bangunan.
3. Menelusuri dan menemukan serta menganalisis tata cara penyelesaian terhadap tanah yang dijual berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

### 1.4 Metode Penelitian

Dalam melakukan penulisan, metode penelitian yang dipergunakan adalah metode penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penulisan yang menggunakan bahan pustaka<sup>24</sup> yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, seperti misalnya penelitian terhadap hukum positif tertulis atau penelitian terhadap kaidah-kaidah hukum yang hidup dalam masyarakat, dan sistematika hukum, dilakukan dengan menelaah pengertian dasar dari sistem hukum yang terdapat dalam peraturan perundangan-undangan.

Penelitian yang akan dilakukan termasuk dalam jenis penelitian evaluatif dan penelitian *problem solution*, di mana peneliti akan menganalisis permasalahan yang ada untuk kemudian dicari jalan keluarnya. Jenis data yang digunakan dalam penulisan ini adalah data sekunder, yaitu data yang sudah tersedia dan tidak dibatasi oleh ruang dan waktu yang mempunyai ruang lingkup yang luas, meliputi buku-buku, sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah<sup>25</sup>. Adapun data sekunder ini meliputi:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, antara lain :
  1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);

<sup>24</sup>Romy Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hal.10.

<sup>25</sup>Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, cet. IX, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hal.24.

2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
  3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
  4. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah;
  5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang erat hubungannya dengan hukum tanah;
  - c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan informasi hukum antara lain kamus, terbitan pemerintah.

Dalam tesis ini, penulis menggunakan alat pengumpulan data berupa studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen dilakukan dengan cara mempelajari bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas, meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku maupun artikel. Penulis juga akan melakukan wawancara dengan pihak terlibat langsung dengan jual beli tersebut.

Sifat analisis yang digunakan dalam tesis ini adalah metode analisis yang bersifat kualitatif, karena tesis ini bertolak dari peraturan yang ada sebagai norma hukum positif, sedangkan kualitatif dimaksudkan pada analisis data yang bertitik tolak pada perumusan pembenaran melalui kualitas pendapat para ahli, teori atau doktrin hukum, maupun rumusan norma hukum itu sendiri.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

Penelitian yang akan dilakukan penulis dalam pembuatan tesis ini mempunyai 2 manfaat, yaitu:

1. Manfaat teoritis: penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum mengenai Pengikatan Jual Beli dalam Hukum Tanah Nasional.
2. Manfaat praktis: penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi para pihak yang terlibat atau terkait dengan dilakukannya jual beli berdasarkan Pengikatan Jual Beli, masyarakat pada umumnya serta praktisi hukum pada khususnya.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan penelitian, metode penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

### **BAB 2 PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (KASUS DI LIPPO KARAWACI)**

Bab ini berisi pembahasan. Sebagai pengantar pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan tinjauan-tinjauan umum untuk membantu memberikan penjelasan tentang permasalahan, antara lain mengenai hukum agraria dan hukum tanah, yang mencakup tata cara memperoleh tanah, jual beli menurut hukum perdata dan menurut hukum adat, tata cara pencatatan peralihan hak atas tanah, dan uraian kasus yang berhubungan dengan masalah yang sedang dibahas dalam tesis ini, serta analisis terhadap permasalahan hukum yang dihadapi dalam kasus tersebut diatas.

### **BAB 3 PENUTUP**

Bab ini merupakan bagian terakhir dari penulisan tesis ini yang terdiri dari kesimpulan dan saran sehubungan dengan masalah yang dibahas.

**BAB II**  
**TINJAUAN YURIDIS PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH YANG**  
**DILAKUKAN BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL**  
**BELI (KASUS DI LIPPO KARAWACI)**

**2.1 Hukum Agraria dan Hukum Tanah**

2.1.1 Pengertian Agraria

Istilah Agraria berasal dari kata Akker (Bahasa Belanda), Agros (Bahasa Yunani) berarti tanah pertanian, Agger (Bahasa Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, Agrarius (Bahasa Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, Agrarian (Bahasa Belanda) berarti tanah untuk pertanian.<sup>1</sup> Pengertian Agraria menurut Black's law Dictionary disebutkan *Agrarian is of or relating to land, land tenure, or a division of land property.*<sup>2</sup> Agraria menurut Budi Harsono berdasarkan kutipan dari Prent K. Adisubrata, J. Poerwadarminta merupakan "Ager (latin) berarti tanah atau sebidang tanah, agrarius berarti perladangan, persawahan, pertanian"<sup>3</sup>

Berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Pengertian agraria dibedakan menjadi dua macam, yaitu pengertian dalam arti luas dan pengertian dalam arti sempit. Pengertian agraria dalam arti luas meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, diatur dalam Pasal 1 ayat (2), sedangkan pengertian agraria dalam arti sempit meliputi permukaan bumi yang disebut tanah, diatur dalam Pasal 4 ayat (1). Kemudian, ada pula pengertian tanah, namun pengertian tanah yang dimaksud bukanlah dalam pengertian fisik, melainkan pengertian yuridis, yaitu hak.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Cet. 1, (Jakarta : Kencana, 2005), hal 1.

<sup>2</sup> Bryan A Garner, *Black's Law Dictionary*, West, a Thompson Business, 2004, hal. 73.

<sup>3</sup> Boedi Harsono (1), *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djembatan: 2006), hal. 5.

<sup>4</sup> Santoso, *op. cit.*, hal 5

Pengertian agraria seringkali dikaitkan dengan corak kehidupan suatu masyarakat, misalnya Indonesia sebagai negara agraris. Pengertian Indonesia sebagai negara agraris adalah suatu bangsa yang sebagian besar masyarakatnya hidup dari bercocok tanam (bertani) atau bertumpu pada sektor pertanian. Dalam hal ini, sebagian besar penduduk Indonesia adalah petani yang menggantungkan kehidupannya dari lahan pertanian. Agraris sebagai kata sifat dipergunakan untuk membedakan corak kehidupan masyarakat pedesaan yang bertumpu pada sektor pertanian dengan corak kehidupan masyarakat perkotaan yang bertumpu pada sektor non-pertanian (perdagangan, industri, birokrasi).<sup>5</sup>

Ruang lingkup agraria/sumber daya agraria/sumber daya alam dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Bumi

Pengertian bumi menurut Pasal 1 ayat (4) UUPA adalah permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah tanah.

2. Air

Pengertian air menurut Pasal 1 ayat (5) UUPA adalah air yang berada di perairan pedalaman maupun air yang berada di laut wilayah Indonesia. Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-undang No. 11 tahun 1974 tentang pengairan, disebutkan bahwa pengertian air meliputi air yang terdapat di dalam dan atau berasal dari sumber-sumber air, baik yang terdapat di atas maupun di bawah permukaan tanah, tetapi tidak meliputi air yang terdapat di laut.

3. Ruang angkasa

Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 1 angka (6) UUPA adalah ruang di atas air wilayah Indonesia. Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 48 UUPA, ruang di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu.

---

<sup>5</sup> *Ibid.*

#### 4. Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya

Kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi disebut bahan, yaitu unsur-unsur kimia, mineral-mineral, bijih-bijih dan segala macam batuan, termasuk batuan-batuan mulia yang merupakan endapan-endapan alam (Undang-undang No. 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pertambangan).

Kekayaan alam yang terkandung di air adalah ikan dan lain-lain kekayaan alam yang berada di dalam perairan pedalaman dan laut wilayah Indonesia (Undang-undang No. 9 tahun 1985 tentang Perikanan)<sup>6</sup>

##### 2.1.1.1 Pengertian Hukum Agraria

Menurut J.B Daliyo, pengertian Hukum Agraria adalah keseluruhan kaidah hukum tertulis dan tidak tertulis yang mengatur agraria.<sup>7</sup> Sedangkan pengertian Hukum Agraria menurut E. Utrecht adalah :

“Hukum Agraria adalah menjadi bagian hukum Administrasi Negara, yang mengkaji hubungan-hubungan hukum, terutama yang akan memungkinkan para pejabat yang bertugas mengurus soal-soal agraria”<sup>8</sup>

Subekti juga memberikan pengertian mengenai Hukum Agraria, yaitu sebagai berikut :

“Hukum Agraria adalah keseluruhan dari ketentuan hukum, yang mengatur hubungan antara orang yang satu dengan orang yang lain, termasuk badan hukum dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah dan mengatur pula wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut”<sup>9</sup>

<sup>6</sup> *Ibid.*, hal 3

<sup>7</sup> J.B. Daliyo, *Pengantar Hukum Indonesia* (Jakarta : Prenhallindo, 2001), hal. 134

<sup>8</sup>H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 1 (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2004), hal. 1.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hal. 2.

Menurut Boedi Harsono : "Hukum Agraria menurut pengertian UUPA adalah keseluruhan kaidah-kaidah, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur agraria"<sup>10</sup>. Berdasarkan Black's law Dictionary, *Agrarian Law is the body of law governing the ownership, use, and distribution of rural land.*<sup>11</sup> Seperti halnya pengertian Agraria, pengertian Hukum Agraria dapat dibedakan dalam pengertian dalam arti luas dan pengertian dalam arti sempit. Pengertian Hukum Agraria dalam arti luas termuat dalam Pasal 2 ayat (1), yang memaparkan bahwa sasaran Hukum Agraria meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang lazimnya disebut sumber-sumber alam. Pengertian Hukum Agraria dalam arti luas merupakan kelompok berbagai hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber alam Indonesia yang meliputi:

1. Hukum Pertanahan, diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
2. Hukum Pengairan, diatur dalam UU No. 11 Tahun 1974 tentang Pengairan;
3. Hukum Pertambangan, diatur dalam UU No. 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pertambangan
4. Hukum Kehutanan, diatur dalam UU No. 5 Tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kehutanan;
5. Hukum Perikanan.

Pengertian Hukum Agraria dalam arti sempit hanya mencakup Hukum Pertanahan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan Tanah berdasarkan Pasal 4 ayat (1) adalah permukaan tanah, sedangkan yang dimaksud dengan Hak Penguasaan adalah hak-hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak yang bersangkutan untuk berbuat semata dengan tanah yang dikuasai.<sup>12</sup>

---

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

<sup>11</sup> Garner, *op. cit.*, hal. 73

<sup>12</sup> Chomzah, *op. cit.*, hal. 4

### 2.1.1.2 Tanah

Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat 1, yang berbunyi:<sup>13</sup>

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”<sup>14</sup>

Tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dimilikinya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>15</sup>

### 2.1.1.3 Pengertian Hukum Tanah

Pengertian Hukum Tanah menurut Boedi Harsono dalam buku Hukum Agraria Indonesia dipaparkan sebagai berikut :

“Keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga

<sup>13</sup> Boedi Harsono (2), *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I: Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan: 2005), hal. 18

<sup>14</sup> Harsono (1), *op. cit.*, hal. 6

<sup>15</sup> *Ibid.*, hal. 18

hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem”<sup>16</sup>

Hukum tanah tidak mengatur tanah dalam segala aspeknya, namun hanya mengatur salah satu aspek yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah. Ketentuan mengenai hak-hak penguasaan atas tanah disusun dalam suatu kesatuan yang disebut “Hukum Tanah”.<sup>17</sup>

Sebutan “tanah” dapat dipakai dalam berbagai arti, oleh karena itu penggunaan kata “tanah” harus diberi batasan. Dalam hal ini, sebutan “tanah” dalam Hukum Tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.<sup>18</sup>

Tanah dalam pengertian yuridis mengacu pada Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Hak tersebut adalah hak untuk mempergunakan atau memanfaatkan sebagian tertentu dari permukaan bumi. Namun, berdasarkan Pasal 4 ayat (2), wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>19</sup>

Tanah, sesuai dengan Pasal 1 ayat (2) UUPA adalah karunia Tuhan, dan karenanya, sesuai dengan Pasal 2 UUPA, Tanah dikuasai oleh Negara, yang digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh sebab itu, diatur pula dalam Pasal 4 ayat (2) bahwa penggunaan tanah yang bersangkutan harus berdasarkan ketentuan UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>20</sup>

<sup>16</sup> Harsono (2), *op. cit.*, hal. 31

<sup>17</sup> *Ibid.*, hal. 17

<sup>18</sup> *Ibid.*, hal. 18

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> Chomzah, *op. cit.*, hal. 5

## 2.1.2 Hak Milik

### 2.1.2.1 Hak Milik dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan UU, ketertiban umum, dan tidak mengganggu hak orang lain (Pasal 570 KUHPerdata). Pengertian hak milik dalam Pasal 570 itu dalam arti luas karena benda yang dapat menjadi objek hak milik, tidak hanya benda tidak bergerak, tetapi juga benda bergerak. Lain halnya dengan rumusan yang tercantum dalam Pasal 20 UUPA, dimana di dalam rumusannya itu hanya mengenai benda tidak bergerak, khususnya atas tanah.<sup>21</sup>

Pada dasarnya, pemilik atas tanah dapat menggunakan haknya sesuai dengan kehendaknya, namun UU membatasinya dengan memperhatikan fungsi sosialnya. Artinya, apabila kepentingan umum menghendaknya, maka tanah itu dapat dibebaskan dengan memberikan ganti rugi yang layak kepada pemiliknya. Pembatasan dalam Pasal 20 UUPA hanya pada fungsi sosial, sedangkan pada Pasal 570 KUHPerdata dibatasi penggunaannya pada tiga hal:

- (1) Tidak bertentangan dengan UU
- (2) Ketertiban umum
- (3) Hak-hak orang lain

#### a. Ciri-ciri hak milik

- a. Hak milik merupakan hak pokok terhadap hak-hak kebendaan lain yang bersifat terbatas, sebab dari hak milik itu dapat lahir sejumlah hak-hak yang lain
- b. Hak milik merupakan hak yang paling sempurna
- c. Hak milik bersifat tetap. Artinya hak milik tidak akan lenyap oleh hak kebendaan yang lain, tetapi hak kebendaan lain dapat lenyap karena hak milik

<sup>21</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cet I, (Jakarta : Sinar Grafika, 2002), hal. 101

- d. Hak milik merupakan inti dari hak-hak kebendaan yang lain, siapa yang memberikan hak memungut hasil pada orang lain, berarti ia memberikan sebagian dari hak miliknya, bukan secara kuantitatif suatu bagian tertentu, tetapi suatu bagian tertentu secara kualitatif

b. Cara memperoleh hak milik

Cara memperoleh hak milik diatur di dalam Pasal 584 KUHPerdara. Di dalam Pasal 584 ditentukan lima cara memperoleh hak milik, sebagai berikut :

- a. Pengakuan (*toeeigening*), yaitu memperoleh hak milik atas benda-benda yang tidak ada pemiliknya (*res nullius*). Res nullius hanya atas benda yang bergerak. Contoh memburu rusa di hutan, memancing ikan di laut, mengambil harta karun, dan lain-lain
- b. Pelekatan (*natrekking*), yaitu suatu cara memperoleh hak milik, di mana benda itu bertambah besar atau berlipat ganda karena alam. Contoh tanah bertambah besar sebagai akibat dari gempa bumi, kuda beranak, pohon berbuah, dan lain-lain
- c. Daluwarsa (*verjaring*), yaitu suatu cara untuk memperoleh hak milik atau membebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan dalam UU (Pasal 1946 KUHPerdara).

Ada dua macam daluwarsa :

(1) *acquisitieve verjaring*

*Acquisitieve verjaring* adalah suatu cara memperoleh hak milik karena lewatnya waktu

(2) *extinctieve verjaring*

*Extinctieve verjaring* adalah membebaskan seseorang dari suatu penagihan atau tuntutan hukum karena daluwarsa/lewat waktu.

Ada empat syarat adanya daluwarsa (Pasal 1963 KUHPerdara) :

- (1) bezitter sebagai pemilik
- (2) bezit itu harus dengan jujur (itikad baik)
- (3) bezit harus terus menerus dan tidak terputus-putus

(4) bezit itu sudah berusia 20 tahun atau 30 tahun

- d. Pewarisan, yaitu suatu proses beralihnya hak milik atau harta warisan dari pewaris kepada ahli warisnya. Pewarisan dapat dibedakan menjadi dua macam : karena UU dan wasiat
- e. Penyerahan, yaitu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak milik kepada pihak lainnya (pengertian yuridis)

Menurut pendapat Hoge Raad sebagaimana dikutip Salim HS, cara-cara memperoleh hak milik tersebut diatas tidak lengkap dan tidak terlalu sistematis. Dikatakan tidak lengkap karena dalam Pasal 584 KUHPerdara tidak disebutkan cara-cara lain, padahal cara memperoleh hak milik tidak hanya pada kelima cara itu, tetapi juga dikenal cara-cara lain, seperti pencabutan hak, pembebasan hak, hibah wasiat, dan pencampuran harta kekayaan pada saat terjadi kebersamaan. Dikatakan tidak terlalu sistematis karena segala jenis perolehan hak milik terdapat campur aduk, terutama pada nomor d dan e. seharusnya terlebih dahulu nomor e, baru kemudian karena warisan.<sup>22</sup>

#### 2.1.2.2 Hak Milik Menurut Ketentuan Hukum Tanah

Menurut Sunarjati Hartono, sebagaimana dikutip dari buku karangan Roscoe Pound, *An Introduction to the Philosophy of Law*, dinyatakan bahwa :

“Hak milik bersumber pada kenyataan hidup, bahwa untuk dapat menghidupi diri sendiri, barang-barang tertentu harus dimiliki karena bagi manusia ada sekelompok barang yang tertentu, yang merupakan “the natural media on which human existence depends”. Karena itu, dalam masyarakat tradisionil, hanya diakui barang kepunyaan (*natural*

<sup>22</sup> *Ibid.*, hal. 103

*possession, bezit*), yang kemudian menjadi hak milik (pengertian yuridis)<sup>23</sup>

Lebih kuatnya hak milik dibandingkan dengan lain-lain hak kebendaan disebabkan karena hak milik merupakan hak yang turun temurun (dapat diwariskan) dan yang (seyogyanya) dapat dibebani dengan lain-lain hak kebendaan di samping hipotik<sup>24</sup>. Pengertian Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6.<sup>25</sup> Hak Milik sebagai hak turun-temurun karena hak ini dapat diperoleh dari pewarisan dan dapat diwariskan kepada ahli waris. Hak Milik sebagai hak yang terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Hak terpenuh artinya bahwa dalam Hak Milik, seseorang mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan tanah yang bersangkutan yang memberikan hak sepenuhnya bagi pemilik untuk menggunakan tanah tersebut sesuai keinginannya.<sup>26</sup>

Secara khusus, ketentuan mengenai hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang, undang-undang yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk. Untuk itu diberlakukanlah Pasal 56 UUPA, yaitu selama undang-undang tentang hak milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.

---

<sup>23</sup> Sunarjati Hartono, *Beberapa Pemikiran Kearah Pembaharuan Hukum Tanah*, (Bandung : Alumni, 1978), hal. 52

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal. 69

<sup>25</sup> Harsono (1), *op. cit.*, hal. 12

<sup>26</sup> Santoso, *op. cit.*, hal. 90

### a. Terjadinya Hak Milik

Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA yaitu :

#### 1. Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat

Hak milik atas tanah dapat terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (*aanslibbing*). Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui 3 sistem penggarapan, yaitu matok sirah matok galeng, matok sirah gilir galeng, dan sistem bluburan.

Yang dimaksud dengan lidah tanah (*aanslibbing*) adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau, atau laut, tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena biasanya pertumbuhan tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadi hak milik secara demikian itu juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu.

Lidah tanah (*aanslibbing*) adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di pinggir pantai, dan terjadi dari lumpur, lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras sehingga akhirnya menjadi tanah. Dalam hukum adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan.

Hak milik atas tanah yang terjadi di sini dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah. Hak milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat akan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan di sini sampai sekarang belum terbentuk.

## 2. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak milik atas tanah yang terjadi disini semula berasal dari tanah Negara. Hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila semua persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah. Pendaftaran SKPH menandai telah lahirnya Hak Milik atas tanah.

Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan SKPH diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 7 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Prosedur dan persyaratan terjadinya hak milik atas tanah melalui pemberian hak diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 16 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

## 3. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang

Hak milik atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal IV ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Terjadinya hak milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA).

Penegasan konversi yang berasal dari tanah hak milik adat diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.<sup>27</sup>

Hak milik atas tanah juga dapat terjadi melalui dua cara, yaitu :

1. Secara Originair

Terjadinya hak milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan karena undang-undang.

2. Secara Derivatif

Suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah hak milik, misalnya jual beli, tukat memukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka hak milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.<sup>28</sup>

b. Hapusnya Hak Milik

Pasal 27 UUPA menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada Negara, yaitu :

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
  2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
  3. Karena ditelantarkan
  4. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah
  5. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah.
- Selain daripada hal-hal tersebut di atas, hak milik atas tanah juga dapat

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, hal. 93

<sup>28</sup> *Ibid.*

hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.<sup>29</sup>

## 2.2 Jual Beli Hak Atas Tanah

Hak atas tanah yang dapat dipindahtangankan (diperjualbelikan) :

- a. hak milik
- b. hak guna usaha
- c. hak guna bangunan
- d. hak pakai

Semua hak atas tanah tersebut mempunyai sifat-sifat kebendaan (*zakelijk karakter*), yaitu :

1. Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
2. Dapat dijadikan jaminan suatu hutang
3. Dapat dibebani hak tanggungan<sup>30</sup>

Subjek hak atas tanah merupakan orang perseorangan atau badan hukum yang dapat memperoleh sesuatu hak atas tanah, sehingga namanya dapat dicantumkan di dalam buku tanah selaku pemegang sertipikat hak atas tanah.<sup>31</sup> Sedangkan objek hak atas tanah merupakan bidang-bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang dapat dipunyai dengan sesuatu pemilikan hak atas tanah oleh orang atau badan hukum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku.<sup>32</sup>

<sup>29</sup> *Ibid.*, hal. 98

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

<sup>31</sup> S. Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak atas Tanah : Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, (Jakarta : PT Grasindo, 2005), hal. 7

<sup>32</sup> *Ibid.*, hal. 11

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

2. Dialihkan/pemindahan hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.<sup>33</sup>

Istilah jual beli (tanah) dapat dilihat dari berbagai segi, antara lain :

a. Menurut Bahasa

Jual Beli (tanah) adalah menjual dan membeli (tanah)

b. Menurut Kamus Hukum

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian untuk menyerahkan hak milik atas tanah dengan menerima harga yang telah disetujui, harga mana berupa uang.

c. Menurut Hukum Adat

1. Jual beli (tanah) yaitu suatu penyerahan barang (tanah) oleh si penjual kepada si pembeli dengan maksud memindahkan hak milik atas benda (tanah) di antara kedua belah pihak.
2. Jual beli tanah dikenal dengan istilah "Jual Lepas" merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai. Dengan dilakukannya jual beli itu, tanah yang bersangkutan berpindah tangan untuk selama-lamanya kepada pembelinya, artinya hak

<sup>33</sup> Santoso, *op. cit.*, hal. 91

atas tanah yang dijual itu berpindah kepada pembelinya, yang dengan demikian menjadi pemegang hak yang baru.

d. Menurut Undang-undang Pokok Agraria

Pasal 26, jual beli dan lain-lain perbuatan yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah

e. Menurut Hukum Perdata

Pasal 1457, jual beli (tanah) suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah), dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>34</sup>

2.2.1 Jual Beli Menurut Hukum Perdata

Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur mengenai pengertian jual beli, yaitu "Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".<sup>35</sup> Unsur-unsur pokok ("essentialia") perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas "konsensualisme" yang menjiwai hukum perjanjian KUHPerdata, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.<sup>36</sup>

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi : "Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu

<sup>34</sup>Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Proyek Pusat Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional, *Analisa dan Evaluasi Tentang Masalah Cato dalam Jual Beli Tanah*, (Jakarta : Januari, 1993), hal. 7

<sup>35</sup> *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet XXXIII, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2003), Ps. 1457

<sup>36</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet X, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 2

belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>37</sup> Konsensualisme berasal dari perkataan “konsensus” yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan, dimaksudkan bahwa di antara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam “sepakat” tersebut. Kesepakatan tersebut dapat dilakukan secara lisan ataupun dengan pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera di atas tulisan itu.<sup>38</sup>

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdara, yang mengatur mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu :

1. Sepakat
2. Kecakapan
3. Hal tertentu
4. Causa (sebab, isi) yang halal<sup>39</sup>

Dengan hanya disebutkannya “sepakat” saja tanpa dituntutnya sesuatu bentuk-cara (formalitas) apapun seperti tulisan, pemberian tanda tangan atau panjer dan lain sebagainya, dapat disimpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu, atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>40</sup> Mengenai perbuatan hukum jual beli, antara penjual dan pembeli, masing-masing memiliki kewajiban. Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu :

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan
- b. Menanggung kenikmatan tentera, atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi<sup>41</sup>

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> *Ibid.*, hal. 3

<sup>39</sup> *Ibid.*

<sup>40</sup> *Ibid.*, hal. 4

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal 8

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.<sup>42</sup> KUHPerdota menganut sistem bahwa perjanjian jual beli hanya bersifat "obligatoir" saja, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, perjanjian jual beli menurut KUHPerdota itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya "*levering*" atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUHPerdota tersebut "*levering*" merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik ("*transfer of ownership*"). Sifat obligatoir ini sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1459 KUHPerdota, yang menerangkan bahwa "hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan"<sup>43</sup>

Berkaitan dengan "*levering*", KUHPerdota menganut "*sistem causal*", yaitu suatu sistem yang menggantungkan sahnyanya levering itu pada dua syarat, yaitu :

- a. Sahnya titel yang menjadi dasar dilakukannya levering;
- b. Levering tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas ("*beschikkingsbevoegd*") terhadap barang yang dilever itu<sup>44</sup>

### 2.2.2 Jual Beli Menurut Hukum Adat

Undang-undang Pokok Agraria tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual beli tanah. Tetapi biarpun demikian, mengingat

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal. 20

<sup>43</sup> *Ibid.*, hal 11

<sup>44</sup> *Ibid.*, hal. 12

bahwa hukum agraria yang dianut di Indonesia menganut sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Yaitu menurut pengertian hukum adat.<sup>45</sup>

Menurut hukum adat, jual beli tanah bukan merupakan perjanjian seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 1457 KUHPerdota, melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.<sup>46</sup> Dengan dilakukan jual beli tanah, hak milik atas tanah beralih kepada pembeli. Sejak itu menurut hukum, pembeli telah menjadi pemilik yang baru.<sup>47</sup> Harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi dapat juga sebagian. Tetapi biarpun baru dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh karena jual beli tanah menurut hukum adat bersifat *contant* atau tunai dan pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan.<sup>48</sup> Pada saat itu, jual beli tersebut menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang menurut kenyataannya belum dibayar, dianggap sebagai utang pembeli pada bekas pemilik, atas dasar perjanjian utang piutang yang dianggap terjadi antara pembeli dan bekas pemilik segera setelah jual beli tanah tersebut dilakukan.

Perjanjian utang piutang ini tidak ada hubungannya dengan jual beli tanah tadi. Ini berarti, bahwa jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tidak dapat menuntut pembatalan jual beli dan dengan demikian diserahkan kembali tanah yang bersangkutan. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut harus dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang. Biasanya jual beli tanah itu dilakukan di muka Kepala Adat (desa), yang

---

<sup>45</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cet. IV, (Jakarta : PT Rajagrafindo Persada, 1994), hal. 13

<sup>46</sup> *Ibid.*, hal. 15

<sup>47</sup> *Ibid.*

<sup>48</sup> *Ibid.*, hal. 16

bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai Kepala Adat (desa) menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan dilakukannya di muka kepala Adat, jual beli itu menjadi “terang”, bukan perbuatan hukum yang “gelap”. Dengan demikian maka pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.

Umumnya dari jual beli tanah itu dibuatkan suatu akta berupa pernyataan dari pihak penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli (istilahnya menurut hukum adat : jual lepas, jual mutlak, adol turun maturun, adol plas pati bogor, adol kanggo, salawase) dan telah menerima harga yang ditentukan : bahwa sejak saat itu ia bukan pemilik lagi dari tanah yang bersangkutan karena sudah beralih menjadi milik pembeli. Pengertian jual beli menurut hukum adat sebagai berikut diambil sebagai hakikat jual beli menurut UUPA, yang berlaku pada saat ini yang pelaksanaannya disesuaikan dengan keadaan dan sistem pendaftaran tanah yang berlaku saat ini.<sup>49</sup>

Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dan kemudian juga tidak dilakukan pendaftarannya menurut PP No. 24 Tahun 1997 tetap sah menurut hukum, karena sekalipun jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT namun apabila syarat-syarat materil mengenai jual beli itu dipenuhi, maka jual beli itu tetap sah. Dilakukannya jual beli di hadapan PPAT bukan syarat sahnya jual beli itu, tetapi hanyalah untuk mendapatkan bukti yang kuat (akta PPAT) mengenai jual beli itu. Walaupun demikian, tetap saja ada akibat praktis, jual beli tanpa akta PPAT menyebabkan Kantor Pertanahan tidak akan bersedia mendaftarkan peralihan hak karena jual beli itu, sehingga pembeli tidak mempunyai bukti yang kuat tentang pemilikannya.<sup>50</sup>

Jual beli atas tanah yang belum memiliki sertipikat, sebaiknya jangan dilakukan, tetapi terlebih dahulu dapat dibuat janji akan jual beli. Jual beli akan

---

<sup>49</sup> *Ibid.*, hal. 17

<sup>50</sup> Effendi Perangin, *101 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, (Jakarta : Rajawali, 1986), hal. 74

dilakukan pada saat sertipikat telah selesai. Janji akan jual beli dibuat dengan akta notaris. Boleh juga dibawah tangan. Urusan sertipikat dapat diserahkan kepada pihak ketiga (pegawai notaris, misalnya) atau calon penjual atau calon pembeli. Pada saat dibuat akta perjanjian jual beli, calon pembeli membayar sebagian, misalnya 50% dari harga yang telah disetujui, sisanya dibayar pada saat jual beli dilaksanakan.<sup>51</sup>

### 2.2.3 Tata Cara Jual Beli Tanah

Tanah yang dijual mungkin :

- a. Sudah mempunyai sertipikat
- b. Belum mempunyai sertipikat

#### a. Sudah mempunyai sertipikat

Penjual dan pembeli datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuat akta mengenai tanah yang dijual itu. Mereka masing-masing dapat diwakili oleh seorang kuasa dan dalam hal ini, penjual harus mempunyai wewenang untuk menjual dan pembeli harus mempunyai syarat sebagai subjek hak atas tanah yang dijual itu. Sebelumnya PPAT harus memastikan kedua hal itu.<sup>52</sup>

Surat-surat yang harus diserahkan kepada PPAT untuk maksud jual beli antara lain :

1. Sertipikat tanah yang hendak dijual
2. Surat tanda bukti pembayaran pendaftaran jual beli yang akan diadakan itu.

Dalam hal ini, biaya pendaftaran itu dapat dibayar langsung kepada Kantor Pertanahan, atau dapat pula dibayarkan melalui kantor pos yang terdekat. Oleh karena itu, biasanya belum diketahui secara pasti berapa biaya yang wajib dibayar, maka pembayarannya itu baru

<sup>51</sup> *Ibid.*, hal 18

<sup>52</sup> *Ibid.*

merupakan uang muka. Penyelesaiannya dilakukan pada waktu jual belinya dimintakan pendaftaran pada Kantor Pertanahan.<sup>53</sup>

PPAT dilarang membuat akta jual beli sebelum apa yang disebutkan di atas itu diserahkan kepadanya. Kewajiban untuk menyerahkan sertipikat itu dimaksudkan untuk mencegah jangan sampai terjadi penjualan tanah lebih dari satu kali. Oleh karena itu, setelah akta jual beli dibuat, PPAT wajib menahan sertipikat tanahnya untuk disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kalau yang berkepentingan sendiri yang akan menyampaikannya. Tetapi bagaimanapun, sertipikat jangan tetap berada di tangan penjual sesudah akta jual beli dibuat. Kalau ada keragu-raguan mengenai kebenaran daripada keterangan-keterangan yang ada dalam sertipikat yang diserahkan kepadanya, maka PPAT dapat meminta supaya yang bersangkutan meminta "surat keterangan pendaftaran tanah" (Kantor Pertanahan) pada kepala Kantor Pertanahan untuk dicocokkan. PPAT pun wajib menolak permintaan untuk membuat akta jika tanah yang akan dijual itu ternyata masih dalam perselisihan. Jika yang datang menghadap PPAT itu bukan pemilik dan pembeli sendiri akan tetapi kuasanya, maka wajib diserahkan kuasa untuk memberi wewenang kepada mereka untuk melakukan jual beli itu. Jika pemilik yang namanya tercantum pada sertipikat tanah sudah meninggal dunia, sedang yang akan menjual itu ahli warisnya, maka perubahan itu harus dicatat lebih dahulu oleh Kepala Kantor Pertanahan pada buku tanah dan sertipikatnya sebelum akta jual belinya dibuat oleh PPAT. Setelah menerima surat-surat yang diperlukan, PPAT membuat akta jual beli tanah dengan dihadiri 2 (dua) orang saksi.

Akta jual beli beserta sertipikat dan warkah-warkahnya lain yang diperlukan untuk pembuatan akta itu, oleh PPAT segera disampaikan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Akta dan lain-lainnya itu dapat juga dibawa sendiri oleh yang berkepentingan ke Kantor Pertanahan, dengan memberikan tanda penerimaan kepada PPAT. Setelah menerima dan memeriksa segala surat yang bersangkutan, apabila semuanya beres, maka langkah

---

<sup>53</sup> *Ibid.*, hal. 19

selanjutnya ialah pendaftaran jual beli itu dalam buku tanah yang bersangkutan dan pencoretan nama penjual dan pencantuman nama pembeli dalam sertipikat. Jika beli itu tidak memerlukan izin pemindahan hak, maka pendaftarannya dalam buku tanah segera dilakukan. Demikian juga pencoretan nama penjual dan pencantuman nama pembeli dalam sertipikat langsung diselesaikan Kantor Pertanahan. Tetapi, bila diperlukan izin pemindahan hak, maka selain surat-surat yang tersebut di atas disampaikan pula permohonan izin pemindahan hak (rangkap 4) pada Kepala Kantor Pertanahan disertai salinan akta jual belinya untuk diteruskan kepada instansi pemberi izin. Kepala Kantor Pertanahan segera menyampaikan permohonan izin pemindahan hak kepada instansi yang berwenang. Jika izin pemindahan haknya diberikan atau dianggap telah diberikan karena tidak diambilnya sesuatu keputusan oleh instansi pemberi izin dalam tenggang waktu yang ditentukan, maka diselenggarakan pendaftaran jual belinya oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai tersebut di atas. Jika permohonan izin pemindahan haknya ditolak, maka pada akta jual belinya (yang bermaterai) dibubuhkan catatan mengenai penolakan itu. Kemudian semua warkah yang diterima, termasuk akta jual beli tersebut di atas dan sertipikatnya dikembalikan kepada yang berkepentingan, kalau semula diterima dari PPAT pengembalian warkah-warkah itu dilakukan dengan perantaraan pejabat tersebut. Yang berkepentingan akan menerima kembali biaya pendaftaran yang telah dibayarnya.

Sertipikat oleh Kantor Pertanahan diberikan kepada yang berhak.<sup>54</sup> Sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 31 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu : "Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan kepadanya."<sup>55</sup> Hal ini dilakukan untuk menghindari diterimanya sertipikat pada orang yang tidak berhak yang dapat merugikan pemilik tanah yang sebenarnya.

<sup>54</sup> *Ibid.*, hal. 21

<sup>55</sup> Harsono (1), *op. cit.*, hal. 536

b. Belum mempunyai sertipikat

Tanah yang belum mempunyai sertipikat mungkin :

- a. Tanah yang sudah pernah didaftar menurut peraturan sebelum berlakunya PP No. 10/1961 jo PP No. 24/1997
- b. Tanah Indonesia yang belum pernah didaftar, tetapi karena perbuatan atau peristiwa hukum tertentu wajib didaftar
- c. Tanah Indonesia yang belum pernah didaftar dan belum wajib didaftar.<sup>56</sup>

Tanah yang belum memiliki sertipikat harus dikonversi. Pengertian konversi dalam hal ini adalah perubahan status dari hak atas tanah menurut hukum agrarian sebelum berlakunya UUPA, menjadi hak atas tanah menurut ketentuan yang tercantum dalam UUPA. Hak-hak atas tanah yang berasal dari hak adat yang menyerupai hak milik seperti hak yasan, hak druwe desa, hak pekulen, hak ahanggaduh turun temurun, hak pesini, hak gogolan, dan lain sebagainya dengan nama beragam (tergantung adat istiadat/hukum adat setempat), yang bersifat tetap, dapat dikonversi (diubah statusnya) menjadi hak milik menurut ketentuan UUPA.<sup>57</sup>

Terhadap kepemilikan hak atas tanah yang belum mempunyai sertipikat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka pemilik terkait dapat menempuh mekanisme konversi, untuk kemudian mendapatkan sertipikat atas nama pemilik terkait itu sendiri.<sup>58</sup>

Mekanisme konversi ini dapat dilakukan di kantor pertanahan setempat dengan membawa syarat-syarat sebagai berikut :

1. Surat permohonan yang ditandatangani pemohon atau kuasa hukumnya

---

<sup>56</sup> *Ibid.*, hal. 22

<sup>57</sup> Eko Yulian Ismur, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, Cet I, (Yogyakarta : Penerbit Pustaka Yustisia, 2008), hal. 42

<sup>58</sup> *Ibid.*

2. Fotokopi KTP pemohon yang telah dilegalisasi oleh pejabat berwenang
3. Surat keterangan dari kepala desa/lurah tentang penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah
4. Bukti kepemilikan hak atas tanah sebelum bersertipikat, dapat berupa salinan *Letter C* yang diketahui oleh kepala desa, Model D asli, Model E asli, serta pemeriksaan desa yang diketahui oleh kepala desa terkait.
5. Fotokopi Buku C yang memuat informasi identitas tanah yang dimohonkan. Dasar pencatatan *Letter C* terletak pada subjek pemilik hak atas tanah bukan pada bidang tanahnya. Berbeda dengan pendaftaran di kantor pertanahan yang mengandung administrasi kepemilikan hak pada masing-masing bidang tanah
6. Surat pernyataan yang ditandatangani oleh kepala desa/lurah tentang pemasangan batas-batas permanen pada bidang tanah.
7. Surat pernyataan persetujuan akan luasan bidang tanah. Surat ini ditandatangani oleh pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan bidang tanah yang didaftarkan dan diketahui oleh kepala desa/lurah setempat
8. DI. 20 (risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas tengah), yang dibuat per bidang tanah
9. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)<sup>59</sup>

Selain itu, terdapat beberapa hal penting yang juga perlu diperhatikan, yaitu :

- a. Pada kasus tertentu, seperti di daerah Jawa Tengah atau Yogyakarta, untuk menghindari pembebanan pajak pada era penjajahan, banyak tanah milik seseorang disatukan (di-gandhok-kan) dengan nomor surat tanah milik orang lain. Akibatnya, kini banyak tanah yang pada kenyataannya dimiliki oleh seseorang namun tidak tercatat dalam surat

---

<sup>59</sup> Kian Goenawan, *Panduan Memurus Sertipikat Tanah & Properti*, Cet. 1, (Yogyakarta : Penerbit Best Publisher, 2009), hal. 42

tanah *Letter C*. Hak milik seseorang tersebut, akan dapat dilihat pada berita acara pemisahan tanah gandhok (petil gandhok). Melihat contoh kasus tersebut, apabila hak atas tanah terjadi karena adanya pemecahan gandhok (petil gandhok), maka harus dilampirkan Surat Pernyataan dari pemegang hak (indung gandhok/pemilik letter C) dan surat pernyataan petil gandhok (pemisahan), yang kedua-duanya diketahui oleh kepala desa setempat.

- b. Apabila pengurusan permohonan / pendaftaran tanah tidak diajukan sendiri oleh pemilik hak atas tanah melainkan melalui kuasa hukum, maka Surat kuasa sebaiknya dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Notaris/PPAT.
- c. Apabila bukti dasar hak hanya berbentuk fotokopi Pemeriksaan Desa, maka harus dilengkapi dengan Surat Pernyataan penguasaan Fisik Tanah selama 20 tahun lebih berturut-turut, tanpa ada pihak yang menggugat serta memperlmasalahkan, yang diketahui oleh kepala desa, dan lebih baik lagi jika ada saksi-saksi yang mendukung kebenaran fakta penguasaan tersebut.<sup>60</sup>

Tanah yang belum bersertipikat tetap dapat diperjualbelikan asalkan setelah jual beli terjadi, segera dilakukan pensertipikatan atas nama pembeli.

## 2.2.4 Pengikatan Jual Beli Tanah

### 2.2.4.1 Perjanjian Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Kewajiban pertama dari si penjual adalah penyerahan barang yang telah dijual kepada si pembeli (Pasal 1457 jo 1474 KUHPerdara). Kewajiban pertama dari si pembeli

<sup>60</sup> Ismur, *Op. Cit.*, hal 44

yaitu pembayaran harga pembelian kepada si penjual (Pasal 1457 jo 1513 KUHPerdara).<sup>61</sup>

Menurut pendapat E. W Chance, dibedakan antara jual beli dan perjanjian jual beli, sebagaimana dikutip oleh MR. Tirtaamidjaja, MH dalam buku "Pokok-pokok Hukum Perniagaan", disebutkan :

*"A contract of sale is a contract whereby the seller transfers or agrees to transfer the property in goods to the buyer for a money consideration called the price, so that a contract of sale maybe either an agreement to sell or an actual sale. Where under the contract of sale the property in the goods is transferred from the seller to the buyer, the contract is called a sale; but where the transfer of the property in the goods is to take place at the future time, or subject to some condition there after to be fulfilled, the contract is called an agreement to sell. An agreement to sell become a sale, when the time elapses or the conditions are fulfilled subject to which the property in the goods is to be transferred".<sup>62</sup>*

Berdasarkan hal tersebut, disebut jual beli jika objek yang yang diperjualbelikan sudah dialihkan dari penjual kepada pembeli. Perjanjian jual beli adalah jika objek yang diperjualbelikan belum dialihkan atau akan beralih pada waktu yang akan datang ketika syarat-syarat telah terpenuhi. Perjanjian jual beli ini akan menjadi jual beli jika syarat-syarat telah terpenuhi dan objek yang diperjualbelikan telah beralih kepada pembeli.<sup>63</sup> Jadi, menurut pendapat E.W. Chance, ada perbedaan antara perbuatan jual beli dan perjanjian jual beli. Hal ini berarti, dalam praktek penjualan secara indent jika dihubungkan dengan pendapat E.W. Chance ialah bahwa praktek penjualan secara indent sama dengan apa yang disebutnya sebagai perjanjian jual beli, yaitu perjanjian jual beli adalah jika objek yang diperjualbelikan belum dialihkan atau baru akan beralih pada waktu yang akan datang ketika syarat-syarat yang berhubungan dengan perjanjian jual beli itu telah terpenuhi dan objek yang diperjualbelikan telah beralih kepada pembeli.

<sup>61</sup> Dioriati Fabertine Pardede, "Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Pada Apartemen Casablanca," (Skripsi Sarjana Hukum Universitas Indonesia, Depok, 1996), hal. 24

<sup>62</sup> *Ibid.*

<sup>63</sup> *Ibid.*, hal. 25

Jadi, selama objek yang diperjualbelikan belum beralih kepada pembeli, maka belum dapat disebut sebagai jual beli.<sup>64</sup>

#### 2.2.4.2 Pengikatan Jual Beli

Sebelum jual beli dilaksanakan, antara penjual dan pembeli tentunya telah dicapai kata sepakat mengenai akan dilakukannya jual beli tersebut, yang mencakup tanah mana yang akan dijual dan berapa harganya. Kata sepakat itu menimbulkan perjanjian, yang kiranya dapat disebut perjanjian akan (melakukan) jual beli. Menurut hukum adat, untuk sahnya perjanjian itu disyaratkan adanya apa yang disebut "panjer" berupa uang atau benda yang oleh calon pembeli diserahkan kepada pemilik tanahnya.<sup>65</sup>

Menurut Maria S. W. Sumardjono berdasarkan kutipan dari buku Ter Haar, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, disebutkan bahwa tentang perjanjian dengan uang pengikat yang sifatnya konsensual (terjadi berdasarkan kata sepakat), dengan unsur riil, dalam arti hubungan kedua pihak terjadi, bila di samping kata sepakat juga telah diserahkan sesuatu (biasanya uang) sebagai tanda pengikat atau panjar.<sup>66</sup> Tanpa uang pengikat, para pihak tidak merasa terikat untuk melakukan prestasi di kemudian hari. Pada umumnya bila calon pembeli ingkar janji, maka ia akan kehilangan uang mukanya. Sedangkan jika calon penjual ingkar janji, maka ia harus mengembalikan uang itu dan menurut hukum adat biasanya diharuskan mengembalikan dua kali lipat.<sup>67</sup>

Menurut hukum perdata yang diatur *Burgerlijk Wetboek* bahwa tanah selaku objek hak bukan saja dipandang sebagai benda (*zaak*) tak bergerak berwujud yang dapat dilihat secara nyata melalui pancaindra, juga dipandang terpisah sebagai benda tak bergerak dan tak berwujud (*onlichamelijk zaak*), sehingga ketika terjadi peralihan haknya harus diikuti dengan penyerahan haknya

---

<sup>64</sup> *Ibid.*

<sup>65</sup> *Ibid.*, hal. 17

<sup>66</sup> Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Cet. III, (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2005), hal. 136

<sup>67</sup> *Ibid.*

(levering), sebagaimana diatur dalam Pasal 612 KUHPerdota.<sup>68</sup> Berbeda menurut hukum adat di Indonesia, tanah selaku objek hak merupakan benda tak bergerak berwujud, karena dapat dilihat secara nyata (*conkreet denkeen*). Sementara hak atas tanah hanya dipandang sebagai bagian yang tidak berpisah dengan bendanya sehingga sewaktu terjadi peralihan haknya tidak perlu diiringi penyerahan hak (*levering*), sebagaimana ketentuan Pasal 612 KUHPerdota. Hal ini sesuai dengan unsur jual beli tanah dalam hukum adat, yaitu tunai, riil, dan terang. Walaupun pada kenyataannya pihak pembeli belum membayar lunas harga pembelian atas tanah, namun kepemilikan hak atas tanah sudah beralih dan pihak pembeli dapat menggunakan tanah tersebut sesukanya.<sup>69</sup>

Pada prakteknya, untuk menghindari adanya penipuan, pihak penjual biasanya tidak langsung menyerahkan bukti kepemilikan atas tanah, yaitu sertipikat kepada pembeli. Jual beli tidak dibuatkan Akta Jual Beli, tetapi terlebih dahulu dilakukan Pengikatan Jual Beli. Akta Pengikatan Jual Beli adalah suatu perikatan yang lahir dari suatu perjanjian, dimana perjanjian tersebut menggunakan syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi oleh satu atau kedua belah pihak.<sup>70</sup>

Hal-hal atau syarat-syarat tangguh inilah yang menjadikan latar belakang pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli. Hal-hal atau syarat-syarat tangguh adalah yang melatarbelakangi tersebut antara lain :

1. Jual beli tersebut dilakukan secara mengangsur/cicilan
2. Jual beli sudah dibayar secara tunai (lunas) akan tetapi dikarenakan pajak-pajak yang muncul karena jual beli tersebut nilainya terlalu besar maka dibuatlah akta Pengikatan Jual Beli
3. Objek yang akan diperjualbelikan masih dalam cicilan pihak penjual (selaku debitur) dari suatu Bank (selaku Kreditur), akan tetapi sebelum melakukan transaksi perlu dimintakan izin terlebih dahulu dari pihak kreditur tersebut

<sup>68</sup> S. Chandra, *op. cit.*, hal. 12

<sup>69</sup> *Ibid.*

<sup>70</sup> Aristiawan Dwi Putranto, "Aspek Hukum dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah," (Thesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004), hal. 45

4. Objek yang akan diperjualbelikan ternyata masih menjadi agunan/jaminan utang dari pihak penjual dan baru akan melunasi hutang tersebut apabila sudah menerima pelunasan dari pihak pembeli. Hal ini pun diperlukan izin terlebih dahulu dari pihak Bank (kreditur/penerima jaminan) terlebih dahulu
5. Objek tanah jual beli tersebut belum bersertifikat dan pihak pembeli menghendaki pelunasan jual beli baru terlaksana bila tanah tersebut sudah bersertipikat
6. Tidak tersedianya blanko akta jual beli di kantor pos dan giro.<sup>71</sup>

Dalam hal dilakukan pembuatan Akta Pengikatan jual beli oleh Notaris, maka Notaris harus menjamin bahwa isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuatnya, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Waktu dan tempat pembayaran serta jumlah angsuran yang akan dibayarkan telah ditetapkan oleh para pihak yang membuat perjanjian
- b. Waktu dan tempat penyerahan hak kebendaan dari pihak penjual kepada pihak pembeli pada saat terjadinya pelunasan pembayaran harga jual beli yang telah disepakati dan seketika dilanjutkan dengan pembuatan akta pengalihan hak (Akta Jual Beli)
- c. Pihak penjual menjamin objek (tanah) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini adalah miliknya, tidak dalam sengketa, dan atau tidak menjadi jaminan utang kepada pihak lain
- d. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini tetap diberlakukan Pasal 1813 KUHPerdato
- e. Pihak pembeli diberikan kuasa untuk dan atas nama pihak penjual untuk menghadap dan menandatangani Akta jual Beli tersebut, dalam hal pengalihan haknya atas nama diri sendiri.<sup>72</sup>

---

<sup>71</sup> *Ibid.*, hal. 46

<sup>72</sup> *Ibid.*, hal. 51

Di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terdapat suatu kuasa khusus yang isinya yaitu pemberian kuasa kepada pihak pembeli untuk melanjutkan proses pengurusan dalam hal menghadap dan menandatangani akta di hadapan PPAT. Langkah ini merupakan bukti dari telah dipenuhinya syarat-syarat tangguh yang melatarbelakangi pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelumnya. Kuasa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini bukan merupakan kuasa mutlak, hal ini dapat dibedakan antara kuasa khusus yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan kuasa mutlak. Kuasa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tujuannya memberikan jaminan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam Pengikatan Jual Beli atau menandatangani sendiri Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) di hadapan pejabat yang berwenang.<sup>73</sup>

Istilah 'kuasa mutlak' sebagaimana dikutip Aristiawan berdasarkan pendapat Pieter E. Latumenten dalam Jurnal Renvoi, adalah istilah yang dikenal dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut adalah kuasa yang berdiri sendiri dengan objek bidang tanah dan yang memberikan kewenangan terhadap penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan segala perbuatan hukum yang menjadi wewenang pemberi kuasa selaku pemilik dan diakhir kuasa tersebut dicantumkan klausul bahwa kuasa ini tidak dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa.<sup>74</sup>

## 2.3 Pendaftaran Tanah

### 2.3.1 Pelaksanaan Tertib Pertanahan

Dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, disebutkan catur tertib pertanahan yang terdiri dari :

---

<sup>73</sup> *Ibid.*, hal 52

<sup>74</sup> *Ibid.*

1. Tertib Hukum Pertanahan
2. Tertib Administrasi Pertanahan
3. Tertib Penggunaan Tanah
4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan

Pelaksanaan tertib pertanahan bertujuan melancarkan setiap urusan yang akan menunjang lancarnya pembangunan, khususnya bidang keagrariaan. Hal ini dikarenakan setiap pembangunan tentu memerlukan tanah sebagai sumber daya, ruang atau faktor-faktor produksi.<sup>75</sup>

Masalah-masalah pokok di bidang tertib pertanahan antara lain :

1. Belum terpusatnya administrasi pertanahan dalam satu tangan sehingga pengelolaan tanah belum berjalan secara terpadu
2. Organisasi dan tata kerja yang belum mantab dan terkonsolidasi
3. Keterbatasan kemampuan para petugas pelaksana tingkat terendah (Camat dan Kepala Desa) baik kemampuan teknis maupun non teknis.<sup>76</sup>

Dalam menanggulangi usaha-usaha peningkatan tertib pertanahan, perlu diusahakan suatu pola kebijaksanaan yang menyeluruh baik mengenai organisasi/tata kerja, personalia, keuangan maupun prasarana demi tercapainya tertib tersebut.<sup>77</sup> Dengan tercapainya konsolidasi organisasi dan tingkat ketrampilan para petugas serta anggaran yang mencukupi dan tata kerja yang jelas, maka segala urusan Keagrariaan akan dapat diperlancar. Di lain pihak, untuk mencapai tujuan tersebut diperlukan adanya dukungan positif dari masyarakat sendiri.<sup>78</sup> Harus ada sikap aktif dari masyarakat untuk membantu

---

<sup>75</sup> Departemen Penerangan Republik Indonesia dan Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia, Direktorat Jendral Agraria, *Pertanahan Dalam Era Pembangunan Indonesia*, (Jakarta, 1982), hal 170

<sup>76</sup> *Ibid.*

<sup>77</sup> *Ibid.*

<sup>78</sup> *Ibid.*

menyukseskan tertib administrasi pertanahan, dengan cara antara lain berperan serta mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya, memperpanjang hak yang sudah dimilikinya ataupun mengajukan permohonan hak baru.

### 2.3.2 Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu sebuah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN dibantu oleh PPAT, yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta atas tanah.<sup>79</sup>

### 2.3.3 Asas-asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 dan penjelasannya.

- a. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam

---

<sup>79</sup>Florianus S.P. Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Cet. 1, (Jakarta : Visimedia, 2007), hal. 19

rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

- d. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan asas terbuka.<sup>80</sup>

Asas-asas tersebut diatas merupakan landasan dilakukannya pendaftaran tanah bagi kepentingan pemegang hak atas tanah.

#### 2.3.4 Tata Cara Pendaftaran Tanah

Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh Indonesia dengan maksud memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah yang dipunyai seseorang. Sebagai tanda jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh Pemerintah atas sebidang tanah, maka Pemerintah memberikan surat tanda bukti hak atas sebidang tanah tersebut. Surat tanda bukti hak yang dimaksudkan di sini dinamakan sertipikat dan berlaku alat pembuktian yang kuat.<sup>81</sup>

Dengan dilakukakan pembuatan akta di hadapan pejabat serta pendaftaran peralihan untuk tanah-tanah yang sudah dibukukan, maka adanya sertipikat merupakan syarat mutlak. Jika suatu sertipikat hilang, maka untuk memperoleh gantinya harus ditempuh suatu prosedur yang agak sulit. Tujuannya tidak lain adalah untuk mencegah agar satu hak jangan sampai beredar lebih dari satu

<sup>80</sup> Harsono (1), *op. cit.*, hal. 557

<sup>81</sup> Departemen Penerangan Republik Indonesia dan Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia, Direktorat Jendral Agraria, *Pertanahan Dalam Era Pembangunan Indonesia*, (Jakarta, 1982), hal. 88

sertipikat.<sup>82</sup> Di samping sertipikat hak atas tanah, Peraturan Pemerintah juga menyebutkan sertipikat hak tanggungan, yang dikenal dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sertipikat tersebut dibuat oleh PPAT dan dinerikan kepada kreditur yang berhak dan mempunyai kekuatan eksekutorial.<sup>83</sup>

Penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah merupakan rangkaian kegiatan, dari pengajuan permohonan hak oleh pemohon hak yang dilengkapi data pemilikan tanah, kemudian kegiatan administrasi ketatausahaan yang meliputi penelitian kelengkapan berkas, pencatatan dalam daftar-daftar isian, penetapan petugas dan waktu kegiatan lapang. Dilanjutkan kegiatan operasional di lapangan mulai dari penetapan batas, pelaksanaan pengukuran dan penandatanganan berita acara penetapan batas, bersamaan dilakukan penelitian fisik yang meliputi keadaan lokasi, penggunaan tanah, adanya benda-benda dan kepentingan pihak ketiga atas tanah serta riwayat pemilikan tanahnya yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah. Setelah diperoleh data lapang, dilanjutkan kegiatan administrasi meliputi pemetaan dan pembuatan Surat Ukur, penerbitan Surat Keputusan Hak oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang. Berdasarkan surat keputusan hak atas tanah dilakukan pencatatan dalam Buku Tanah, yang selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran hak tanah sebagaimana diuraikan diatas, berlaku dalam rangka pemberian hak milik, penegasan konversi maupun pengakuan hak milik.<sup>84</sup>

Penetapan letak tepat bidang tanah merupakan salah satu aspek yang sangat menentukan nilai kepastian hukum hak atas tanah yang terdaftar. Terkait dengan kepentingan itu, maka tersedianya Peta Dasar Pendaftaran sangat diperlukan, terutama untuk memastikan letak tepat sebidang tanah yang sudah dilekati sesuatu hak, serta keberadaan bidang-bidang tanah lainnya, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.<sup>85</sup>

---

<sup>82</sup> *Ibid.*

<sup>83</sup> *Ibid.*

<sup>84</sup> Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, (Jakarta : Republika, 2008), hal. 116

<sup>85</sup> *Ibid.*

Untuk memenuhi prinsip kehati-hatian, maka pengukuran dan penetapan batas tanah harus disertai persetujuan oleh tetangga berbatasan (*contradictoire delimitatie*).<sup>86</sup> Upaya untuk membuktikan keberadaan hak yang dimohonkan, dilakukan dengan menelaah riwayat penguasaan/pemilikan tanah sejak awal sampai dikuasai/dimiliki pemohon hak, termasuk proses perolehan hak (penguasaan langsung atau peralihan atau pemindahan hak). Dari kegiatan itu, nampak adanya itikad baik atau sebaliknya sebagai salah satu aspek yang menentukan kadar kepastian hukum pemilikan tanah.<sup>87</sup>

Untuk keperluan pendaftaran konversi bekas hak-hak lama, dengan mengingat sistem pemilikan tanah menurut adat yang tidak menganut bukti tertulis, maka ketelitian penelusuran riwayat pemilikan tanah sangat membutuhkan ketrampilan dan kehati-hatian aparat pertanahan. Sedangkan mengenai pendaftaran hak baru, selain penelitian proses penguasaan, juga diperlukan pertimbangan terpenuhinya syarat untuk pemberian hak terutama mengenai status tanah, peruntukan/penggunaan, subyek hak dan kepentingan yang lebih tinggi termasuk kepentingan umum. Hak atas tanah yang telah ditetapkan, baik melalui penegasan konversi, pengakuan hak, maupun pemberian hak milik, selanjutnya dicatat dan dibukukan dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis serta data subyek hak.<sup>88</sup> Selanjutnya diterbitkan sertipikat tanah untuk kepentingan pemegang hak tanah yang bersangkutan sebagai salinan dari buku tanah dan berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat.<sup>89</sup> Dengan dimilikinya sertipikat, pemegang sertipikat mempunyai hak penuh atas tanah yang dikuasainya dan mempunyai hak penuh terhadap tanah tersebut, untuk mengalihkan, menjaminkan, dan sebagainya.

---

<sup>86</sup> *Ibid.*

<sup>87</sup> *Ibid.*

<sup>88</sup> *Ibid.*, hal 117

<sup>89</sup> *Ibid.*

### 2.3.5 Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertipikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut. Dalam sertipikat tersebut tercantum data fisik dan data yuridis tanah termasuk jenis haknya antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan lain sebagainya. Oleh karena itu, sertipikat atas tanah sangat penting keberadaannya.<sup>90</sup>

Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan pendaftaran atas tanah memiliki tujuan sebagai berikut :

1. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; untuk melaksanakan fungsi informasi tersebut, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

### 2.4 Sertipikat Hak Atas Tanah

Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yang menyatakan bahwa sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka

---

<sup>90</sup> Sangsun, *op. cit.*, hal. 16

hal ini ditegaskan kembali dalam Pasal 32 PP no. 24 Tahun 1997, namun dengan satu klausul bahwa hal ini berlaku selama belum berhasil dibuktikan sebaliknya, yang oleh sementara pihak dinilai dapat melemahkan kedudukan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Akan tetapi dengan adanya tenggang waktu 5 (lima) tahun untuk mengajukan gugatan, maka kepastian hukum justru lebih terjamin.

Dalam praktek, masih seringkali terjadi kesimpangsiuran mengenai siapa yang berhak membatalkan suatu sertipikat hak atas tanah yang dimiliki warga masyarakat. Kadangkala terjadi, Pengadilan secara tegas menyatakan mengabulkan permohonan gugatan dari seorang penggugat yang menuntut pembatalan pada Pengadilan dan ada kalanya terjadi Pengadilan memerintahkan kepada instansi yang berwenang untuk membatalkan sebuah sertipikat yang diterbitkan secara keliru atau terdapat kesalahan dalam penerbitannya.<sup>91</sup>

Sertipikat tanah terdiri dari salinan Buku Tanah dan Surat ukur yang telah dijahit menjadi satu dengan diberi suatu kertas sampul yang telah ditentukan oleh Menteri Dalam Negeri/Direktorat Jendral Agraria dan diberikan kepada seseorang yang mempunyai hak atas tanah sebagai bukti hak dan bukti telah dilakukannya pendaftaran atas tanah yang bersangkutan. Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, dinyatakan bahwa sertipikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat, jadi bukan merupakan suatu alat bukti yang bersifat mutlak.<sup>92</sup>

Penggunaan sertipikat sesuai dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia yaitu sistem negatif, dimana sertipikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat tentang adanya suatu hak. Hal ini mengandung pengertian bahwa keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima terutama oleh pihak Pengadilan sebagai suatu keterangan yang benar. Selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya, misalnya menyatakan bahwa tanah tersebut adalah kepunyaan orang lain. Dalam hal yang demikian, maka Pengadilanlah yang akan menilai alat bukti manakah yang benar. Bilamana ternyata keterangan dari kantor pendaftaran tanah

---

<sup>91</sup> Abdurrahman, *Beberapa Aspekta Tentang Hukum Agraria*, (Bandung : Alumni, 1983), hal. 101

<sup>92</sup> *Ibid.*, hal. 102

sebagaimana dinyatakan di dalam sertipikat adalah tidak benar, maka dapat dilakukan perubahan, pembetulan, atau pembatalan sertipikat yang bersangkutan.<sup>93</sup> Tentunya diperlukan peran aktif dari masyarakat dan penegak hukum dalam menghindari adanya sertipikat-sertipikat bermasalah yang pada akhirnya dapat menciptakan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang sah.

## 2.5 Kronologis Kasus

Dalam tesis ini, penulis mengangkat kasus jual beli tanah dan rumah yang terjadi pada perumahan Lippo Karawaci. Pada prakteknya, jual beli antara *developer* dengan pembeli hanya ditandai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Pihak *developer* menyatakan akan mengeluarkan Akta Jual Beli yang diikuti dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah setelah serah terima dilakukan, yang diperjanjikan akan dilakukan 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan tenggang waktu 4 (empat) bulan dan dengan ketentuan bahwa semua kewajiban pembayaran telah lunas.

Pada perkembangannya, setelah serah terima dilakukan dan semua kewajiban pembayaran telah diselesaikan, ternyata pihak *developer* belum juga meningkatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menjadi Akta Jual Beli, yang berakibat tidak dapat diterbitkannya sertipikat hak atas tanah. Beberapa pembeli berulang kali menanyakan perihal penerbitan sertipikat kepada *developer*, namun pihak *developer* tetap menunda-nunda dan beralasan bahwa sertipikat belum dipecah. Pihak *developer* juga memberikan solusi pada pembeli apabila ingin menjual rumah tersebut, dapat dengan mengalihkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli kepada pihak ketiga yang dilakukan di kantor *developer*. Dengan demikian, pembeli hanya memiliki Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menjadi dasar jual beli dengan *developer* Lippo Karawaci. Jika dilakukan jual beli maka yang dipindahtangankan adalah hak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.

---

<sup>93</sup> *Ibid.*

## 2.6 Analisis Masalah

### 2.6.1 Keabsahan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional Yang Hanya Dilakukan Dengan Membuat Pengikatan Jual Beli

Jual beli yang dilakukan hanya dengan Pengikatan Jual Beli tidak sah menurut Hukum Tanah Nasional. Jika jual beli hanya dilakukan berdasarkan Pengikatan Jual Beli saja, maka pada prinsipnya belum terjadi pengalihan hak. Pengikatan Jual Beli hanyalah merupakan janji-janji antara penjual dan pembeli mengenai akan dilakukannya jual beli atas suatu tanah tertentu. Hak atas tanah baru beralih pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan PPAT untuk kemudian dijadikan dasar pembuatan sertifikat hak atas tanah. Sepanjang belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli, maka hak kepemilikan atas tanah masih berada di tangan penjual.

Dalam kasus tersebut di atas, jual beli hanya dilakukan dengan Pengikatan Jual Beli. Sebagaimana telah disebutkan, adanya penandatanganan Pengikatan Jual Beli bukan merupakan dasar pemindahan hak. Dalam hal ini, tanah masih merupakan milik *developer*. Pengikatan Jual Beli merupakan kesepakatan dilaksanakannya perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPdata.

Di Indonesia, akta PPAT merupakan akta yang berdiri sendiri tanpa harus diawali oleh perjanjian lain. Menurut ketentuan dalam Hukum Tanah Nasional yang mengacu pada hukum adat, tidak dikenal adanya Pengikatan Jual Beli. Jual Beli (peralihan hak) ditandai dengan penandatanganan Akta Jual Beli sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Permen No. 3 Tahun 1997), yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli merupakan salah satu akta yang dibuat oleh PPAT yang dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Dalam jual beli menurut KUHPdata, dikenal adanya penyerahan yang sah (*juridische levering*) yang baru terjadi jika akta penyerahannya (*acte van transport*) telah didaftar dalam Buku (Register) Tanah. Indonesia tidak pernah menganut asas *juridische levering* sebagaimana diatur dalam KUHPdata. Tetapi

tunduk pada Hukum Tanah Nasional yang mengacu pada hukum adat, dan menurut hukum adat, jual beli tanah bukan merupakan perjanjian seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 1457 KUHPerdara, melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.

Pada dasarnya, alasan terjadi penundaan pembuatan Akta Jual Beli sehingga dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yaitu antara lain karena adanya kondisi-kondisi yang sebagai beban atau syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang mempunyai perjanjian, antara lain:

- a. Tanah tersebut harus sudah bersertifikat
- b. Pembayaran pelunasan harga jual beli yang dilaksanakan oleh pihak pembeli dilakukan secara mengangsur (dengan cara cicilan)
- c. Jual beli tersebut sudah dibayar lunas, tetapi pembayaran pajak-pajak tersebut masih belum dibayarkan karena jumlahnya terlalu besar<sup>94</sup>

Alasan-alasan tersebut diatas sebenarnya tidak melanggar prinsip-prinsip jual beli yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional yang mengadopsi konsepsi jual beli menurut hukum adat, yaitu tunai dan terang. Tunai berarti saat pembayaran sudah ada kata sepakat dan disertai dengan pembayaran uang muka, sedangkan terang berarti pembayaran tersebut dihadapan oleh pejabat umum atau kepala desa dan disaksikan para saksi.<sup>95</sup> Namun, dalam hal syarat-syarat tersebut diatas sudah dipenuhi, maka sebaiknya segera dibuatkannya Akta Jual Beli untuk kemudian ditingkatkan menjadi sertipikat, yang berguna sebagai bukti kepemilikan seseorang atas suatu bidang tanah. Tanpa adanya sertipikat, dapat saja orang lain mengklaim tanah yang ada sebagai miliknya. Jual beli menurut Hukum Tanah Nasional baru terjadi saat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan tanah baru beralih pada saat itu.

<sup>94</sup> Aristiawan Dwi Putranto, "Aspek Hukum dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah," (Thesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004), hal. 60

<sup>95</sup> *Ibid.*

Perbedaan akta jual beli dengan akta pengikatan jual beli adalah merupakan akta yang berbeda, dimana perbedaannya adalah sebagai berikut :

Akta jual beli dibuatkan apabila :

1. Pengecekan sertifikat (syarat formil)
2. Transaksi jual beli telah dibayar lunas
3. Karena point 1 terpenuhi maka wajib dibayarkan pajak penjual dan BPHTB atas nama Pembeli.<sup>96</sup>

Akta pengikatan jual beli :

1. Transaksi jual beli belum lunas atau pembayaran secara mengangsur
2. Karena point 1 belum terpenuhi maka pajak-pajak tidak perlu dibayarkan
3. Ada beberapa syarat tangguh yang melatarbelakangi.<sup>97</sup>

Sebagaimana disebutkan di atas, dalam undang-undang telah dikemukakan secara jelas bahwa penyerahan yang sah harus dibuat akta penyerahannya melalui PPAT, namun masih banyak ditemui terjadinya jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT, misalnya dalam hal jual beli rumah di kawasan Lippo Karawaci sebagaimana dipaparkan di atas. Jual beli itu dilakukan dengan tidak menggunakan akta otentik melainkan hanya kesepakatan dan penandatanganan surat jual beli yang dilakukan di hadapan pihak Lippo Karawaci yang berwenang mengadakan perjanjian tersebut. Kesepakatan itu dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli serta pihak Lippo Karawaci yang berwenang turut serta menandatangani perjanjian tersebut. Hal ini terjadi dalam hal pembeli membeli langsung dari *developer* Lippo Karawaci. Kasus yang sama terjadi dalam hal pembeli tidak membeli langsung dari *developer*, melainkan membeli melalui pihak yang memiliki rumah di kawasan Lippo Karawaci, maka bukti kesepakatannya juga dituangkan dalam Addendum Perjanjian Pengalihan Hak

<sup>96</sup> *Ibid.*, hal. 59

<sup>97</sup> *Ibid.*

yang merupakan kesatuan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diterima pada saat membeli dari *developer*.

Hukum Tanah Nasional kita bersumber pada hukum tanah adat yang mengandung asas terang dan tunai dalam perbuatan hukum jual beli. Jual beli menurut hukum tanah bersifat tunai, yaitu dimana dengan dibayarnya harga objek jual beli, maka pada saat itu juga haknya sudah beralih kepada pembeli.

Banyak terjadi, jual beli dilakukan dengan sistem *indent*, yaitu dilakukan pembayaran uang muka atas tanah dan bangunan yang belum dibangun, dan calon pembeli hanya membeli berdasarkan gambar yang ditawarkan pihak penjual. Dalam hal ini, meskipun calon pembeli telah memberikan sejumlah uang semacam uang muka kepada si penjual, hak atas tanah tidak beralih kepada pembeli pada saat itu juga, karena objek jual belinya tidak ada. Inilah yang membedakan penjualan itu dengan sistem *indent* dengan sistem penjualan menurut hukum adat.<sup>98</sup> Pembeli tidak mempunyai hak untuk mengklaim bahwa tanah yang dimilikinya merupakan miliknya karena belum memiliki tanda bukti hak yang sah.

Walaupun demikian, praktek jual beli secara *indent* tidak bertentangan dengan hukum adat, sebagaimana dinyatakan oleh Dr. Maria S.W. Sumardjono yang dikutip oleh Dioriati Fabertine Pardede dalam skripsi berjudul "Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Pada Apartemen Casablanca" bahwa jika pembayaran yang dilakukan pada saat bangunan belum ada atau masih dalam proses pembangunan, yang ditempuh bukan jual beli riil namun pengikatan jual beli. Jadi, pengikatan jual beli bukanlah perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. Sehingga dengan demikian, praktek jual beli secara *indent* tidak dapat dikatakan bertentangan atau melanggar hukum adat Indonesia, karena memang bukan merupakan perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai, melainkan hanyalah pengikatan jual beli.<sup>99</sup>

<sup>98</sup> Dioriati Fabertine Pardede, "Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Pada Apartemen Casablanca," (Skripsi Sarjana Hukum Universitas Indonesia, Depok, 1996), hal. 78

<sup>99</sup> *Ibid*

Saat jual beli terjadi yang ditandai dengan lahirnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli, *developer* menampik bahwa mereka telah melakukan jual beli. Yang dilakukan adalah perjanjian pengikatan jual beli. Artinya baru merupakan proses untuk melakukan jual beli dan belum masuk pada perjanjian jual beli. Dengan demikian tidak tunduk pada ketentuan-ketentuan atau peraturan-peraturan mengenai jual beli menurut Hukum Tanah Nasional. Dalam hal ini, tujuan pengikatan jual beli hanyalah untuk mengikat suatu prestasi yang terlaksana di kemudian hari, sehingga akibat hukumnya hanyalah janji untuk melakukan sesuatu di masa datang, dengan demikian, *developer* sendiri mengakui bahwa jual beli yang hanya dilakukan dengan Pengikatan Jual Beli bukan merupakan jual beli yang sah menurut ketentuan dalam Hukum Tanah Nasional.

Berkaitan dengan belum beralihnya hak atas tanah dari *developer* atas tanah dan bangunan yang diperjanjikan dalam Pengikatan Jual Beli, maka dalam Pengikatan Jual Beli seharusnya tidak memuat ketentuan mengenai pembayaran pajak yang ditanggung oleh pihak pembeli, sebagaimana dalam Pasal 12 ayat 1 dan 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli berikut :

- 12.1 Terhitung sejak tanggal PPJB segala pajak, IPKL, iuran-iuran dan beban-beban lain yang terhutang antara lain tapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun berjalan, Pajak Penambahan Nilai Barang Mewah (PPn-BM) dan Pajak-pajak serta beban-beban lain yang dipungut oleh pihak berwajib, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari seluruhnya menjadi beban dan tanggungan Pembeli
- 12.2 Jika oleh suatu peraturan atau keadaan tertentu, suatu pajak, iuran atau biaya yang menjadi tanggungan Pembeli tetapi karena alasan khusus diminta oleh pemerintah/Instansi tertentu untuk dibayar terlebih dahulu oleh Pengembang dan atau Pengelola, maka Pembeli berkewajiban untuk membayar kembali pembayaran tersebut sesuai tagihan yang diajukan<sup>100</sup>

Tanah dan bangunan yang diperjanjikan dalam Pengikatan Jual Beli belum beralih kepada pembeli, oleh karena itu, tidak ada kewajiban dari pihak pembeli

<sup>100</sup> Pengikatan Jual Beli Lippo Karawaci, hal. 6

untuk melakukan pembayaran atas pajak yang timbul setelah ditandatanganinya Pengikatan Jual Beli. Pajak-pajak merupakan kewajiban yang harus dibayarkan oleh penjual yang dalam hal ini *developer* dan baru merupakan kewajiban dari pembeli saat tanah dan bangunan beralih haknya, yaitu dengan ditandatangani Akta Jual Beli.

Berdasarkan hal tersebut, jual beli yang hanya dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli saja, tanpa diikuti dengan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT bukan merupakan jual beli sebagaimana ditentukan dalam Hukum Tanah Nasional. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan yang hanya memuat janji-janji antara pihak penjual dan pihak pembeli. Walaupun telah dilakukan pembayaran, yang dalam hal ini pembayaran uang muka, namun pembayaran tersebut tidak dapat dikatakan masuk dalam asas tunai menurut Hukum Tanah Nasional. Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada dasarnya tunduk pada ketentuan hukum perdata, yaitu adanya kesepakatan sebagai syarat sah melaksanakan perjanjian.

#### 2.6.2 Perlindungan Hukum Oleh *Developer* Kepada Pembeli Dalam Hal Jual Beli Tidak Dilakukan Dengan Pembuatan Akta Jual Beli

Dalam kasus tersebut, pembeli diwajibkan membayar uang muka sebagai tanda jadi kepada *developer*, yang diwujudkan dengan Pengikatan Jual Beli. Saat *developer* mulai membangun rumah yang dibeli pembeli, kewajiban pembayaran harus terus dilakukan sampai lunas. Saat rumah sudah jadi dan siap diserahterimakan, biasanya pembeli sudah melunasi harga rumah tersebut.

Berdasarkan Keputusan menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1998 Tentang Fedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, maka *developer* yang dalam hal ini adalah penjual dalam membuat pengikatan jual beli sebaiknya memuat antara lain klausul :

1. Penjual wajib mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bangunan) di hadapan PPAT

2. Apabila penjual ternyata melalaikan kewajibannya untuk mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah tersebut, maka pembeli mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan pengurusan pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.

Sayangnya, pada Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh *developer* Lippo Karawaci tidak memuat hal tersebut. Sehingga hak pembeli untuk segera mensertipikatkan tanahnya tidak dapat dengan cepat dilaksanakan. Keputusan Menteri tersebut hanya bersifat pedoman saja, sehingga tidak ada sanksi apabila tidak mengikuti pedoman tersebut. Hal ini dapat merugikan pihak pembeli, karena tidak ada pernyataan dari Pihak penjual mengenai kewajiban dari penjual untuk mendaftarkan haknya. Alangkah lebih baiknya bila diatur mengenai sanksi yang tegas yang diatur dalam peraturan perundangan.

Dalam Pengikatan Jual Beli antara *developer* Lippo Karawaci dengan pihak pembeli, tidak memuat pernyataan dari pihak *developer* untuk memberikan perlindungan hukum atas tanah dan bangunan yang dibeli oleh pembeli. Jaminan yang diberikan oleh *developer* hanyalah berupa jaminan bahwa tanah yang diperjualbelikan dalam Pengikatan Jual Beli ini adalah memang merupakan milik *developer*, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lippo Karawaci mengenai jaminan pengembang, bahwa :

“Pengembang menjamin kepentingan Pembeli, bahwa kavling yang menjadi objek dari PPJB ini adalah hak Pengembang sepenuhnya, tidak berada dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang, dan Pengembang membebaskan Pembeli dari segala tuntutan di kemudian hari.”<sup>101</sup>

Menurut penulis, jaminan yang diberikan oleh *developer* ini tidak memberikan perlindungan hukum yang nyata bagi pembeli, karena Pengikatan Jual Beli tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk mempertahankan hak di

<sup>101</sup> Pengikatan Jual Beli Lippo Karawaci, hal. 1

hadapan pengadilan. Pengikatan Jual Beli hanya merupakan perjanjian antara developer dengan pembeli yang tidak dapat dibatalkan sepihak, yang memuat jaminan dari developer bahwa tidak akan menjual kepada orang lain atas objek yang sudah diperjanjikan dalam perjanjian tersebut.

### 2.6.3 Cara Menyelesaikan Permasalahan Jual Beli Yang Tidak Dilakukan Dengan Akta Jual Beli Menurut Hukum Tanah Nasional

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah, semestinya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, dalam melaksanakan transaksi jual beli, Pihak Penjual dan Pembeli harus datang menghadap bersama-sama ke kantor PPAT, untuk kemudian membuat Akta Jual Beli Tanah. PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, termasuk Akta Jual Beli Tanah.

Apabila transaksi jual beli tanah terjadi di daerah yang belum/masih jarang terdapat PPAT, maka dapat menghadap ke camat dalam jabatan dan kapasitasnya selaku PPAT sementara.<sup>102</sup> Hal yang perlu diperhatikan oleh Pihak Penjual dan Pihak Pembeli tanah adalah bahwa PPAT yang akan diminta membuat akta jual beli tanah adalah PPAT yang tempat kedudukan dan kewenangannya meliputi daerah keberadaan tanah yang dijadikan sebagai objek transaksi jual beli tersebut. Jadi, bukan PPAT yang kedudukan dan kewenangannya meliputi daerah keberadaan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.<sup>103</sup>

Dalam hal jual beli hanya dilakukan dengan Pengikatan Jual Beli, maka pihak pembeli dan penjual harus segera membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT setelah semua persyaratan yang ditangguhkan dipenuhi. Dengan demikian, tanah dan bangunan yang merupakan objek jual beli telah sah beralih kepada pihak pembeli dan dengan adanya Akta Jual Beli tersebut perlindungan kepada pihak pembeli menjadi lebih maksimal, karena Akta Jual Beli merupakan salah satu

<sup>102</sup> *Ibid.*

<sup>103</sup> *Ibid.*, hal. 71

syarat penerbitan sertipikat sebagai tanda bukti hak yang otentik, yang kemudian digunakan untuk melakukan balik nama atas nama pembeli.

Mengenai akan dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli, penjual tidak boleh mensyaratkan hal tertentu yang wajib dilakukan oleh pembeli sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli, sebagaimana dalam Pasal 12 ayat (4) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lippo Karawaci:

12.4 Selama Pembeli belum membayar biaya-biaya sebagaimana ditentukan pada ayat 1 s/d 3 diatas, maka Pengembang dapat menunda serah terima Kavling, pelaksanaan AJB, penyerahan sertipikat dll, sampai Pembeli menyelesaikan kewajibannya dan Pengembang dibebaskan dari resiko dan tanggung jawab atas penundaan tersebut.

Pelaksanaan Akta Jual Beli tidak dapat diawali dengan perjanjian lain. Akta Jual Beli merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Jadi, dalam hal akan dilakukannya pelaksanaan Akta Jual Beli, tidak diperkenankan adanya suatu syarat sebagaimana dimuat dalam Pasal 12 ayat (4) tersebut diatas.

*Developer* atas tanah perumahan memiliki sertipikat yang dinamakan sertipikat induk. Pembeli hak atas tanah akan memperoleh sertipikat yang diperoleh dari pemecahan bidang tanah. Yang berwenang untuk memecah bidang tanah tersebut adalah *developer* dengan mengajukan permohonan kepada kantor pertanahan. Bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya. Tanah yang dipecah memiliki status hak yang sama dengan tanah yang semula, dengan kata lain, jika *developer* memiliki tanah dengan hak guna bangunan, maka satuan bidang tanah yang dipecah yang dimiliki pihak pembeli tentunya juga merupakan hak guna bangunan.

Pada umumnya, hak atas tanah yang dimiliki oleh *developer* adalah hak guna bangunan. Dengan demikian, dalam hal sertipikat dipecah untuk pembeli dan dibalik nama atas nama pembeli, maka sertipikat yang dimiliki pembeli adalah sertipikat atas hak guna bangunan. Setelah memiliki sertipikat tersebut,

pemegang sertipikat (yang dalam hal ini adalah orang pribadi) berhak untuk meningkatkan haknya menjadi hak milik atas tanah untuk lebih menjamin kepastian hukumnya. Peningkatan hak atas tanah yang dimiliki pembeli bukanlah merupakan kewajiban dari *developer*. Pemilik dapat mengajukan sendiri secara perorangan kepada kantor pertanahan untuk melakukan permohonan peningkatan hak.

Khusus dalam kasus sebagaimana di atas, para pemilik tanah dan bangunan yang sudah melakukan semua kewajibannya kepada *developer*, dapat secara bersama-sama mengajukan permohonan kepada *developer* agar *developer* segera melaksanakan jual beli di hadapan PPAT dengan membuat Akta Jual Beli. Dalam hal pihak *developer* tetap tidak mau mengabulkan permohonan pembeli, maka pembeli dapat mengajukan gugatan wanprestasi kepada pengadilan agar pengadilan menetapkan pembeli sebagai pemilik tanah tersebut atas dasar itikad baik, untuk kemudian Penetapan Pengadilan dipergunakan dalam melaksanakan pemecahan sertipikat dan melakukan balik nama atas namanya.

Jika jual beli dilakukan dari pembeli yang satu kepada pembeli lainnya yang hanya didasarkan pada Pengikatan Jual Beli, maka pada saat pembeli terakhir berniat mensertipikatkan tanah yang dimilikinya, maka ia harus terlebih dahulu mencari pemilik-pemilik tanah sebelumnya dan masing-masing dibuatkan Akta Jual Belinya. Apabila terdapat pemilik tanah yang sudah meninggal, maka harus dicari ahli warisnya berdasarkan Surat Keterangan Mewaris. Namun, apabila sulit menemukan pemilik-pemilik tanah sebelumnya, maka pembeli terakhir dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan sebagaimana disebut di atas.

## BAB 3 PENUTUP

### 3.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Jual beli yang dilakukan hanya dengan Pengikatan Jual Beli antara penjual dan pembeli tidak sah berdasarkan Hukum Tanah Nasional. Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat berdasarkan konsepsi KUHPerdara. Pembuatan Pengikatan Jual Beli merupakan perwujudan dari kehendak para pihak untuk melangsungkan jual beli yang sesungguhnya, yaitu jual beli yang dilangsungkan menurut ketentuan UUPA, yang bersifat terang dan tunai, yang dibuat dihadapan PPAT. Kepemilikan tanah beralih dari penjual kepada pembeli dengan dilangsungkannya jual beli di hadapan PPAT, yang ditandai dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli. Dengan demikian, berarti dengan dibuatnya Pengikatan Jual Beli, kepemilikan hak atas tanah tidak atau belum beralih dari penjual kepada pembeli, meskipun seluruh harga atau nilai transaksi telah dibayar penuh atau telah dibayar lunas oleh pembeli.
2. Developer tidak memberikan perlindungan hukum atas jual beli yang hanya dilakukan dengan Pengikatan Jual Beli. Dalam Pengikatan Jual Beli Lippo Karawaci, tidak ada pernyataan yang memberikan jaminan bahwa developer akan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli atas tanah yang dibelinya, karenanya Pengikatan Jual Beli tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk mempertahankan hak atas tanah di hadapan pengadilan. Pengikatan Jual Beli hanya merupakan perjanjian antara developer dengan pembeli yang tidak dapat dibatalkan sepihak, yang memuat jaminan dari developer bahwa tidak akan menjual kepada orang lain atas objek yang sudah diperjanjikan dalam perjanjian tersebut.

3. Atas jual beli yang tidak dilakukan dengan Akta Jual Beli menurut Hukum Tanah Nasional, harus segera dibuatkan Akta Jual Beli yang menjadi dasar pembuatan sertipikat sebagai bukti kepemilikan terkuat. Perlindungan bagi pemilik tanah adalah berdasarkan sertipikat yang dimiliki oleh pemiliknya sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya, sesuai dengan sistem pendaftaran hak di Indonesia. Pembuatan sertipikat didasarkan pada Akta Jual Beli sebagai bukti berpindahnya hak dari penjual kepada pembeli. Pada realitanya, sertipikat pun masih dapat diuji kebenarannya. Atas jual beli yang hanya dilakukan dengan Pengikatan Jual Beli tentunya tidak menimbulkan hak bagi pihak pembeli karena tidak berdasarkan ketentuan dalam Hukum Tanah Nasional dan tentunya tidak memberikan perlindungan hukum.

### 3.2 Saran

1. Perlu dilaksanakannya sosialisasi kepada masyarakat dari pemerintah mengenai pentingnya Akta Jual Beli sebagai bukti otentik jual beli tanah, sehingga masyarakat mengerti pentingnya Akta Jual Beli dan tidak terpengaruh tawaran developer untuk melakukan Pengikatan Jual Beli Tanah. Sosialisasi dapat dilakukan melalui iklan layanan masyarakat dengan media televisi, radio maupun media cetak.
2. Perlu diadakan penyuluhan hukum secara terus menerus mengenai pentingnya sertipikat hak atas tanah untuk memberikan kesadaran kepada masyarakat agar mampu bersikap kritis atas hal-hal yang menyangkut kepentingannya. Kurangnya pemahaman dari masyarakat mengenai perlindungan hukum yang merupakan haknya disebabkan karena kurangnya pengetahuan hukum yang dimiliki masyarakat dan kurangnya akses informasi mengenai hal tersebut. Seringkali masyarakat mengetahui suatu hak dari kebiasaan yang kemudian dianggap sebagai hal yang benar, tanpa mengetahui secara pasti dari mana sumber tersebut.

3. Perlu adanya kecermatan dari Notaris dan PPAT dalam melakukan pengecekan pada kantor pertanahan setempat, agar calon pembeli tanah dapat mengetahui secara pasti mengenai status tanah yang akan dibelinya, sehingga dapat terhindar dari masalah yang mungkin akan timbul.



## DAFTAR PUSTAKA

### I. Buku

- Abdurrahman, *Beberapa Aspekta Tentang Hukum Agraria*, (Bandung : Alumni, 1983).
- Chandra, S. *Sertipikat Kepemilikan Hak atas Tanah; Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*. Jakarta: PT Grasindo, 2005.
- Chomzah, H. Ali Achmad. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Jilid 1*. Jakarta : Prestasi Pustaka, 2004.
- , *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2*. Cet.I. Jakarta:Prestasi Pustaka, 2004.
- Daliyo, J.B. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta : Prenhallindo, 2001.
- Garner, Bryan A. *Black's Law Dictionary*. West, a Thompson Business, 2004.
- Goenawan, Kian. *Panduan Menurus Sertipikat Tanah & Properti*. Cet. I. Yogyakarta : Penerbit Best Publisher, 2009.
- Harapan, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Cet. II. Bandung : Alumni, 1986.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Cet.XVII. Jakarta: Djambatan, 2006.
- , *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet.X. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Hartono, Sunarjati. *Beberapa Pemikiran Kearah Pembaharuan Hukum Tanah*. Bandung : Alumni, 1978.
- , *Mencari Bentuk dan Sistim Hukum Perjanjian Nasional Kita*. Cet.II. Bandung : Alumni, 1974.
- Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*. Bandung: Mandar Maju, 2004.
- HS, Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Cet I. Jakarta : Sinar Grafika, 2002.

- Isnur, Eko Yulian. *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*. Cet. I. Yogyakarta : Penerbit Pustaka Yustisia, 2008
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perjanjian*. Cet. II. Bandung : Alumni, 1986.
- Mustafa, Bachsan, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*. Cet. III. Bandung : Remadja Karya, 1988.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Cet. IV. (Jakarta : PT Rajagrafindo Persada, 1994).
- , *401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*. Jakarta : Rajawali, 1986.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Cet. I. Jakarta : Kencana, 2005.
- Sangsun, Florianus S.P. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Cet. I. Jakarta : Visimedia, 2007.
- Soekanto, Soerjono. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Cet. IX, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cet. X. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1995.
- , *Hukum Perjanjian*. Cet. XIX. Jakarta : PT Intermedia, 2002.
- Sumardjono, Maria S. W. *Kebijakan Pertunahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Cet. III. Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2005.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*. Cet. I. Jakarta : Sinar Grafika, 2007.
- Wahid, Muchtar. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta : Republika, 2008.
- Widjaja, Gunawan. *Jual Beli*. Cet. I. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003.
- WS, Indrawan. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Jombang : Lintas Media.

## II. Perundangan

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli , <[http://www.pu.go.id/Ditjen\\_mukim/peraturan/Pembiayaan\\_/9\\_kpts\\_95.htm](http://www.pu.go.id/Ditjen_mukim/peraturan/Pembiayaan_/9_kpts_95.htm)>, 11 November 2008

*Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet XXXIII, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2003).

## III. Karya Tulis dan Artikel

Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman. Proyek Pusat Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional. *Analisa dan Evaluasi Tentang Masalah Calo dalam Jual Beli Tanah*. Jakarta : Januari, 1993.

Departemen Penerangan Republik Indonesia dan Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia. Direktorat Jendral Agraria, *Pertanahan Dalam Era Pembangunan Indonesia*. Jakarta, 1982.

Pardede, Dioriati Fabertine. "Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Pada Apartemen Casablanca." Skripsi Sarjana Hukum Universitas Indonesia, Depok, 1996.

Putranto, Aristiawan Dwi. "Aspek Hukum dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah." Thesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004.

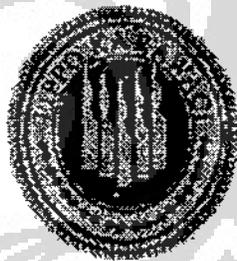
# PERJANJIAN PENGIKATAN

---

**JUAL**

**BELI**

DI LIPPO KARAWACI



**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**  
No.: 2080/PPJB-DSN/ 12 / 2004

Pada hari ini, Jumat, tanggal lima belas bulan Oktober tahun dua ribu empat (2004), telah ditandatangani Pengikatan Jual Beli Kavling, (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" atau "PPJB") oleh dan antara :

I. **PT. Darma Sarana Nusa Pratama**  
suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Tangerang dan beralamat koresponden di :

2121 Bulevar Gajah Mada # 01 - 01, Lippo Karawaci 100  
Tangerang 15811 - Indonesia  
Telepon : (021) 5579-0190 ; 5579-0191  
Fax. : (021) 5579-7111  
E-mail : <http://www.lippokarawaci.co.id>

dalam PPJB ini diwakili secara sah oleh :

....., Sales Admin. Deputy Section Head  
....., Sales Admin Staff

kedua-duanya bertindak selaku kuasa Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Perseroan tersebut, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 004/SK/DSN-Lg/III/2004, tertanggal 01/03/2004.

-selanjutnya disebut Pengembang;

II. Nama :

Pekerjaan : Pegawai Swasta

Alamat :  
Kel. Meruya Utara, Kec. Kembangan  
Jakarta Barat

No. KTP :

Alamat Korespondensi :  
Kel. Meruya Utara, Kec. Kembangan  
Jakarta Barat

E-mail :

No. Telpon / Fax. :

No. NPWP :

-selanjutnya disebut Pembeli.

Para pihak menandatangani terlebih dahulu :

Paraf .....

1. Bahwa Pengembang adalah suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang pengembang kawasan perkotaan, yang telah mendapat ijin dari Pemerintah Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang untuk mengembangkan wilayah pemukiman dan memiliki serta menguasai sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Kel. Binong dan/atau Kel. Bojongsangka Kec. Curug, Kab. Tangerang.
2. Bahwa Pengembang bermaksud untuk menjual sebagaimana Pembeli bermaksud untuk membeli sebagian dari bidang tanah beserta hak-hak atas tanah yang luas, letak serta bentuk seperti pada Lampiran I, (selanjutnya disebut "Gambar Kadaster") dengan harga, cara pembayaran dan kondisi khusus seperti pada Lampiran II, (selanjutnya disebut Perincian dan Jadwal Pembayaran serta Ketentuan Khusus atau "PJPKK"), yang akan dibangun bangunan dengan Design Standard Pengembang atau Design Mandiri yang akan dan wajib mengikuti Pedoman Design dan Pembangunan seperti pada Lampiran IV (selanjutnya disebut "PDP").
3. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dengan ini para pihak telah sepakat satu sama lain untuk mengadakan PPJB dengan syarat - syarat dan kondisi-kondisi yang ditentukan dalam pasal-pasal yang diuraikan lebih lanjut dalam Lampiran III (selanjutnya disebut Ketentuan-ketentuan dan Syarat-syarat PPJB).
4. Bahwa Pembeli setuju dan mengikatkan diri untuk mengikuti dan mentaati seluruh tata tertib yang diberlakukan di dalam Kawasan dengan menandatangani Kontrak Tentang Pelaksanaan Tata Tertib Kawasan (selanjutnya disebut "Kontrak Tatib") bersamaan dengan penandatanganan PPJB, dan Kontrak Tatib tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari PPJB ini serta mengikat kepada siapapun yang menggantikan kedudukan Pembeli.
5. Bahwa dengan ditanda tangannya PPJB ini, maka para pihak dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk mentaati PPJB ini berikut seluruh Lampirannya dan dalam hal terjadi perubahan, pengurangan dan atau penambahan atas isi dari PPJB ini, maka para pihak akan merundingkannya secara musyawarah untuk mufakat serta hasilnya akan diuangkan ke dalam suatu perjanjian tambahan/Addendum. Seluruh Lampiran dan Addendum yang ada merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari PPJB ini.
6. Bahwa dengan ditanda tangannya PPJB ini, maka segala persyaratan dan ketentuan yang tercantum dalam PPJB berikut Lampiran-lampirannya telah para pihak baca dan mengerti dengan benar.
7. Bahwa kata-kata yang dicetak tebal tersebut di PPJB ini mempunyai pengertian seperti yang tercantum di dalam Daftar Istilah pada Lampiran V PPJB.

Demikianlah PPJB ini dibuat oleh para pihak dalam rangkap dua bermeterai cukup, dan mulai berlaku sejak tanggal ditanda tangani oleh para pihak, yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Pengembang,  
PT. Darma Sarana Nusa Pratama

Pembeli,

Sales Admin. Deputy Section Head

Sales Admin Staff

NOUR	TGL	R
ARCTIP	04/07/09	0
APX : ARCTIP-TRA-1.700.03		
MUL : 04/01/2008090		
Dimensi	PAM	TG
AM	11	4/7
PL	1/2	4/7
ENI	1/2	4/7
SD	1/2	4/7

## APPENDIX I LANAI DESIGN

### 1. ATAP

Bahan atap yang diperkenankan harus sesuai dengan bahan atap bangunan asli yang telah dibangun oleh pengembang. Diluar spesifikasi tersebut harus mendapat persetujuan dari pengembang.

### 2. WARNA

Warna yang dipergunakan adalah warna – warna yang telah dipakai oleh pengembang di area tersebut, diluar warna – warna tersebut harus mendapat persetujuan dari pengembang.

### 3. PERGOLA DI MUKA RUMAH

Pembuatan pergola hanya diijinkan untuk daerah carport saja, disain dan warna harus sesuai dengan standar pengembang.

### 4. KETENTUAN – KETENTUAN KHUSUS

#### a) Pagar

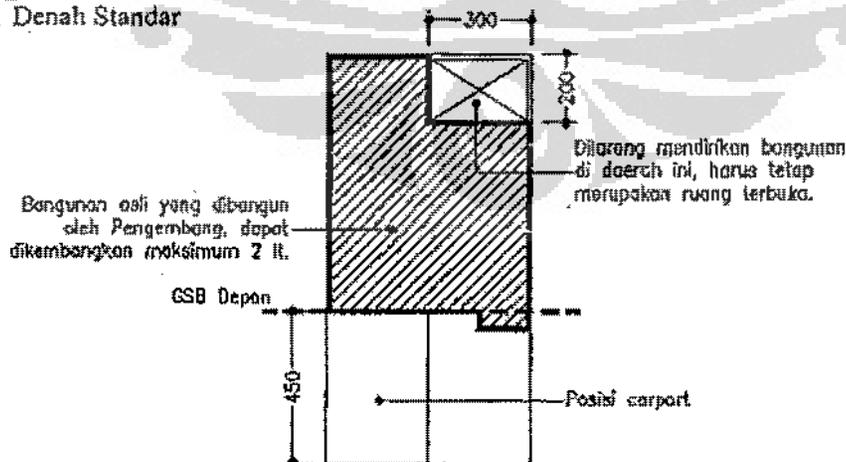
- Dilarang menambah ketinggian dan mengubah disain pagar yang telah dibangun oleh pengembang.
- Ketinggian pagar adalah + 180cm dari peil +/- 0.00 berupa pagar masif atau maksimal +2.20, dengan 40cm sisanya berupa pagar transparan.
- Pagar depan tidak diijinkan.

#### b) Pengembangan / perluasan bangunan

Konsep pengembangan bangunan berlaku sebagai berikut :

##### b.1) Bangunan Satu Lantai

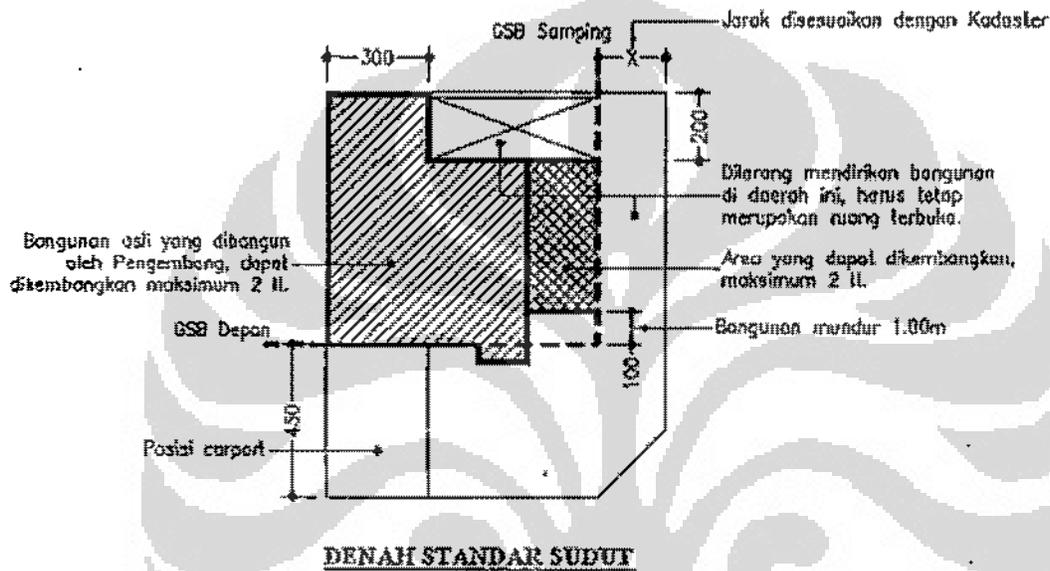
##### b.1.1 Denah Standar



DENAH STANDAR

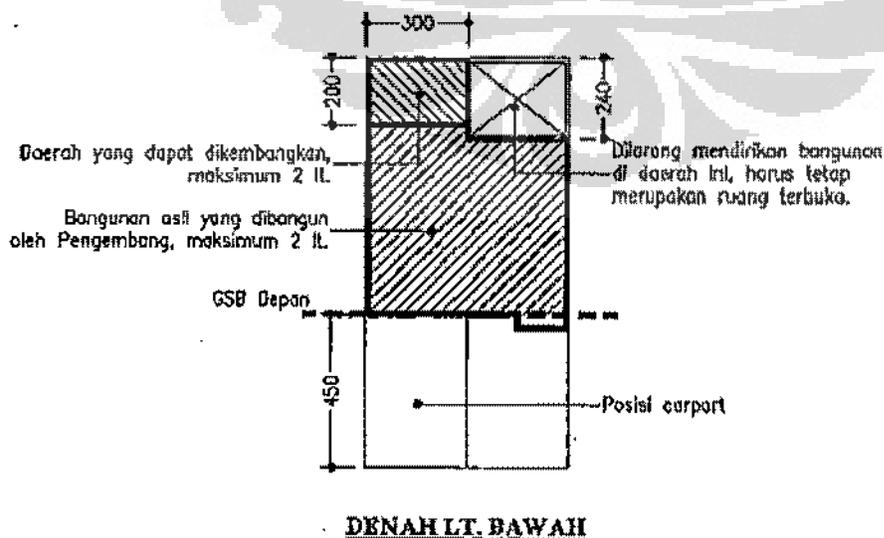
FORM	TGL.	N
ABC51	11/03/20	8
AKR : ABC/161/1613 PILU - 0041111/0000		
Denda	Punat	Td
ARS	4	4/1
PL	4	4/1
SMO	4	4/1
Td2	4	4/1

Denah dan tampak pengembangan harus mendapat persetujuan dari pengembang.  
b.1.2 Denah Standar Sudut



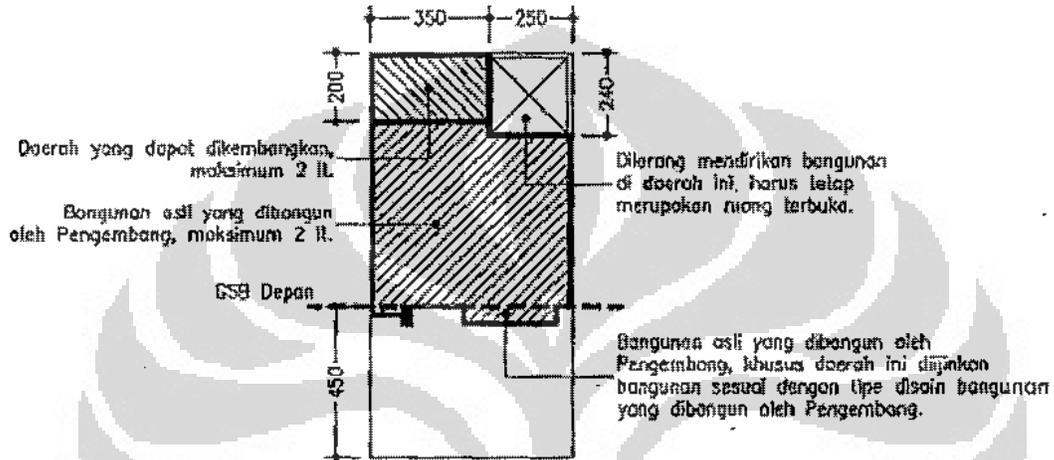
Denah dan tampak pengembangan harus mendapat persetujuan dari pengembang.

b.2) Bangunan Dua Lantai  
b.2.1 Denah Standar



Handwritten signature and date: 19

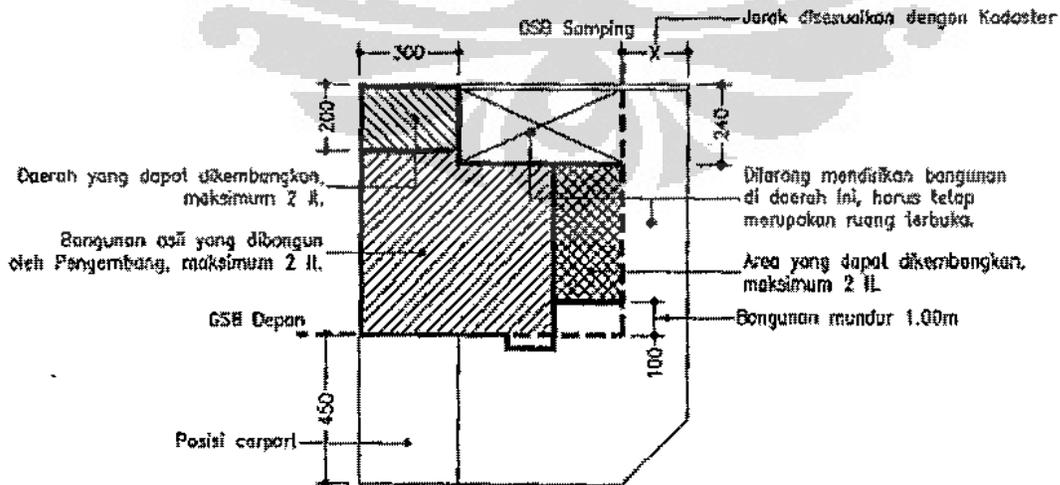
FORM #	TGL	R
ARCHIT	04/01/09	1
APX / ARCO-BELTUNG PUS. 04 (D/200904)		
Drafter	Paral	Tj
AKS	AKS	AKS
IL	IL	IL
ENG	ENG	ENG
TRD	TRD	TRD



**DENAH LT. ATAS**

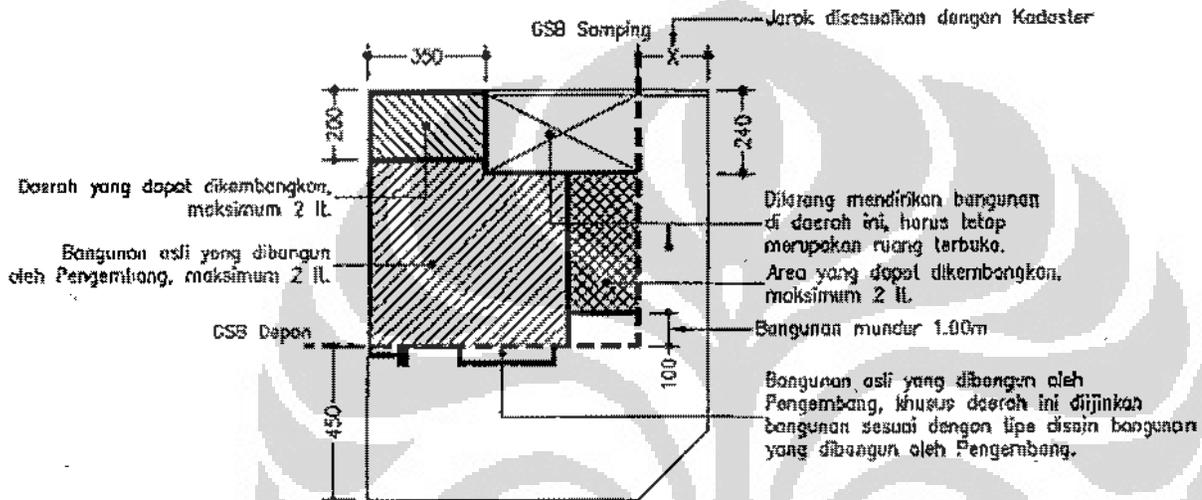
Denah dan tampak pengembangan harus mendapat persetujuan dari pengembang.

**b.2.2 Denah Sudut**



**DENAH LT. BAWAH**

FORM	TGL	N
ARC/11	18/05/11	0
APX-1/ARC/0-1811/70633		
PSS-0040/1/18/000011		
Dibuat	Paraf	Tgl
AB	M	21-7
PL		4/7
EMZ		4/7
TAB		2/7



**DENAH LT. ATAS**

Denah dan tampak pengembangan harus mendapat persetujuan dari pengembang.

*[Handwritten signature]*



**Perincian dan Jadwal Pembayaran serta Ketentuan Khusus (PJPKK)**

Jalan : B20  
No. : 0031

Luas Tanah : 72,00 M2

(STD)

A. Harga Jual		(R)	(D)
		TUNAI KERAS	
Harga Sebelum Discount		118.000,000	
Discount Penjualan	25%	29.020,000	
Harga setelah discount		87.980,000	
PPN (10% tanah)		8.708,000	
Harga Net + PPN		95.766,000	
Discount tambahan 1		21.868,520	22%
Harga Net Net + PPN		74.697,480	
Discount tambahan 2		1.493,050	2%
Harga Net Net Net + PPN		73.203,530	

(Dalam Rupiah)

B. Perincian Pembayaran		(R)	(D)
No. Perincian Pembayaran	Tanggal	TUNAI KERAS	
1 Booking Fee	27/09/2004	1.665,044	
2 Pembayaran Sisa	04/10/2004	71.538,486	
		73.203,530	

PILIHAN PEMBAYARAN : B Tanggal : 27/09/2004

**C. Ketentuan Khusus LANAI DESIGN :**

1. Transaksi yang dipakai dalam PPJB ini adalah dalam Rupiah, karenanya ketentuan Pasal 3.3 Ketentuan-ketentuan dan Syarat-syarat PPJB tentang devaluasi dinyatakan tidak berlaku lagi.

2. Rekening Pengembang adalah :

PT. DARMA SARANA NUSAPRATAMA  
# A/C. No : 551-30-75777-7  
Bank Lippo – Cabang Nyi Mas Melati  
Jl. Nyi Mas Melati No. 51, Tangerang

3. Serah terima akan dilakukan 12 (dua belas) bulan sejak tanggal PPJB dengan tenggang waktu 4 (empat) bulan dan semua kewajiban pembayaran telah lunas.

4. Lain-lain :

A. Biaya Alih Hak : 5% dari harga + PPN

B. Harga tidak termasuk antara lain :

- |   |   |
|---|---|
| - Pajak Pertambahan Nilai (PPN)           | - Biaya Akta Jual Beli                      |
| - Biaya penyambungan air bersih & telepon | - Biaya pemecahan sertifikat dan balik nama |
| - Biaya Pemeliharaan/Maintenance          |   |

Paraf.....

Form#	Tgl	R
SLS-004C	06/09/01	7

Lampiran III PPJB  
Halaman 1 dari 8

## KETENTUAN-KETENTUAN DAN SYARAT-SYARAT PPJB

### Pasal 1 Letak

- 1.1. Pengembang dengan ini berjanji dan mengikatkan dirinya sekarang dan untuk kemudian pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada Pembeli sebagaimana Pembeli dengan ini berjanji dan mengikatkan dirinya sekarang dan untuk kemudian pada waktunya membeli dan menerima penyerahan dari Pengembang atas sebidang Kavling yang disebutkan dalam Gambar Kadaster dan PJPKK.
- 1.2. Pengembang dan Pembeli sepakat satu sama lain bahwa apabila luas Kavling yang dicantumkan dalam Gambar Kadaster dan PJPKK, berbeda dengan luas yang ditentukan dalam Sertipikat Tanah yang sudah dipecah atas Kavling, dimana kelebihan atau kekurangan luas Kavling tersebut lebih dari 1 M<sup>2</sup> (satu meter persegi), maka para pihak sepakat satu sama lain untuk segera mengadakan perhitungan satu terhadap lainnya sesuai dengan harga pada PJPKK dan segera melunasi selisih harganya. Dalam hal kelebihan atau kekurangan luas Kavling tersebut 1 M<sup>2</sup> (satu meter persegi) atau kurang dari 1 M<sup>2</sup> (satu meter persegi), maka para pihak sepakat satu sama lain untuk tidak memperhitungkan kembali Harga Jual Beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan/tuntutan.
- 1.3. Pengembang dan Pembeli sepakat satu sama lain, bahwa kelebihan atau kekurangan luas sebagaimana tersebut dalam Pasal 1.2 di atas dibatasi sampai dengan 10% (sepuluh persen) dari luas yang tercantum dalam PJPKK (selanjutnya disebut "Batas Maksimum"). Dalam hal terjadi kelebihan luas Kavling yang melewati Batas Maksimum, maka Pembeli mempunyai pilihan untuk menerima dan membayar kelebihan luas Kavling tersebut atau mengajukan penukaran Kavling senilai dengan nilai transaksi atau mengajukan pembatalan PPJB dengan menerima kembali seluruh pembayaran yang sudah dibayarkan. Sebaliknya jika terjadi kekurangan luas Kavling melewati Batas Maksimum, maka Pembeli berhak untuk mengajukan penukaran Kavling senilai dengan nilai transaksi atau mengajukan pembatalan PPJB dengan menerima kembali seluruh pembayaran yang sudah dibayarkan.

### Pasal 2 Jaminan Pengembang

Pengembang menjamin kepentingan Pembeli, bahwa Kavling yang menjadi obyek dari PPJB ini adalah hak Pengembang sepenuhnya, tidak berada dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang, dan Pengembang membebaskan Pembeli dari segala tuntutan yang timbul dikemudian hari.

### Pasal 3 Harga

- 3.1. Pengembang dan Pembeli sepakat satu sama lain bahwa Harga Jual Beli atas Kavling adalah sebagaimana tercantum dalam PJPKK, untuk saat ini sampai dengan dilunasinya semua kewajiban-kewajiban Pembeli tidak mengalami perubahan, kecuali :
  - 3.1.a. Transaksi dilakukan dalam mata uang Dollar Amerika Serikat dan terjadi penurunan atas mata uang Rupiah terhadap mata uang Dollar Amerika Serikat tersebut sebagaimana diatur pada ayat 3 pasal ini terkecuali bilamana ditentukan secara khusus pada PJPKK.
  - 3.1.b. terjadi perbedaan luas dari hasil perhitungan seperti yang diatur pada pasal 1.2 di atas.
  - 3.1.c. terjadi keterlambatan pembangunan bangunan sesuai pasal 10.7.

Pasal 3.1 ini tidak berlaku bilamana ditentukan secara khusus dalam PJPKK.

- 3.2. Pembeli sepakat untuk membayar dan wajib melunasi pajak pajak yang semata-mata menjadi kewajibannya, termasuk namun tak terbatas pada Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dengan jumlah serta jadwal sebagaimana tercantum dalam PJPKK.
- 3.3. Apabila dikemudian hari terjadi penurunan atas uang Rupiah terhadap uang Dollar Amerika Serikat dari kurs satu Dollar Amerika Serikat yang tercantum pada PJPKK, maka seluruh sisa pembayaran yang terhutang/masih menjadi kewajiban Pembeli kepada Pengembang termasuk pajak-pajak nya akan dihitung ulang dan disesuaikan dengan kurs tengah baru Bank Indonesia yang berlaku pada saat pembayaran dilaksanakan. Dalam hal Bank Indonesia tidak

menetapkan kurs jual, maka kurs yang dipergunakan adalah kurs jual rata-rata pada 2 (dua) Bank Pemerintah pada saat pembayaran dilaksanakan.

#### Pasal 4 Cara Pembayaran

- 4.1. Pembeli telah melunasi Booking Fee sebagaimana tercantum dalam PJPKK sebelum PPJB ini ditandatangani. Untuk pembayaran Uang Muka dan Sisa Pembayaran dengan cara Tunai atau Tunai Bertahap maka Pembeli wajib membuka dan menyerahkan Giro Bilyet atau Surat Perintah / Surat Kuasa untuk mendebit rekening dan atau tabungan milik Pembeli sebanyak yang tercantum di PJPKK.
- 4.2. Semua Giro Bilyet atau Surat Perintah / Surat Kuasa untuk mendebit rekening dan atau tabungan yang diserahkan oleh Pembeli kepada Pengembang harus diisi lengkap dengan data-data sebagai berikut antara lain, tanggal harus disesuaikan dengan tanggal jatuh tempo pembayaran, besarnya Giro Bilyet sesuai dengan jumlah yang wajib dibayar, nomor rekening harus diisi sebagaimana dicantumkan pada PJPKK. Pada halaman belakang Giro Bilyet / Surat Kuasa / Surat Perintah tersebut dilengkapi dengan data-data antara lain nama pembeli, nama jalan, nomor kavling, nama produk dan Cara Pembayaran.
- 4.3. Dalam hal Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum pada pasal 4.1 di atas dan atau terjadi perubahan peraturan sehingga sarana pembayaran yang ditetapkan dalam pasal 4.1 di atas tidak dapat dilaksanakan, maka Pengembang berhak menentukan sarana pembayaran lainnya.
- 4.4. Apabila Pembeli membayar Sisa Pembayaran dengan menggunakan fasilitas kredit melalui Bank, maka Sisa Pembayaran tersebut akan diserahkan langsung oleh Bank kepada Pengembang pada saat jatuh tempo pembayaran sebagaimana tercantum dalam PJPKK. Untuk hal itu Pembeli harus menerbitkan "instruksi pembayaran" yang tidak dapat ditarik kembali kepada Bank dengan cara mentransfer uang secara otomatis ke rekening Pengembang dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut Pengembang akan memberikan kwitansi kepada Bank.
- 4.5. Pembeli dan Pengembang sepakat satu sama lain bahwa untuk syahnya pembayaran harga tanah berikut Pajak Yang timbul sehubungan dengan PPJB yang wajib dilakukan oleh Pembeli kepada Pengembang harus mengikuti tatacara sebagai berikut :

- 4.5.a. Pembayaran dengan uang tunai dan bilyet gi harus dilakukan pada Kasir.
- 4.5.b. Pembayaran dengan transfer ditujukan rekening bank Pengembang sesuai PJPK dan mengirimkan copy transfer kepa Pengembang.
- 4.5.c. Pembayaran tersebut pada butir 4.5.a dan 4.5 baru dianggap telah diterima jika uang ya dikliringkan / ditransfer ada dananya dan tel masuk ke dalam rekening Pengembang selanjutnya Pengembang akan menerbitkan kwitansi untuk itu.
- 4.5.d. Apabila pembayaran yang dilakukan oleh Pembeli menyimpang dari cara-cara yang dimaksud pada pasal 4.5, maka pembayaran tersebut bukan merupakan suatu pembayaran yang syah dan oleh karenanya menjadi resik dan tanggungjawab Pembeli sepenuhnya.

#### Pasal 5 Denda Keterlambatan Pembayaran

- 5.1. Apabila Pembeli tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar tepat waktu sebagaimana telah ditentukan dalam PJPKK, maka lewat dari tanggal jatuh tempo pembayaran, Pembeli akan dikenakan denda sebesar 2% (dua persmil) untuk setiap hari keterlambatan dihitung dari jumlah pembayaran yang telah jatuh tempo, tanpa mengurangi hak Pengembang sebagaimana tercantum dalam pasal 7.
- 5.2. Denda keterlambatan pembayaran tersebut di atas, harus dibayar oleh Pembeli sekaligus bersama-sama dengan jumlah pokok pembayaran yang telah jatuh tempo.
- 5.3. Keterlambatan pembayaran oleh Pembeli dengan sendirinya dapat mengakibatkan keterlambatan penyerahan Kavling kepada Pembeli dari rencana tanggal penyerahan yang telah ditentukan pada pasal dan Pengembang dibebaskan dari segala tuntutan akibat keterlambatan serah terima tersebut, dengan tidak mengurangi kewajiban pembayaran denda.

#### Pasal 6 Pengalihan Hak

- 6.1. Apabila Pembeli ingin mengalihkan atau memindahkan hak atas Kavling yang diuraikan pada Gambar Kadaster dan PJPKK kepada pihak ketiga sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB

  
Paraf

Form.#	Tgl	R
SLS-004C	06/09/01	7

Lampiran III PPJB  
Halaman 3 dari 8

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka untuk keperluan tersebut Pembeli harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan secara tertulis dari Pengembang.

6.7. Segala beban dan biaya yang mungkin timbul berkenaan dengan pemindahan hak dan kewajiban ini menjadi beban dan dipikul oleh Pembeli / ahli waris atau pihak ketiga.

6.2. Jika Pembeli membayar Sisa Pembayaran menggunakan fasilitas kredit dari Bank, pembeli juga harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Bank sebelum mengalihkan atau memindahkan hak atas Kavling kepada pihak ketiga dan apabila antara Pembeli dengan pihak Bank timbul masalah, maka Pengembang atas permintaan Bank berhak memblokir transaksi atas Kavling tersebut.

### Pasal 7 Pemutusan Perjanjian

6.3. Segala hak dan kewajiban dari Pembeli yang timbul berdasarkan PPJB beralih kepada dan menjadi hak dan kewajiban pihak ketiga tersebut. Pihak ketiga harus pula mengetahui, menyetujui dan tunduk kepada ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat kepemilikan dan penggunaan Kavling tersebut sebagaimana ditentukan dalam PPJB; untuk itu keterikatan pihak ketiga tersebut akan ditegaskan dalam suatu perjanjian tambahan/Addendum tersendiri.

7.1. Pengembang berhak untuk setiap saat memutuskan PPJB secara sepihak, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

6.4. Dalam hal terjadi pengalihan hak tersebut, Pembeli wajib membayar biaya administrasi sebesar 5% (lima persen) dari harga beli ditambah Pajak yang timbul sehubungan dengan PPJB, kecuali ditentukan lain dalam PJPKK atau kalau pengalihan hak tersebut disebabkan karena warisan, pengalihan hak kepada suami/istri, pengalihan hak kepada orangtua/anak, maka Pembeli dibebaskan dari biaya administrasi tersebut. Khusus untuk pengalihan hak yang dibebaskan dari biaya administrasi tersebut hanya dapat dilakukan satu kali saja.

7.1.a. Pembeli lalai untuk memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana diatur dan ditentukan dalam PJPKK dan kelalaian itu berlangsung terus selama 7 (tujuh) hari berturut-turut terhitung sejak saat kewajiban pembayaran jatuh tempo, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup akan kelalaian Pembeli tanpa diperlukan suatu surat peringatan secara resmi atau surat lain yang serupa dengan itu, kecuali ditentukan lain pada PJPKK.

6.5. PPJB ini tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau dilikwidir. Dalam hal Pembeli meninggal dunia sedangkan kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam PJPKK belum selesai dilaksanakan seluruhnya, maka dalam hal demikian segala hak dan kewajiban Pembeli diteruskan oleh para ahli warisnya, dan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak meninggalnya, para ahli warisnya yang sah harus menunjuk salah satu ahli waris untuk mewakili para ahli waris yang lain untuk meneruskan hak dan kewajiban menurut hukum berdasarkan PPJB dan atas dasar bukti-bukti yang ada segera memberitahukan kepada Pengembang.

7.1.b. Pembeli yang menggunakan fasilitas kredit dari Bank wajib mengurus sendiri kepada Bank agar pencairan Kredit tidak melewati tanggal jatuh tempo Sisa Pembayaran. Keterlambatan pencairan kredit tersebut yang mengakibatkan keterlambatan Sisa Pembayaran sebagaimana dicantumkan pada PJPKK ini merupakan bukti yang cukup kelalaian Pembeli tanpa diperlukan suatu surat peringatan secara resmi atau surat lain yang serupa dengan itu.

6.6. Apabila pada saat akan terjadi pemindahan hak dan kewajiban tersebut di atas masih mempunyai tunggakan berupa apapun juga kepada Pengembang dan atau Pengelola, maka tunggakan tersebut wajib terlebih dahulu dilunasi.

7.1.c. Pembeli baik atas permohonan sendiri atau atas permohonan pihak lain dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampuan (curatele) dan masih ada sisa kewajibannya kepada Pengembang dan Pengelola.

7.1.d. Pembeli meninggal dunia dan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak saat meninggalnya, para ahli warisnya tidak mematuhi kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 ayat 5 dimana dengan lewatnya waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal meninggal dunia, sudah merupakan bukti yang cukup akan ketidak saanggupan para ahli waris melanjutkan kewajiban hukum sepanjang masih ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh Pembeli kepada Pengembang dan Pengelola.

Paraf ... *[Signature]*

- 7.1.e. Seluruh atau salah satu kegiatan Pembeli dibubarkan dan/atau kekayaannya disita, diambil alih atau dikenakan tindakan lain oleh Pengadilan dan/atau Instansi Pemerintah lainnya dan Pembeli tidak mampu mengambil tindakan-tindakan untuk mengamankan kepentingan Pengembang dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak adanya pembubaran, pensitaan, pengambil alihan atau penguasaan tindakan lainnya tersebut di atas, sepanjang masih ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh Pembeli kepada Pengembang dan Pengelola
- 7.1.f. Pembeli tidak memenuhi kewajiban dan/atau melanggar salah satu ketentuan yang tercantum dalam PPJB ini, antara lain yang berkenaan dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 10.7 dan pasal 13.5.
- 7.2. Pengembang dalam rangka melaksanakan haknya untuk memutuskan PPJB, cukup dengan mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada Pembeli.
- 7.3. Akibat dari pemutusan PPJB oleh Pengembang, maka Booking Fee dan Uang Muka yang telah dibayar oleh Pembeli, serta ditambah 10% (sepuluh persen) dari Harga Jual Beli (kecuali ditentukan lain pada PJPKK) dan Pajak yang timbul sehubungan dengan PPJB antara lain PPN yang telah disetorkan ke Kas Negara tidak dapat dikembalikan kepada Pembeli, sedangkan sisanya akan dikembalikan setelah Kavling tersebut terjual kepada pihak lain. Pengembang tidak berkewajiban untuk memberikan bukti penyetoran pajak-pajak tersebut.
- 7.4. Kavling yang menjadi obyek dari PPJB ini tetap merupakan milik Pengembang sepenuhnya dan oleh karenanya Pembeli wajib untuk menyerahkannya dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empatbelas) hari terhitung sejak hari dan tanggal PPJB menjadi batal, tanpa kewajiban dari Pengembang untuk membayar ganti rugi dalam bentuk apapun.
- 7.5. Pembeli berhak untuk memutuskan PPJB secara sepihak berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :
- 7.5.a. Pengembang lalai untuk memenuhi kewajibannya menyerahkan Kavling sebagaimana ditentukan dalam PJPKK, sedangkan Pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya.
- 7.5.b. Pengembang baik atas permohonan sendiri atau atas permohonan pihak lain dinyatakan pailit dan masih ada sisa kewajiban kepada Pembeli yang belum dipenuhi.
- 7.5.c. Apabila terjadi selisih luas tanah yang diperjanjikan melewati Batas Maksimum sebagaimana dimaksud pada pasal 1.3 PPJB ini.
- 7.6. Pembeli dalam rangka melaksanakan haknya untuk memutuskan PPJB, dengan terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada Pengembang.
- 7.7. Akibat dari pemutusan PPJB oleh Pembeli sebagaimana tercantum dalam pasal 7.5 tersebut di atas, maka seluruh pembayaran senilai Harga Jual Beli yang telah dibayar oleh Pembeli kepada Pengembang akan dikembalikan kepada Pembeli, dalam waktu paling lambat 14 (empatbelas) hari kerja terhitung sejak pemutusan dilaksanakan, dengan ditandatangani Surat Pernyataan Pembatalan PPJB, dan Pembeli telah menyerahkan kembali kepada Pengembang seluruh dokumen-dokumen yang asli dan bukti-bukti pembayaran asli yang telah diterbitkan oleh Pengembang.
- 7.8. Para pihak dengan ini setuju bahwa pemutusan secara sepihak ini tanpa diperlukan campur tangan Hakim Pengadilan Negeri dan karenanya para pihak dengan ini secara tegas melepaskan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal-pasal 1265, 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

#### Pasal 8 Penyerahan Kavling

- 8.1. Kavling akan diserahkan Pengembang kepada Pembeli sesuai dengan waktu yang ditentukan pada PJPKK, dengan ketentuan Pembeli telah melunasi seluruh pembayaran dan/atau melaksanakan segala kewajibannya, sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah ditetapkan dalam PPJB dan Lampirannya beserta surat-surat, denda-denda/sanksi (bilamana ada).
- 8.2. Jika Pengembang lalai untuk menyerahkan Kavling kepada Pembeli kecuali karena hal-hal yang disebabkan oleh atau terjadinya Force Majeure sebagaimana yang dimaksud pada ayat 3 pasal ini pada waktu yang telah ditentukan, maka Pengembang diwajibkan untuk membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 2‰ (dua permil) per hari, yang diperhitungkan dari sisa pekerjaan yang belum terselesaikan untuk keterlambatan penyerahan Kavling tersebut, sepanjang ketentuan-ketentuan pasal 8.1 telah dipenuhi oleh Pembeli. Untuk pelaksanaan denda

Form.#	Tgl.	R.
SLS-004C	06/09/01	7

Lampiran III PPTB  
Halaman 5 dari 8

tersebut Pembeli memberikan tenggang waktu mulai berlakunya denda tersebut selama sebagaimana disebutkan dalam PJPKK.

Apabila terjadi keadaan memaksa (force majeure) antara lain huru-hara, perang, pemogokan buruh, kebakaran, kelangkaan bahan baku, banjir, bencana alam dan kejadian lainnya yang tidak dapat dikuasai manusia dan peraturan-peraturan / kebijaksanaan Pemerintah, yang dapat mengakibatkan keterlambatan penyerahan Kavling maka Pembeli tidak dapat menuntut pembayaran denda atau ganti rugi atau biaya kepada Pengembang.

Dalam waktu 2 (dua) minggu sebelum dilakukan serah terima Kavling, Pengembang akan memberitahukan secara tertulis kepada Pembeli untuk datang ke tempat dan pada hari serta tanggal yang akan ditentukan kemudian oleh Pengembang, untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST). Apabila dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari terhitung sejak tanggal serah terima yang ditetapkan dalam undangan atau yang ditentukan lain dalam PJPKK, Pembeli tidak datang dan belum berkehendak untuk menerima Kavling tersebut, maka dengan lewatnya waktu saja sudah menjadi bukti bagi Pengembang, bahwa Pembeli dianggap telah menerima dengan baik Kavling tersebut dan bilamana terjadi hal demikian, maka Pembeli dengan ini memberi kuasa sepenuhnya kepada Pengembang untuk bertindak atas nama Pembeli menanda-tangani semua dokumen yang berhubungan dengan serah terima Kavling tersebut, dengan demikian Pengembang telah memenuhi kewajiban untuk menyerahkan Kavling, sehingga Pembeli harus membayar lunas segala kewajiban keuangan yang masih terhutang termasuk denda dan/sanksi administrasi (bila ada) dan segala pekerjaan tambahan dan biaya-biaya yang disebut dalam Pasal 8.5, dan sejak saat itu segala resiko dan tanggung jawab atas Kavling tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Pembeli sepenuhnya.

Terhitung sejak tanggal serah terima atau tanggal dianggap serah terima Kavling dilakukan, maka Iuran Pengelolaan dan Keamanan Lingkungan (IPKL), iuran-iran lainnya dan pajak-pajak atas Kavling tersebut wajib dibayar oleh Pembeli sesuai dengan tagihan yang dikirim Pengembang dan atau Pengelola ataupun pemerintah.

## Pasal 9 Pemeliharaan dan Pengamanan

- 9.1. Dengan dilakukannya serah terima Kavling sesuai ketentuan pasal 8 di atas, maka segala tanggung jawab untuk memelihara dan menjaga Kavling menjadi tugas dan tanggung jawab Pembeli sepenuhnya.
- 9.2. Pembeli mengerti dan setuju bahwa membeli Kavling di Kawasan berarti mempunyai kewajiban untuk berpartisipasi memelihara dan mengamankan lingkungan Kawasan, untuk itu Pembeli memberi kuasa sepenuhnya yang tidak dapat dicabut kembali kepada Pengembang untuk melaksanakan pemeliharaan dan pengamanan lingkungan, baik dilakukan langsung oleh Pengembang atau dilakukan oleh Pengelola yang ditunjuk oleh Pengembang.
- 9.3. Sehubungan dengan pasal 9.2 di atas Pembeli wajib membayar IPKL sebesar yang ditetapkan oleh Pengelola dan telah disetujui oleh Pengembang, setiap bulannya terhitung sejak Tanggal Serah Terima, dengan ketentuan IPKL sewaktu-waktu dapat berubah dengan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu dari Pengelola serta telah disetujui oleh Pengembang selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum diberlakukan.

## Pasal 10 Bangunan di atas Kavling

- 10.1. Rancang (desain) dari bangunan-bangunan di atas Kavling wajib mengikuti ketentuan-ketentuan PDP.
- 10.2. Pembeli dalam melaksanakan pembangunan bangunan juga wajib untuk mengadakan koordinasi dengan Pengembang dan atau Pengelola dalam mendapatkan ijin, dan mentaati semua tata tertib yang berlaku di Kawasan.
- 10.3. Pembeli sudah harus mulai mendirikan bangunan di atas Kavling tersebut sesuai dengan desain yang telah disetujui oleh Pengembang dan atau Pengelola selambat-lambatnya pada bulan sesuai yang tercantum pada PJPKK.
- 10.4. Apabila terjadi pengalihan hak, maka jangka waktu sebagaimana diuraikan pada pasal 10 ayat 3 di atas tetap berlaku dan wajib dilaksanakan oleh penggantinya tanpa kecuali.
- 10.5. Pembangunan bangunan tersebut dilaksanakan oleh Pembeli atau kontraktor yang ditunjuk oleh Pembeli dan Pembeli wajib untuk :

Form.#	Tgl.	R
SLS-004C	06/09/01	7

Lampiran III PPJB  
Halaman 6 dari 8

### Pasal 11 Ketentuan-Ketentuan Lain

- 10.5.a. membayar segala biaya-biaya dan pajak-pajak dalam bentuk apapun yang timbul sehubungan dengan pembangunan bangunan tersebut.
- 10.5.b. memberikan laporan kepada Pengembang dan atau Pengelola mengenai perkembangan pembangunan sesuai peraturan pemerintah dan PDP.
- Kontraktor tersebut harus mematuhi peraturan pembangunan bangunan di Kawasan seperti tercantum pada PDP, dan Pengembang dan atau Pengelola berhak memberikan peringatan, bila mana kontraktor tersebut tidak mematuhi peraturan-peraturan dimaksud. Apabila setelah ditegur sebanyak 2 (dua) kali oleh Pengembang dan atau Pengelola ternyata teguran tersebut tidak dipatuhi, maka Pembeli harus menggantikannya dengan kontraktor yang baru.
- Pengembang bersedia untuk membantu Pembeli untuk mendapatkan arsitek, perencana ijin dan kontraktor, yang dapat melaksanakan pembangunan bangunan sesuai peraturan pembangunan bangunan yang diberlakukan di Kawasan dengan fee dan biaya yang akan dibicarakan tersendiri.
- 10.6. Pembeli dan atau kontraktor yang ditunjuk wajib untuk memelihara kebersihan dan ketertiban selama masa pembangunan bangunan di atas Kavling secara keseluruhan dengan baik. Bilamana terjadi kerusakan atas material-material yang terdapat ditempat-tempat atau bagian pekerjaan pembangunan bangunan tersebut, Pembeli diwajibkan memperbaikinya dengan segera tanpa ditunda.
- 10.7. Dalam hal Pembeli belum juga membangun bangunan di atas setelah lewat waktu yang ditentukan pada PJPKK, maka :
- 10.7.a. Semua biaya-biaya dan/atau resiko-resiko yang timbul dari Peraturan Pemerintah, sepenuhnya ditanggung oleh Pembeli.
- 10.7.b. Pengembang berhak meninjau kembali harga tanah baik dengan menghapuskan discount yang tercantum pada PJPKK maupun disesuaikan dengan harga jual Pengembang yang terakhir di lingkungan tersebut atau pemutusan PPJB sebagaimana diatur dalam pasal 7, kecuali ditentukan lain dalam PJPKK.
- 11.1. Untuk mewujudkan lingkungan Kawasan yang bersih, tertib, indah serta aman, maka pada saat penanda tanganan PPJB Pembeli bersedia dan wajib menandatangani Kontrak tentang Pelaksanaan Tata Tertib di Kawasan (Kontrak Tatib).
- 11.2. Pembeli wajib dan terikat untuk menggunakan tanah sesuai dengan tujuan peruntukannya seperti yang disebut di Gambar Kadaster. Segala akibat yang timbul karena penggunaan yang tidak sesuai dengan tujuan dan peruntukannya tersebut, menjadi resiko dan tanggungan Pembeli sendiri. Sehubungan dengan penggunaan Kavling, Pembeli mengikat diri akan mematuhi ketentuan-ketentuan atau peraturan-peraturan pemerintah dan / atau peraturan lingkungan dan peraturan-peraturan / ketentuan-ketentuan dari Pengembang dan atau Pengelola, diantaranya tetapi tidak terbatas pada ketertiban umum, kesucilaan dan keamanan serta kebersihan.
- 11.3. Pembeli dengan ini menyetujui Pengembang dan atau Pengelola untuk sewaktu-waktu melakukan perubahan nama proyek dan / atau nama jalan dimana Kavling berada, tanpa diperlukan ijin dan / atau persetujuan terlebih dahulu dari Pembeli. Perubahan mana cukup dilakukan dengan pemberitahuan oleh Pengembang dan atau Pengelola kepada Pembeli.
- 11.4. Dalam hal Pembeli melakukan perubahan, pengurangan, penambahan atas bangunan, maka Pembeli wajib tetap mengikuti ketentuan yang tercantum dalam PDP.
- 11.5. Ketentuan-ketentuan sebagaimana yang diatur dalam pasal 9, pasal 11.1, pasal 11.2 dan pasal 11.3 tetap berlaku dan mengikat Pembeli atau penerima haknya, sekalipun telah dilakukan AJB dan Sertipikat Tanah telah tercatat atas nama Pembeli.

### Pasal 12 Pajak-Pajak dan Biaya-Biaya

- 12.1. Terhitung sejak tanggal PPJB segala pajak, IPKL, iuran-iuran dan beban lain yang terhutang antara lain tapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun berjalan, Pajak Pertambahan Nilai Barang Mewah (PPn-BM) dan Pajak-pajak serta beban-beban lain yang dipungut oleh pihak berwajib, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada

Paraf

*Hand*  
.....

Form.#	Tgl.	R
SLS-004C	06/09/01	7

Lampiran III PPJB

Halaman 7 dari 8

dikemudian hari seluruhnya menjadi beban dan tanggungan Pembeli.

12.2. Jika oleh suatu peraturan atau keadaan tertentu, suatu pajak, iuran atau biaya yang menjadi tanggungan Pembeli tetapi karena alasan khusus diminta oleh pemerintah / instansi tertentu untuk dibayar terlebih dahulu oleh Pengembang dan atau Pengelola, maka Pembeli berkewajiban untuk membayar kembali pembayaran tersebut sesuai tagihan yang diajukan.

12.3. Biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan jual beli atas Kavling dari Pengembang kepada Pembeli, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya pembuatan AJB di hadapan PPAT, biaya-biaya untuk pemecahan sertifikat dan kepentingan balik nama sertifikat serta biaya-biaya lainnya menjadi beban dan tanggungan Pembeli.

12.4. Selama Pembeli belum membayar biaya-biaya sebagaimana ditentukan pada ayat 1 s/d 3 diatas, maka Pengembang dapat menunda serah terima Kavling, pelaksanaan AJB, penyerahan sertifikat dll sampai Pembeli menyelesaikan kewajibannya dan Pengembang dibebaskan dari resiko dan tanggung jawab atas penundaan tersebut.

### Pasal 13

#### Penanda Tangan Akta Jual Beli

13.1. Pengembang dan Pembeli sepakat satu sama lain bahwa para pihak akan melangsungkan dan menandatangani AJB mengenai Kavling di hadapan PPAT yang ditunjuk Pengembang, dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut:

13.1.a. Pembeli telah melunasi pembayaran sebagaimana telah ditentukan dalam PJPKK dan Ketentuan-ketentuan dan Syarat syarat PPJB

13.1.b. Pembeli telah menanda-tangani BAST dengan Pengembang sebagaimana dimaksud dalam pasal 8.4 dan tidak ada tuntutan apapun atas Kavling yang diserahkan tersebut.

13.1.c. Pembeli telah memenuhi seluruh persyaratan/peraturan yang ditetapkan oleh Pemerintah.

13.1.d. Pembeli telah selesai membangun sesuai dengan peruntukannya dan mengikuti seluruh ketentuan pada PDP.

13.1.e. Sertipikat Tanah telah diperoleh dan tercatat atas nama Pengembang.

13.2. Pengembang akan memberitahukan secara tertulis kepada Pembeli untuk datang ketempat pada hari dan tanggal yang akan ditentukan oleh Pengembang untuk menandatangani AJB di hadapan PPAT tersebut.

13.3. Segera setelah dilakukan penandatanganan AJB di hadapan PPAT, maka akan dilakukan proses pemecahan Sertipikat Induk dan atau Balik Nama Sertipikat menjadi atas nama Pembeli.

13.4. Bila Pembeli melunasi Sisa Pembayaran dengan menggunakan fasilitas kredit dari Bank, maka pada saat pelaksanaan AJB dihadapan PPAT, dilaksanakan juga penanda tangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ("SKMHT) dan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta dokumen lain yang diperlukan. Selanjutnya Pengembang akan menyerahkan seluruh asli dokumen sehubungan dengan jual beli tersebut sebagai jaminan kepada Bank.

13.5. Apabila dalam jangka waktu 15 (limabelas) hari terhitung sejak tanggal yang ditentukan Pengembang untuk pelaksanaan penanda tangan AJB dihadapan PPAT, Pembeli tidak dapat hadir atau mengutus wakil/kuasanya dan tidak memberi kabar untuk menandatangani AJB tersebut, maka Pengembang akan (tetapi tidak berkewajiban) mengirimkan pemberitahuan kedua secara tertulis kepada Pembeli. Bilamana dalam jangka waktu 15 (limabelas) hari perpanjangan (terhitung dari pemberitahuan yang kedua) tersebut Pembeli tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka Pembeli setuju dan memberikan kuasa sepenuhnya kepada Pengembang, dan merupakan hak Pengembang untuk menggunakannya atau tidak menggunakan, untuk menulih sendiri salah satu di antara tindakan hukum sebagai berikut :

13.5.a. Pengembang bertindak untuk dan atas nama Pembeli menandatangani AJB serta melakukan segala tindakan hukum yang diperlukan untuk melaksanakan penanda tangan AJB tersebut.

13.5.b. Pengembang melaksanakan haknya untuk memutuskan PPJB secara sepihak

Paraf .....

*[Handwritten signature]*

sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 7 ayat 1.f. tersebut di atas.

#### Pasal 17 Kuasa

Biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan ketentuan pasal 13.5.a dan 13.5.b sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan wajib dibayar oleh Pembeli.

- 13.6. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 11.5 di atas, maka pada saat penandatanganan AJB, Pembeli wajib menandatangani Kesepakatan Bersama, yang mana para pihak setuju bahwa walaupun para pihak telah memenuhi kewajibannya dalam PPJB ini dan telah menandatangani AJB, ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal PPJB yang tidak diatur dalam AJB tetap berlaku dan mengikat para pihak.

Pengembang dengan ini menerangkan menerima kuasa-kuasa tersebut dalam PPJB berikut seluruh Lampirannya, kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan, dari dan karenanya menjadi kesatuan dengan PPJB ini, yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut, PPJB ini tidak akan dibuat. Kuasa-kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan / atau peraturan-peraturan lainnya yang berlaku.

000

#### Pasal 14 Perubahan Alamat

Semua surat untuk Pembeli akan disampaikan di alamat seperti yang tercantum pada PPJB dan jika terjadi perubahan alamat karena Pembeli pindah ke tempat lain, maka selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak kepindahannya tersebut Pembeli harus memberitahukan kepada Pengembang alamat barunya. Apabila Pembeli lalai memberitahukan alamat baru sebagaimana diatur dalam ketentuan ini, maka semua akibat yang mungkin timbul dan merugikan ditanggung sepenuhnya oleh Pembeli.

#### Pasal 15. PENYELESAIAN PERSELISIHAN

Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul diantara para pihak mengenai PPJB berikut semua lampirannya dengan segala akibat dan pelaksanaannya, maka para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka para pihak sepakat untuk memilih penyelesaiannya melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), dan putusan dari BANI adalah bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak.

#### Pasal 16 Pengganti Hak

PPJB ini tidak berakhir dengan meninggalnya atau bubarinya salah satu pihak dalam PPJB ini, akan tetapi diteruskan dan beralih kepada ahli waris, para penerus hak dan atau pengganti hak dari kedua belah pihak.

# Pedoman Desain dan Pembangunan

---

untuk

**Kawasan Lippo Karawaci**



## PEDOMAN DESAIN DAN PEMBANGUNAN (PDF)

### Selamat Datang di Lippo Karawaci

Merupakan cita-cita Pengembang di kawasan Lippo Karawaci membangun suatu komunitas yang mempunyai perencanaan bangunan Hunian berkualitas tinggi dalam arti mempunyai keserasian desain antara bangunan dan lingkungan serta menyatu dengan bangunan lain di sekelilingnya sehingga kawasan Lippo Karawaci di kemudian hari menjadi suatu kota baru yang indah, nyaman, tertib, aman dan menjadi tempat tinggal idaman bagi setiap keluarga dan tempat usaha yang menyenangkan bagi konsumen dan pengusaha.

Tujuan PDP ini adalah untuk memberikan petunjuk dan panduan kepada Pembeli, Penghuni, konsultan dan kontraktor yang akan membantu Pembeli dalam merencanakan dan membangun serta merenovasi bangunan di atas Kavling.

Isi PDP ini dibuat PT. Lippo Karawaci Tbk beserta anak perusahaannya sebagai Pengembang di dalam Kawasan untuk memastikan bahwa seluruh bangunan di Kawasan meskipun beragam namun tetap terencana dengan baik, berkualitas tinggi dan harmonis tanpa mengurangi kreatifitas setiap individu dalam mengembangkan karakter masing-masing desain bangunannya.

PDP ini dibuat untuk berlaku secara umum diseluruh Kawasan, sehingga ada beberapa ketentuan yang kurang relevan/tidak berlaku disuatu Kawasan semata-mata karena ada perbedaan ketersediaan dan jenis infrastruktur serta utilitas yang dibangun/tersedia.

Adalah penting dan menjadi kewajiban bagi semua pihak untuk mendukung PDP ini sehingga menjamin nilai investasi di Kawasan dapat terus berkembang.

PDP ini dibuat dengan memperhatikan peraturan Pemerintah yang ada sehingga Pengembang berkeyakinan akan mendapat dukungan penuh dari Pemerintah untuk ditaatinya PDP ini oleh semua pihak yang terkait.

ISI :	halaman
<b>PENGANTAR</b>	1
<b>I. PRA-PEMBANGUNAN</b>	2 - 8
<b>I.1 Kewajiban Pembeli</b>	
<b>I.2 Persyaratan Teknis</b>	
a. GSB/KDB/KLB/DCKU/Pagar	
b. Utilitas (Listrik/Air/Limbah/Telekomunikasi dan TV)	
c. Kriteria Bangunan	
d. Persyaratan Teknis Lainnya	
<b>I.3 Perizinan dan Penyambungan Utilitas (Persyaratan Non-Teknis)</b>	
a. Syarat Persetujuan Gambar Rencana	
b. Syarat Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	
c. Syarat Penyambungan Listrik	
d. Syarat Penyambungan Utilitas Lainnya	
<b>II. SELAMA PEMBANGUNAN</b>	8 - 10
<b>II.1 Kebersihan</b>	
a. Kebutuhan Utilitas Sementara	
b. Kebersihan Lokasi, Kerusakan Sarana dan Prasarana	
c. Pembuangan Air Limbah	
d. Angkulan Bahan Bangunan	
e. Bedeng Kontraktor dan Kantin	
<b>II.2 Keamanan</b>	
<b>II.3 Ketentuan Lainnya Selama Membangun</b>	
a. Papan Proyek Sementara	
b. Pertamanan	
c. Pembuangan Sampah Bangunan	
<b>III. LANGKAH KERJA</b>	10
<b>PENUTUP</b>	11

Form.#	Tgl.	R.
SLS-004D	06/09/01	3

Lampiran IV PPJB  
Halaman 2 dari 11

## I. PRA-PEMBANGUNAN

### I.1 Kewajiban Pembeli

Sebelum mulai membangun, Pembeli berkewajiban untuk :

1. Menandatangani PPJB dan menyelesaikan segala tunggakan yang terjadi kepada Pengembang.
2. Sudah mempunyai BAST dari Pengembang, tidak ada tunggakan dan bebas dari tuntutan dalam bentuk apapun.
3. Mendapatkan persetujuan Komite Pengawas Bangunan yang anggotanya ditetapkan oleh Pengembang atas gambar rencana bangunan yang akan dibangun dan memulai pembangunannya pada waktu yang ditetapkan dalam PPJB.
4. Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan persetujuan penyambungan utilitas atas beban Pembeli.
5. Melunasi IPKL yang jatuh tempo seperti yang tercantum dalam pasal 9 **Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat PPJB.**
6. Menitipkan sejumlah uang jaminan yang besarnya ditetapkan oleh Pengelola yang ditunjuk oleh Pengembang. Jumlah uang tersebut akan dimasukkan ke rekening tak berbunga milik Pengelola, sebagai jaminan bahwa kontraktor atau sub-kontraktor menaati peraturan dan PDP selama pembangunan.

Apabila Pembeli/kontraktor melanggar peraturan dan PDP yang telah ditentukan, maka Pengelola dapat memotong langsung semua biaya untuk perbaikan atau penggantian kerusakan pada sarana dan taman di luar Kavling serta pembersihan jalan, perbaikan jalan dan selokan. Jika biaya perbaikan kerusakan tersebut lebih besar daripada jumlah jaminan, maka Pembeli dalam waktu tujuh (7) hari setelah ada pemberitahuan dari Pengelola wajib melunasi kekurangannya. Bila ada kelebihan, sisa uang akan dikembalikan pada saat pekerjaan telah selesai. Penilaian kerusakan dan biaya untuk perbaikan mutlak menurut kebijaksanaan Pengelola.

### I.2. Persyaratan Teknis

#### I.2 a. GSB / KDB / KLB / DCKU / Pagar

Pengembang sangat memperhatikan keharmonisan antara bangunan dengan lingkungan sekitarnya sehingga dalam mendesain bangunan perlu diterapkan ketentuan-ketentuan seperti : Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), Daerah Cadangan untuk Kepentingan Umum (DCKU) dan pagar pembatas. Selain itu, perlu diperhatikan juga keserasian antara bahan atap, bahan dan warna bangunan, jalan masuk Kavling (driveway) dan hal-hal lain yang menyangkut utilitas umum seperti saluran air bersih, air kotor dan limbah, serta pelayanan telekomunikasi dan televisi, termasuk segi pengaturan pertamanan dan penempatan papan nomor dan/atau nama Hunian, sangat penting untuk menunjang pembentukan ciri serta nilai dari komunitas di Kawasan.

#### 1. Garis Sempadan Bangunan (GSB)

GSB adalah garis batas dari dinding bangunan terluar yang boleh didirikan di Kavling hunian tersebut dan dapat dilihat pada Gambar Kadaster yang dilampirkan dalam PPJB. GSB ditentukan oleh Pengembang.

#### 2. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

KDB menunjukkan luas dasar (footprint) bangunan maksimum yang boleh dibangun dibanding luas Kavling. KDB tidak boleh melebihi rasio maksimum yang diperbolehkan seperti terlihat pada gambar kadaster yang terlampir

Formulir	Tgl.	R
SLS-004D	06/09/08	3

Lampiran IV PPJB  
Halaman 3 dari 11

dalam PPJB. Persentase KDB berbeda menurut lokasi, luas dan bentuk kapling akan ditentukan didalam Gambar Kadaster oleh Pengembang.

### 3. Koefisien Luas Bangunan (KLB)

KLB menunjukkan luas keseluruhan bangunan maksimum yang boleh dibangun dibanding luas tanah. KLB tidak boleh melebihi standar yang ditentukan oleh Pengembang, rasio KLB berbeda menurut lokasi, luas dan bentuk Kavling yang terlihat pada Gambar Kadaster yang terlampir dalam PPJB.

### 4. Daerah Cadangan untuk Kepentingan Umum (DCKU)

Pengembang berhak untuk menetapkan maksimum 1,5 meter jarak bebas bangunan yang terdapat pada sepanjang batas belakang atau depan sebagai cadangan jalur utilitas. Beberapa kapling akan mempunyai bak kontrol (Inspection Chamber = IC) berukuran maksimum 900 mm x 900 mm dalam DCKU ini, yang harus dapat dicapai oleh Pengembang dan/atau Pengelola dan/atau pejabat Pemerintah yang berwenang, guna pemeliharaan sistem tersebut. Bilamana saluran tersebut memerlukan perbaikan, maka Pembeli harus mengizinkan pekerja dari instansi-instansi tersebut untuk melakukan perbaikan yang diperlukan.

Selain DCKU di dalam Kavling, di beberapa tempat ada DCKU di luar Kavling yang disebut Daerah Hijau. Beberapa sarana (utilitas) akan ditempatkan baik di DCKU di dalam Kavling maupun Daerah Hijau yang akan ditentukan oleh Pengembang. Adapun utilitas yang dimaksud antara lain : sistem drainase, lampu jalan, petunjuk arah, penerangan, tempat pemberhentian bus, dinding nama estate, pagar umum, saluran air bersih, saluran air kotor, telepon, jalan setapak, pohon peneduh lingkungan serta hal-hal lain yang digunakan untuk kepentingan umum.

### 5. Pagar Pembatas

Pembeli diperkenankan membangun pagar pembatas baik sendiri maupun dengan Pembeli sebelah atau Pembeli lainnya dengan ketentuan seperti berikut :

#### Untuk Hunian Non Komersial :

- Pagar belakang tinggi maksimum 1,8 m dari peil rumah ( $\pm 0,00$ ), struktur tambahan maksimum setengah meter (0,50 m) berupa kisi-kisi besi kecuali Kavling yang bagian belakangnya berbatasan langsung dengan lapangan golf. Pembeli yang memiliki Kavling berbatasan langsung dengan lapangan golf tidak dianjurkan memasang pagar pada bagian belakang Kavling tersebut untuk mengoptimalkan pandangan ke lapangan golf dan melestarikan lingkungan terbuka. Jika dipasang pagar, maka menggunakan pagar tanaman atau pagar kisi-kisi besi yang ditutup dengan tanaman dengan ketinggian maksimum satu (1,0 m) meter yang diletakkan pada posisi 5 (lima) meter ke dalam dari batas belakang Kavling kecuali ditentukan lain dalam Appendix I.
- Pagar samping ketinggian maksimum 1,8 m dari peil rumah ( $\pm 0,00$ ) sampai dengan batas GSB depan. Dari batas Kavling muka sampai dengan batas GSB tidak diperbolehkan dibangun pagar kecuali ditentukan lain dalam Appendix I.
- Pagar muka tidak diperkenankan kecuali ditentukan lain dalam Appendix I.

#### Untuk Hunian Komersial :

- Pagar belakang tinggi maksimum 2,20 m dari peil ruko/ rukan ( $\pm 0,00$ ). Pembeli tidak diperkenankan merubah atau menambah pagar pembatas belakang kecuali ditentukan lain dalam Appendix I.
- Pagar samping di belakang ruko/ rukan ketinggian maksimum 2,20 m dari peil ruko/ rukan ( $\pm 0,00$ ). Dari batas depan bangunan sampai dengan batas Kavling depan tidak diperbolehkan dibangun pagar. Pagar muka tidak diperkenankan.

Paraf *Hand*

Form. 5	Tgl.	R.
SLS-004D	06/09/01	3

Lampiran IV PPJB  
Halaman 4 dari 11

### 1.2.6. Utilitas (Listrik/Air/Limbah/Telekomunikasi dan TV)

Penyambungan utilitas mengikuti keterangan/informasi pada Gambar Kadaster. Utilitas harus dibuat dengan pedoman berikut ini untuk menghindari masalah penyambungan utilitas.

#### 1. Listrik

Kebutuhan listrik akan disediakan oleh PLN (Perusahaan Listrik Negara). Biaya untuk penyambungan dan pemakaian listrik menjadi tanggung jawab Pembeli. Untuk kebutuhan listrik setiap Kavling oleh Pengembang disediakan maksimum daya yang tercantum pada Gambar Kadaster yang dilampirkan pada PPJB. Apabila kebutuhan daya lebih besar daripada yang disediakan tersebut, Pembeli harus dapat persetujuan terlebih dahulu dari Pengembang dan atau Pengelola serta menanggung semua biaya yang dikeluarkan akibat tambahan tersebut.

Pengembang dan atau Pengelola dapat mengizinkan penempatan generator cadangan dengan catatan bahwa kebisingan yang diakibatkan oleh generator tersebut harus ditekan seminimal mungkin. Suara yang keluar dari generator tidak boleh melebihi 30 Db dalam jarak 3 meter. Generator beserta rumahnya tidak boleh terlihat dari Hunian tetangga atau dari jalan.

#### 2. Air Bersih

Untuk lokasi yang mendapat sambungan air bersih dari Pengembang dan/atau Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) dan/atau wakilnya yang sah, Pembeli dikenakan biaya penyambungan dan penggunaan air. Diameter pipa sambungan Hunian ditentukan oleh Pengembang seperti yang tercantum pada Gambar Kadaster, apabila dibutuhkan diameter pipa yang lebih besar, Pembeli harus dapat persetujuan terlebih dahulu dari Pengembang dan atau Pengelola serta menanggung semua biaya yang dikeluarkan akibat perubahan ukuran diameter tersebut. Pengembang dan atau Pengelola mempunyai hak untuk tidak meluluskan permohonan penggunaan pipa dengan diameter yang lebih besar daripada yang ditentukan.

Pada daerah yang ada sambungan air bersih dari Pengembang dan/atau Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) dan/atau wakilnya yang sah, sumur dalam dan sumur dangkal tidak diperbolehkan. Perkecualian hanya diberikan pada tahap pembangunan saja dan dimintakan persetujuan terlebih dahulu dari Pengembang dan atau Pengelola maupun Pemerintah.

#### 3. Air Kotor (Limbah Rumah Tangga)

Pada kawasan yang sudah ada pipa air limbah rumah tangga yang disalurkan pada pengelolaan air limbah terpusat, maka Pembeli wajib membuang air limbah rumah tangga ke saluran tersebut. Besarnya diameter pipa maupun letak pipa ditentukan oleh Pengembang seperti pada Gambar Kadaster dan atau Appendix I, Pembeli harus membayar biaya penyambungan maupun biaya operasi dan pemeliharaan bulanan.

Apabila belum ada fasilitas tersebut batas maka pembuangan air limbah rumah tangga harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pengembang pada Appendix I.

#### 4. Air Hujan

Air hujan disalurkan ke drainase di dalam Kavling dan dihubungkan ke selokan di tepi jalan melalui titik yang ditentukan/disediakan oleh Pengembang.

#### 5. Telekomunikasi dan Televisi

Pada daerah yang ada kabel komunikasi/televise, maka parabola milik perorangan atau kelompok, antena radio dan antena TV tidak diperbolehkan.

Pelayanan seperti Cable TV, film dan video, layar visual perbankan, pertokoan, teletext, keamanan dan pemadam kebakaran yang telah direncanakan akan ditawarkan kepada setiap Pembeli dengan harga tertentu apabila di



Untuk Hunian Non Komersial kolam renang hanya dapat dibuat di halaman belakang bangunan dengan jarak minimum satu setengah (1,50 m) meter dari pagar belakang. Gambar struktural harus disampaikan untuk disetujui oleh Pengembang dan atau Pengelola sebelum pembangunan dimulai.

#### 8. Rumah jaga

Untuk Hunian Non Komersial rumah jaga dapat dibangun di depan GSB, luas maksimum satu setengah meter persegi (1,50 m<sup>2</sup>) berdasarkan desain dan lokasi yang telah disetujui oleh Pengembang dan atau Pengelola. Rumah jaga tersebut harus berjarak minimal 1 meter dari batas depan dan samping Kavling dan harus di dalam Kavling.

#### 9. Pengurukan

Standar ketinggian permukaan tanah ditentukan oleh Pengembang seperti pada Gambar Kadaster yang dilampirkan dalam PPJB. Pengurukan hanya diperbolehkan untuk keperluan taman (landscaping) dengan persetujuan dari Pengembang.

#### 10. Peil Bangunan

Untuk Hunian Non Komersial peil lantai dasar bangunan yang diizinkan maksimum satu (1,0 m) meter dari level As Jalan di depan bangunan, bilamana ketinggian Kavling yang disediakan oleh Pengembang sudah mencapai satu (1,0 m) meter atau lebih dari jalan maka Kavling pada bagian depan sampai dengan batas GSB harus dipotong sehingga sesuai dengan ketinggian maksimum yang diperbolehkan.  
Untuk Hunian Komersial peil lantai dasar bangunan yang diizinkan maksimum dari level As Jalan didepan ruko/ rukan ditentukan pada Gambar Kadaster yang dilampirkan dalam PPJB.

Pengembang dan/atau Pengelola akan mengadakan peninjauan dari waktu ke waktu terhadap bangunan bersangkutan yang dibangun untuk meyakinkan bahwa bangunan tersebut telah dibangun menurut rencana dan spesifikasi yang telah disetujui.

### 1.2.d. Persyaratan Teknis Lainnya

#### 1. Limbah Padat dan Sampah

Limbah padat dan sampah wajib dikumpulkan dan ditempatkan dalam kontainer sampah beroda kecuali ditentukan lain oleh Pengembang dan atau Pengelola. Pengelola akan mengumpulkan sampah-sampah tersebut secara teratur dan mengirim ke tempat pembuangan akhir yang ditentukan oleh Pengembang dan atau Pengelola maupun pemerintah setempat. Setiap Pembeli dan atau Penghuni harus mempunyai tempat sampah yang higienis yang dapat mencegah bau dan lalat serta bebas dari gangguan hewan.

#### 2. Pemeliharaan Jalan dan Pertamanan

Jalan-jalan dan pertamanan di Daerah Hijau akan dipelihara, disapu, rumput dipotong secara teratur oleh petugas Pengelola yang ditunjuk oleh Pengembang. Pembeli akan dikenakan biaya untuk pelayanan ini. Kavling yang belum dibangun wajib dipelihara dan dijaga oleh Pembeli, dan dalam hal tidak dipelihara sehingga merusak kebersihan lingkungan maka akan diurus oleh Pengelola atau pihak yang ditunjuk oleh Pengelola atas beban dan biaya Pembeli.

Pohon-pohon yang ditanam oleh Pengembang dan atau Pengelola di DCKU merupakan bagian dari pertamanan keseluruhan. Pohon-pohon itu tidak boleh dipangkas, ditebang atau dirusak tanpa izin tertulis dari Pengelola dan dilarang melakukan kegiatan apapun yang mengakibatkan kerusakan pada pohon-pohon tersebut.

Apabila Pembeli ingin merubah taman di DCKU, Pembeli wajib mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Pengelola, dan Pembeli bertanggung jawab atas pemeliharaan taman di DCKU tersebut. Bilamana Pengembang dan atau Pengelola sewaktu-waktu memerlukan DCKU tersebut untuk perbaikan prasarana ataupun untuk kepentingan lainnya, maka Pengembang dan atau Pengelola berhak untuk memperbaiki dan atau merubah taman di DCKU tersebut tanpa harus ada persetujuan terlebih dahulu dari Pembeli dan Pengembang dan atau Pengelola

Form #	Tgl.	R.
SLS-004D	06/09/01	3

Lampiran IV PPJB  
Halaman 7 dari 11

dibebaskan dari tanggung jawab akibat perubahan tersebut serta Pembeli bertanggung jawab atas pemulihan kembali taman di DCKU tersebut.

### 3. Penempatan Reklame, Rambu-rambu dan Tanda-tanda lainnya

Untuk Hunian Non Komersial iklan papan nama dan profesi tidak diperbolehkan untuk ditempatkan, dipasang ataupun diletakkan pada Kavling dan bangunan di daerah hunian.

Untuk Hunian Komersial semua desain papan nama, spesifikasi teknis, dan posisi penempatannya harus diajukan kepada Pengembang untuk mendapatkan persetujuan. Papan nama, papan iklan, billboards, rambu parkir, bendera, spanduk dan unsur grafis lainnya harus serasi dengan kondisi taman dan lingkungan. Penambahan lampu penerangan/ pencahayaan harus mendapatkan persetujuan dari Pengembang.

### 4. Taman di dalam Kavling

Setiap Pembeli harus menyampaikan gambar rencana taman untuk direview dan disetujui oleh Pengembang dan atau Pengelola.

Penerangan taman di dalam Kavling diperkenankan dengan kondisi intensitas sinarnya tidak mengganggu tetangga.

### 5. Kemiringan Tanah

Kemiringan tanah tidak boleh melebihi 3:1. Dilarang membangun dinding penyangga kecuali ditentukan lain oleh Pengembang dalam Appendix L

## 1.3 Perizinan dan Penyambungan Utilitas

(Persyaratan Non-Teknis)

### 1.3.a Syarat Persetujuan Gambar Rencana

Pengembang menunjuk sebuah Komite Pengawas Bangunan dan tugas Komite adalah mempelajari, membahas gambar rencana secara terperinci, memberikan usulan perbaikan dan memberi persetujuan sesuai PDP untuk selanjutnya dijadikan dasar bagi Pemerintah Daerah untuk dikehruarkannya Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Gambar yang harus diajukan kepada Komite Pengawas Bangunan adalah :

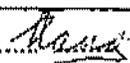
- Situasi, skala 1 : 200
- Denah seluruh lantai, skala 1 : 100
- Tampak Keseluruhan, skala 1 : 100
- Potongan (minimal 2 potongan), skala 1 : 100
- Struktur
- Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing
- Rendering warna bangunan dan spesifikasi bahan bangunan

Masing-masing gambar sejumlah dua (2) set dicetak di kertas ukuran A1 (841 mm x 594 mm). Gambar-gambar tersebut disampaikan kepada Komite Pengawas Bangunan dan setiap hari Kamis akan dibahas serta hasilnya akan di sampaikan paling lambat dalam waktu empat belas (14) hari kerja. Semua beban biayanya menjadi tanggungan Pembeli.

### 1.3.b Syarat Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Berdasarkan gambar rencana yang sudah disetujui tersebut diatas, disiapkan gambar-gambar :

ATM/PPJB-LP-01/01/01

Paraf ..... 

Formulir	Tgl.	R.
SLS-004D	06/09/01	3

Lampiran IV PPJB  
Halaman 8 dari 11

- Situasi, skala 1 : 200
- Denah seluruh lantai, skala 1 : 100
- Tampak Keseluruhan, skala 1 : 100
- Potongan (minimal 2 potongan) skala 1 : 100

Masing-masing gambar sejumlah empat (4) set dicetak di kertas ukuran A1 (841 mm x 594 mm). Semua beban biayanya menjadi tanggungan Pembeli.

Disamping gambar tersebut persyaratan lainnya adalah :

- Mengisi Formulir Permohonan Rencana Membangun;
- Kewajiban Pembeli yang disebut pada paragraf 1.1 diatas sudah dipenuhi/dilaksanakan dengan baik.

### 1.3.c Syarat Penyambungan Listrik

Gambar jaringan listrik harus disetujui oleh Pengembang dan Pembeli harus memenuhi persyaratan yang tercantum dalam paragraf 1.2.b.

Pembeli mengisi/menyampaikan Permohonan Penyambungan Listrik kepada kantor PLN setempat dan segala beban biayanya menjadi tanggungan Pembeli.

### 1.3.d Syarat Penyambungan Utilitas Lainnya.

Atas dasar gambar jaringan utilitas lain yang telah disetujui oleh Pengembang dan atau Pengelola, Pembeli dapat menyampaikan permohonannya kepada masing-masing institusi terkait dan segala beban biayanya menjadi tanggungan Pembeli.

Semua persyaratan di atas dapat berubah sesuai kondisi dan persyaratan yang akan timbul dikemudian hari.

## II. SELAMA PEMBANGUNAN

### II.1 Kebersihan

#### II.1.a. Kebutuhan Utilitas Sementara

Permohonan harus diajukan kepada Pengelola 60 (enam puluh) hari sebelum pembangunan dimulai. Utilitas sementara antara lain listrik, air dan lain-lain yang menggunakan generator harus ditempatkan secara hati-hari untuk memperkecil gangguan pemandangan dan kebisingan.

#### II.1.b Kebersihan Lokasi, Kerusakan Sarana dan Prasarana

Setiap Pembeli berkewajiban untuk menjaga kebersihan lokasinya, mencegah dan bertanggung jawab sepenuhnya atas kerusakan-kerusakan yang ditimbulkan oleh kontraktor, sub-kontraktor atau pekerja pada jalan, pipa saluran air, kanstin, pohon-pohon lainnya di dalam dan sekitar masing-masing lokasi yang dimaksud.

Pembeli dan kontraktor tidak diperbolehkan menempatkan atau menyimpan bahan bangunan (seperti : pasir, batu, kerikil, besi beton, dll) di badan jalan, ditempat saluran air atau di Kavling yang bukan miliknya dan harus diperhatikan agar bahan bangunan tidak masuk ke dalam pipa saluran atau merusak permukaan jalan, badan jalan, taman dan prasarana umum.

#### II.1.c Pembuangan Air Limbah

Paraf ..... *[Signature]*

selama masa pembangunan, sebuah sumur dangkal (tidak lebih dalam dari 14 meter) dapat dibor untuk mendapatkan air yang diperlukan selama pekerjaan konstruksi. Pemboran sumur dalam permanen tidak diperbolehkan. Sumur bor harus ditutup kembali setelah pembangunan selesai.

Setiap kontraktor, diharuskan membuat septik tank sementara guna menampung air limbah. Septik tank tersebut harus secara berkala dikosongkan dan dipelihara dalam keadaan baik dan higienis selama masa pembangunan dan harus ditutup/ditimbun dengan baik setelah pembangunan selesai.

Untuk daerah yang ada pipa air limbah dan sudah siap disambung pada saat konstruksi bangunan dimulai, pemaksaan septik tank dilarang. Pembeli harus memakai penyambungan sebelum pembangunan dimulai.

#### II.1.d. Angkutan Bahan Bangunan

Angkutan bahan bangunan yang masuk atau keluar dari proyek harus mendapat ijin dari Pengelola melalui rute masuk dan keluar yang ditentukan oleh Pengelola. Pembeli bertanggung jawab atas kebersihan truk-truk yang masuk atau keluar dari proyek, melalui pemakaian tempat pencucian atau fasilitas lainnya. Disamping itu, kendaraan yang kelebihan berat tidak diperbolehkan masuk ke Kawasan.

#### II.1.e. Bedeng Kontraktor dan Kantin

Selama masa pembangunan bangunan maka sekeliling batas Kavling harus dipagari, pagar dicat dan dipasang menurut spesifikasi yang ditentukan oleh Pengelola pada saat diberikan persetujuan gambar rencana. Bedeng kontraktor dan kantin untuk para pekerja harus ditempatkan dalam Kavling milik Pembeli. Kantin di luar batas Kavling yang dipagar tidak diperbolehkan. Setelah selesai masa pembangunan bangunan, bedeng kontraktor dan kantin harus dibongkar dan kapling dibersihkan dari sampah konstruksi.

### II.2 Keamanan

1. Pembeli dan/atau kontraktornya bertanggung jawab atas keamanan dilokasi masing-masing selama masa pembangunan atas beban biayanya sendiri.
2. Setiap waktu, siang dan malam hari, para pekerja bangunan harus menjaga ketertiban dan ketenangan lingkungan dan rumah-rumah disekitarnya. Kegiatan konstruksi tidak boleh dilakukan antara pukul 18:00 sampai dengan pukul 08:00 WIB dan hari libur/besar.
3. Para pekerja tidak diperkenankan tinggal di lokasi bangunan yang dibangun ataupun di dalam Kawasan di luar jam kerja yang telah ditentukan di atas.
4. Pembeli berkewajiban meminta pengawas bangunan kontraktor/mandor untuk melaporkan jumlah, nama pekerjaannya dan meninggalkan copy KTP dari masing-masing pekerjaannya kepada Pengelola di Kantor Satpam yang terdekat. Mandor dan pekerjaannya harus mematuhi seluruh ketentuan tata tertib yang dikeluarkan oleh Pengelola/Pengembang maupun petugas keamanan setempat.

### II.3. Ketentuan Lainnya Selama Membangun

#### II.3.a. Papan Proyek Sementara

Setiap proyek yang sedang dibangun harus mempunyai papan keterangan pembangunan yang berisi informasi mengenai pembangunan di Kavling tersebut. Detil mengenai papan tersebut diberikan oleh Pengelola pada saat diberikan persetujuan dan wajib segera dipasang pada tempat yang telah ditentukan. Papan tersebut harus menampilkan antara lain nama proyek, arsitek, nama kontraktor, nama penanggung jawab dari proyek tersebut, nomor IMB dan nomor-nomor perizinan lainnya.

Formulir	Tgl.	R.
SLS-004D	06/09/01	3

Lampiran IV PPJB  
Halaman 10 dari 11

### 11.3.b. Pertamanan

Untuk menjaga kebersihan dan kelestarian lingkungan yang hijau, maka pertamanan (pohon-pohon, semak-semak dan penutup jalan) yang tumbuh diatas DCKU harus dilindungi secara efektif dari kerusakan yang dikarenakan pembangunan, dengan jalan memberi pagar pengaman atau lainnya yang disetujui oleh Pengelola.

### 11.3.c. Pembuangan Sampah Bangunan

Sampah bangunan (seperti : pasir, sampah, potongan-potongan kayu, dsb) harus ditampung di dalam Kavling dan Pembeli/kontraktor harus memastikan agar sampah tersebut dibuang, minimal setiap minggu ke lokasi yang ditunjuk oleh Pengelola. Sampah tidak boleh dibakar pada atau di sekitar lokasi. Biaya pembuangan sampah bangunan menjadi tanggung jawab Pembeli.

## III. LANGKAH KERJA

### 1. Enam puluh (60) hari sebelum pembangunan;

Pembeli harus berkonsultasi dengan Komite Pengawas Bangunan mengenai PDP dan hal teknis lainnya.

Mengisi Formulir Permohonan Rencana Membangun dengan melampirkan gambar-gambar seperti tercantum dalam paragraf 1.3.a. Formulir tersebut dapat diperoleh di Kantor Pengelola.

### 2. Empatbelas (14) hari kerja setelah diterimanya Formulir Permohonan Rencana Membangun dan lampiran gambar, Komite Pengawas Bangunan akan memberi jawaban hasil pembahasan gambar.

- Apabila gambar rencana disetujui oleh Komite Pengawas Bangunan, Pembeli harus menyiapkan gambar-gambar seperti tercantum dalam paragraf 1.3.b untuk pengurusan IMB.
- Apabila gambar rencana tidak disetujui oleh Komite Pengawas Bangunan, Pembeli harus segera merevisi mengikuti ketentuan-ketentuan dalam PDP.

### 3. Perkiraan waktu untuk mendapatkan IMB 30 (tiga puluh) hari dan Pembeli harus menyampaikan gambar-gambar yang diperlukan untuk pengurusan IMB dan dokumen lain yang disyaratkan serta melunasi seluruh biaya IMB kepada Kantor Pelayanan IMB atau melalui Pengelola.

### 4. Empatbelas (14) hari sebelum mulai pembangunan, Pembeli wajib menipkan uang jaminan seperti tercantum dalam paragraf 1.1.6.

### 5. Pada akhir konstruksi, Pembeli harus menyerahkan As-Build Drawing satu (1) set dicetak di kertas ukuran A1 (841 mm x 594 mm) kepada Komite Pengawas Bangunan. Selanjutnya, Pengelola akan mengembalikan uang jaminan yang tersisa.

Untuk informasi lebih lanjut dan untuk pengajuan semua dokumen-dokumen dapat melalui Pengelola atau Customer Service Pengembang di kantor masing-masing.

*bn* *ke*

Paraf ... *Hand*

Form #	Tgl.	R
SLS-0040	06/09/11	3

Lampiran IV PPJB  
Halaman 11 dari 11

## PENUTUP

Persyaratan, Pengawasan, dan Pembatasan (Covenants, Controls & Restrictions = CCR)

1. PDP ini telah dibakukan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari PPJB.
2. PDP ini berlaku di seluruh Kawasan baik yang dikembangkan langsung oleh PT Lippo Karawaci Tbk. ataupun melalui anak perusahaan atau perusahaan lain yang pengelolaannya dipercayakan kepada PT. Lippo Karawaci Tbk dan/atau anak perusahaannya.
3. Pengembang atau Pengelola berhak untuk melakukan perbaikan-perbaikan dan penyempurnaan untuk meningkatkan dan memperbaiki kualitas PDP ini.
4. Desain dan konstruksi bangunan mutlak menjadi milik dan tanggung jawab Pembeli dan untuk itu Pembeli membebaskan Pengembang, Pengelola, Pemerintah dari klaim dalam bentuk apapun juga yang terjadi sehubungan dengan kesalahan desain dan kesalahan konstruksi baik yang menyangkut kualitas pengerjaan, pemilihan kualitas bahan, keterlambatan penyelesaian, masalah pembiayaan dan lain-lain.
5. Pembeli wajib menyelesaikan bangunan dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh Komite pada waktu diberikan persetujuan.
6. Pengembang, Pengelola maupun Pemerintah akan mengadakan peninjauan dari waktu ke waktu terhadap bangunan yang sedang dibangun untuk meyakinkan bahwa pelaksanaan di lapangan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku (antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan pada PDP ini) serta dapat memberikan sanksi-sanksi terhadap pelanggaran yang terjadi. Segala resiko/kerugian akibat adanya sanksi-sanksi tersebut adalah tanggung jawab dan menjadi resiko Pembeli.
7. Penunjukan pihak ketiga (antara lain : Pengelola, Komite Pengawas Bangunan, perusahaan-perusahaan / pihak-pihak lain yang menyediakan utilitas) adalah mutlak hak Pengembang dan/atau pemerintah.

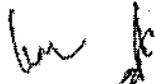
Form.#	Tgl	R
SLS-004F	06/09/01	0

Lampiran V PPJB  
Halaman 1 dari 6

## DAFTAR ISTILAH

### Daftar Istilah

- Merupakan kumpulan dari uraian dan atau penjelasan atas kata atau kalimat atau singkatan di dalam dokumen formal (yaitu dokumen yang ditandai tangan oleh Pengembang dan Pembeli) dicetak dalam huruf tebal, yang mempunyai pengertian khusus, dan dijadikan acuan resmi untuk menghindarkan salah pengertian / salah penafsiran atas kata-kata, kalimat, singkatan tersebut, serta berlaku untuk semua dokumen formal berikut seluruh lampirannya, baik PPJB, Perjanjian Membangun Bangunan, Pedoman Design dan Pembangunan, Kontrak tentang Pelaksanaan Tata Tertib Kawasan dll.  
Daftar Istilah ini diletakkan pada PPJB, namun mengikat atau berlaku sebagai acuan untuk dokumen formal lainnya yang mengikuti atau ditandatangani setelah PPJB, dan dapat diatur susunannya menurut abjad atau cara lain, untuk memudahkan saja.
- Akta Jual Beli (AJB)** - Akte standard dari pemerintah yang dipergunakan secara resmi untuk pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan.
- Appendix I** - Merupakan lampiran tambahan dari PDP yang berisi tentang ketentuan-ketentuan khusus untuk bangunan dari masing-masing Kavling yang dijual oleh Pengembang.
- As Jalan** - Titik tengah dari jalan yang berada disekitar Kavling.
- Badan Pertanahan Nasional (BPN)** - Departemen di pemerintahan yang berhak mengadministrasikan dan mengeluarkan Sertipikat Tanah.
- Bank** - Lembaga Keuangan yang mempunyai kerjasama secara resmi dengan Pengembang untuk memberikan fasilitas kredit pemilikan Kavling, bangunan di Kawasan dan yang memberikan fasilitas kredit kepada Pembeli.
- Batas Maksimum** - Selisih antara luas tanah yang ditransaksikan di PPJB dengan luas tanah di Sertipikat Tanah yang mengharuskan Pembeli membayar kelebihan atau menerima kembali uangnya.  
Jika selisih melebihi Batas Maksimum, maka Pembeli mempunyai pilihan/opsi untuk menerima, membatalkan transaksi, atau tukar Kavling.
- Berita Acara Serah Terima (BAST)** - Dokumen yang menunjukkan pelaksanaan kewajiban Pengembang menyelesaikan kewajibannya sebagaimana diatur dalam PPJB, yaitu menyerahkan obyek yang diperjanjikan.

  
Paraf .....

Form.#	Tgl	R
SLS-004F	06/09/01	0

Lampiran V PPJB  
Halaman 2 dari 6

- Biaya AJB** - Biaya yang wajib dibayar oleh Pembeli kepada Pengembang untuk mengalihkan hak kepemilikan dan balik nama sertifikat. Biaya tersebut sudah termasuk biaya Notaris/PPAT, biaya proses pemecahan dan balik nama sertifikat ke atas nama Pembeli.
- Biaya Alih Hak** - Biaya yang wajib dibayar oleh Pembeli kepada Pengembang saat mengalihkan Kavling dan atau bangunan, selama masih belum dapat dibuat AJB.
- Biaya dan Pajak Membangun** - Biaya dan pajak yang timbul sehubungan dengan pembangunan bangunan di atas Kavling. Biaya ini sudah diperhitungkan oleh Pengembang bila Pembeli membeli Kavling berikat bangunannya sekaligus pada waktu bersamaan. Kalau hal tersebut tidak terjadi maka saat mulai membangun ada biaya yang dibebankan oleh Pengelola untuk kebersihan dan pengamanan lingkungan selama pembangunan berlangsung dan Pengembang akan memungut pajak sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- Biaya dan Pajak Terlambat Membangun** - Atas keterlambatan membangun seperti yang disebut di PPJB, Pembeli dapat dikenakan tindakan/sanksi oleh Pengembang ataupun oleh Pemerintah, baik berupa denda, perubahan harga ataupun perubahan tarif pajak.
- Biaya Pembangunan dan Cara Pembayaran serta Ketentuan Khusus (BPCPKK)** - Merupakan salah satu lampiran PMB yang berisi tentang perincian pembayaran biaya pembangunan bangunan berikut jadwal jatuh tempo pembayaran yang wajib dibayar oleh Pembeli serta ketentuan dan syarat-syarat khusus yang menyimpang dan atau di luar dari ketentuan yang secara umum diberlakukan sebagaimana tercantum dalam Ketentuan-ketentuan dan Syarat-syarat PMB, yang merupakan lampiran dan bagian yang tidak terpisahkan dari PMB.
- Booking Fee** - Pembayaran awal yang dilakukan oleh Pembeli kepada Pengembang, yang diterima di dalam rekening atas nama Pengembang yang merupakan dasar tanggal transaksi mulai dihitung, dan menjadi hangus bila transaksi tidak terjadi sebagai kompensasi yang diberikan oleh Pembeli atas kehilangan kesempatan Pengembang menawarkan kepada pihak lain.
- Cara Pembayaran** - Adalah beberapa pilihan cara melunasi Sisa Pembayaran yang ditawarkan oleh Pengembang dan wajib dipilih salah satunya oleh Pembeli saat pembayaran Booking Fee dilakukan.
- Design Mandiri** - Rancangan arsitektur atas bangunan yang akan dibangun diatas Kavling yang dibuat dan dikembangkan sendiri atau melalui konsultan perencanaan yang ditunjuk sendiri oleh Pembeli.
- Design Standard Pengembang** - Rancangan arsitektur yang dibuat dan dikembangkan oleh Pengembang yang ditawarkan kepada Pembeli sebagai salah satu pilihan model bangunan yang akan dibangun.
- Gambar Kadaster** - Merupakan salah satu lampiran dari PPJB yang menunjukkan posisi Kavling yang ditransaksikan, bentuk, ukuran, persyaratan teknis yang

Paraf Kana

Form.#	Tgl	R
SLS-004F	06/09/01	0

Lampiran V PPJB  
Halaman 3 dari 6

wajib diketahui oleh Pembeli dan yang wajib diserahkan oleh Pengembang.

- Gambar Tampak Muka dan Denah** - Merupakan salah satu lampiran dari PMB yang menunjukkan bentuk tampak muka dari bangunan dan denah ruangan berikut ukurannya dari bangunan yang akan dibangun oleh Pengembang sebagaimana yang disepakati bersama oleh Pembeli dengan Pengembang.
- Garis Sempadan Bangunan (GSB)** - Merupakan garis terluar dari bangunan (bukan pagar) yang boleh dibangun di atas sebidang tanah.
- Harga Jual Beli** - Nilai transaksi yang disetujui oleh Pengembang dan Pembeli yang tercantum di PPJK yang merupakan salah satu lampiran dari PPJB.
- Hunian** - Bangunan antara lain berupa rumah, satuan rumah susun (sarusun), rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan) maupun gedung-gedung perkantoran yang ditempati sebagai tempat tinggal saja atau sebagian tempat tinggal dan tempat melakukan usaha di Kawasan.
- Hunian Komersial** - Kavling dan atau bangunan di atas Kavling yang boleh digunakan untuk usaha dan tempat tinggal sekaligus.
- Hunian Non Komersial** - Kavling dan atau bangunan di atas Kavling yang hanya diperbolehkan untuk tempat tinggal saja, dilarang untuk tempat usaha dalam bentuk dan jenis apapun.
- Iuran Pengelolaan dan Keamanan Lingkungan (IPKL)** - Kontribusi yang wajib dibayar oleh Pembeli dan atau Penghuni untuk pemeliharaan, kebersihan, kesehatan dan pengaman lingkungan baik didalam maupun sekitar Kawasan, yang merupakan salah satu syarat terjadinya transaksi.  
Yang dimaksud dengan pemeliharaan, kebersihan, kesehatan dan pengaman tersebut adalah yang dinikmati secara umum oleh semua Penghuni dan atau Pembeli serta Pengembang, tidak termasuk didalamnya adalah biaya kebersihan karena ada sebuah pekerjaan pembangunan bangunan, tidak termasuk biaya pengaman khusus untuk Penghuni tertentu. IPKL dapat ditentukan dan dikelola oleh Pengembang atau oleh Pengelola yang ditunjuk dan disawasi oleh Pengembang.
- Kasir** - Petugas / karyawan Pengembang yang berkantor hanya di kantor pusat pemasaran Pengembang yang tugasnya khusus untuk melayani pembayaran.
- Kavling** - Bagian tanah yang dijadikan dasar/obyek transaksi jual beli antara Pengembang dengan Pembeli, dengan letak, luas, dimensi dan bentuk tanah seperti diuraikan dalam Gambar Kadaster.
- Kawasan** - Sebuah kota baru, yang terletak di beberapa desa/kecamatan, beberapa kecamatan di wilayah kabupaten dan kotamadya Tangerang, yang secara luas dikenal dengan nama LippoKarawaci.

*[Handwritten Signature]*  
Paraf ... *[Handwritten Name]*

Form.#	Tgl	R
SLS-004F	06/09/01	0

Lampiran V PPJB  
Halaman 4 dari 6

- Ketentuan-ketentuan dan Syarat-syarat PMB** - Merupakan salah satu lampiran **PMB** yang wajib dibaca dan diikuti oleh Pembeli yang berisi hal-hal yang diberlakukan secara umum kepada semua Pembeli yang berhubungan dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak.
- Ketentuan-ketentuan dan Syarat-syarat PPJB** - Merupakan salah satu lampiran **PPJB** yang wajib dibaca dan diikuti oleh Pembeli yang berisi hal-hal yang berlaku secara umum kepada semua Pembeli yang berhubungan dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak baik Pembeli, Penghuni, Pengembang, Pengelola.
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB)** - Merupakan angka yang menunjukkan ratio/perbandingan maksimum dari sebidang tanah yang boleh didirikan bangunan diatasnya, sepanjang masih sesuai dengan **KLB**, dan masih dalam batas **GSB** yang ditentukan.
- Koefisien Luas Bangunan (KLB)** - Merupakan angka yang menunjukkan ratio/perbandingan antara luas bidang tanah dengan luas bangunan yang boleh dibangun di atas bidang tanah tsb, sepanjang masih sesuai dengan **KDB** dan masih dalam batas **GSB** yang ditentukan.
- Kondisi Khusus** - Merupakan salah satu bagian dari lampiran **PPJB** yang berisi **Ketentuan dan Syarat-syarat Khusus** yang diberlakukan pada obyek maupun pihak yang bertransaksi dalam **PPJB** yang menambah, melengkapi dari ketentuan dan syarat yang ditetapkan di **Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat PPJB**, yang disepakati oleh pihak **Pengembang dan Pembeli**.
- Kontrak tentang Pelaksanaan Tata Tertib Kawasan (Kontrak Tatib)** - Kontrak yang ditanda tangani oleh **Pengembang dan Pembeli**, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari **PPJB**, yang ditanda tangani bersamaan dengan penanda tanganan **PPJB**, yang ditetapkan dan diberlakukan di **Kawasan** oleh **Pengembang dan/atau Pengelola**.
- Kwitansi** - Adalah dokumen pelengkap yang diterbitkan oleh **Pengembang** atas pembayaran pembayaran yang sudah masuk ke rekening **Pengembang**, dan atau dokumen utama pembayaran tunai bila dilakukan di **Kasir**.
- Pajak Pertambahan Nilai (PPN)** - Adalah pajak yang wajib dipungut oleh **Pengembang** dari **Pembeli** sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku dari waktu ke waktu.
- Pajak yang timbul sehubungan dengan PPJB** - Saat **PPJB** ditandatangani ada sejumlah pajak yang menjadi kewajiban **Pembeli** maupun **Pengembang** yang wajib dibayar atau dipungut, yang sesuai dengan peraturan yang berlaku dari waktu ke waktu.
- Pedoman Design dan Pembangunan (PDP)** - Merupakan salah satu lampiran dari **PPJB** yang berisi ketentuan ketentuan teknis dan administratif untuk membangun bangunan di dalam **Kawasan**, yang wajib dijadikan acuan oleh **Pembeli** sejak mulai merancang hingga membangun. **Pengembang** berhak secara mutlak menetapkan ketentuan ketentuan tersebut untuk masing-masing peruntukan dan **Pembeli** wajib mentaati sesuai dengan peruntukan dari **Kavling** yang dibeli.
- Pembeli** - Perorangan maupun badan hukum yang bersedia melakukan transaksi atas tanah dan atau bangunan di dalam **Kawasan** yang dilakukan dengan

Form.#	Tgl.	R
SLS-004F	06/09/01	0

Lampiran V PPJB  
Halaman 5 dari 6

penuh kesadaran akan keterbatasan hak dan kewajibannya, seperti diuraikan dalam PPJB berikut segala lampiran-lampirannya.

- Pengelola** - Sebuah badan hukum yang hanya dapat ditunjuk oleh PT Lippo Karawaci Tbk. atau semua Pengembang di Kawasan untuk menerima pengalihan hak dan kewajiban pengelolaan dalam melakukan tugas pemeliharaan, kebersihan dan pengamanan lingkungan dan berhak menungut IPKL yang telah disetujui oleh Pengembang dari Penghuni dan atau Pembeli serta mewakili kepentingan Penghuni dan Pembeli dalam berurusan dengan Pemerintah dan masyarakat sekitar sepanjang dimungkinkan.
- Pengembang** - Sebuah atau beberapa badan hukum yang mempunyai hak untuk mengembangkan sebuah Kawasan atau sebagian dari Kawasan, yang bersedia melakukan transaksi dengan Pembeli dengan syarat dan kondisi seperti yang tercantum pada PPJB beserta lampiran-lampirannya.
- Penghuni** - Perorangan, keluarga, badan hukum yang tinggal dan melakukan aktifitas di dalam Kawasan, pihak ketiga yang ditunjuk oleh Pembeli dapat dalam bentuk perorangan atau badan hukum yang bersedia menerima kuasa atau pengalihan hak dan kewajiban dari Pembeli secara sah dan diakui dan atau diketahui oleh Pengembang dan atau Pengelola.
- Peraturan Tata Tertib (Peraturan Tatib)** - Setiap dan seluruh peraturan yang ditetapkan oleh Pengembang dan atau Pengelola termasuk setiap perubahan, penyempurnaan dan penggantian serta peraturan pelaksanaannya yang diberlakukan di Kawasan, yang Pembeli dan/atau Penghuni wajib jalankan.
- Perincian dan Jadwal Pembayaran serta Ketentuan Khusus (PJPKK)** - Merupakan salah satu lampiran dari PPJB yang berisi tentang Harga Jual Beli dan perincian perhitungan nilai transaksi berikut jadwal jatuh tempo pembayaran yang wajib dibayar oleh Pembeli serta ketentuan dan syarat-syarat yang menyimpang dan atau di luar dari ketentuan dan syarat-syarat yang secara umum diberlakukan sebagaimana tercantum pada Ketentuan-ketentuan dan Syarat-syarat PPJB, yang merupakan lampiran dan bagian tak terpisahkan dari PPJB.
- Perjanjian Membangun Bangunan (PMB)** - Perjanjian yang ditanda tangani oleh Pengembang dan Pembeli untuk membangun sebuah bangunan dengan design, spesifikasi serta tanggal penyerahan yang diuraikan secara jelas.
- Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)** - Perjanjian yang ditanda tangani oleh Pengembang dan Pembeli, yang terdiri dari pasal-pasal yang mengatur hak dan kewajiban masing masing pihak yang mengikat kedua belah pihak sebagai persetujuan terjadinya sebuah transaksi, termasuk didalamnya semua lampiran-lampiran yang dilekatkan, di paraf atau ditandatangani oleh Pengembang dan Pembeli, yang merupakan acuan bila terjadi perselisihan. Pihak pihak yang menandatangani dianggap telah berkemampuan membaca, mengerti dan menerima tanpa paksaan dan tekanan.
- Rekening Bank** - Rekening di bank atas nama Pengembang

  
Paraf .....

Form.#	Tgl	R
SLS-004F	06/09/01	0

Lampiran V PPJB  
Halaman 6 dari 6

- Sertipikat Tanah** - Bukti kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau lembaga Pemerintah resmi lain yang berwenang dari waktu ke waktu.
- Sisa Pembayaran** - Yaitu Harga Jual Beli setelah dikurangi dengan Booking Fee dan Uang Muka, yang wajib dibayar / dilunasi oleh Pembeli dengan memilih salah satu Cara Pembayaran.
- Spesifikasi Bangunan** - Merupakan salah satu lampiran dari PMB yang menunjukkan perincian dari spesifikasi teknik dari bangunan, peraturan dan pedoman yang digunakan dalam perencanaan dan perhitungan struktur bangunan termasuk konsultan yang ditunjuk oleh Pengembang untuk melakukan perencanaan desain bangunan tersebut.
- Tanggal Serah Terima** - Adalah tanggal yang tercantum dalam undangan dari Pengembang kepada Pembeli untuk hadir dan menerima Kavling dan atau Bangunan sesuai dengan PPJB dan atau PMB. Undangan dikirim menggunakan alamat seperti yang tercantum dalam PPJB atau PMB.
- Tunai** - Salah satu Cara Pembayaran yang dapat dipilih oleh Pembeli, dengan melunasi sekaligus Sisa Pembayaran, pada tanggal yang tercantum pada PJKKK.
- Tunai Bertahap** - Salah satu Cara Pembayaran yang dipilih oleh Pembeli, dengan mencicil Sisa Pembayaran menjadi beberapa kali angsuran dengan nilai dan tanggal jatuh tempo seperti yang tercantum pada PJKKK.
- Uang Muka** - Pembayaran minimal dari nilai transaksi yang wajib dilakukan oleh Pembeli sesuai dengan jadwal yang disepakati dengan Pengembang di dalam PPJB atau dokumen lainnya yang ditanda tangani kedua pihak. Atas sisa antara nilai transaksi dengan Uang Muka, Pembeli dapat memilih Cara Pembayaran yang ditawarkan oleh Pengembang.
- Waktu sudah mulai dibangun** - Saat yang terlama Pembeli sudah harus mulai membangun bangunan di atas Kavling yang dibeli.

  
Paraf .....

**ADDENDUM  
PERJANJIAN PENGALIHAN HAK**

Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2080/PPJB-DSN/ /2004  
dan Perjanjian Membangun Bangunan No. 1367/PMB-DSN/PPJB-2080/10/2004

Pada hari ini, Rabu tanggal sebelas bulan Mei tahun dua ribu lima (15 / 05 / 2005), yang bertanda tangan di bawah ini :

*[Handwritten signature]*

I. Nama :  
Pekerjaan : Karyawan  
Alamat : Kel. Meruya Utara, Kec. Kembangan Jakarta Barat  
No. KTP :  
Alamat Koresponden : Kel. Meruya Utara, Kec. Kembangan Jakarta Barat  
No. Telephone :

Selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA** ;

II. Nama :  
Pekerjaan : Peg. Swasta  
Alamat : Kel. Darat Sekip, Kec. Ptk, Barat Pontianak 78117  
No. KTP :  
Alamat Koresponden : Kel. Darat Sekip, Kec. Ptk, Barat Pontianak 78117  
No. Telephone :  
Alamat Email :

Selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA** ;

PIHAK PERTAMA telah mengikatkan diri untuk membeli sebidang tanah dari PT. Darma Sarana Nusa Pratama ("Pengembang") dan menyerahkan kepada Pengembang untuk membangun bangunan di atas tanah tersebut sebagai berikut :

Proyek :  
Letak kavling :  
Luas Tanah : ± 72 M2  
Luas Bangunan : ± 69 M2  
Type : TERRACE (2LT/Ops.1)  
No. Alih Hak : 0709/AH-DSN/PPJB/SAD/ Dr /2005

*[Handwritten signature]*

sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) nomor 2080/PPJB-DSN/ /2004, tanggal 15/10/2004 dan Perjanjian Membangun Bangunan (PMB) nomor 1367/PMB-DSN/PPJB-2080/10/2004, tanggal 15/10/2004.

Paraf *[Handwritten signature]*

PIHAK PERTAMA hendak mengalihkan / menjual tanah dan bangunan tersebut kepada PIHAK KEDUA yang hendak membeli tanah dan bangunan tersebut dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

1. PIHAK PERTAMA dengan ini mengalihkan seluruh hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada PIHAK KEDUA yang menerima pengalihan tersebut. Selanjutnya, sejak pengalihan ini, segala keuntungan dan kerugian serta resiko yang timbul tidak menjadi hak dan kewajiban PIHAK PERTAMA melainkan menjadi hak dan tanggung jawab PIHAK KEDUA. Dengan pengalihan ini, seluruh hak dan kewajiban PIHAK PERTAMA atas tanah dan bangunan tersebut menjadi hak dan kewajiban PIHAK KEDUA.
2. PIHAK PERTAMA menyatakan dan menjamin bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak terikat sebagai jaminan, belum pernah dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain manapun juga, tidak terjadi sengketa dan bebas dari sitaan, dan dengan ini PIHAK PERTAMA membebaskan PIHAK KEDUA dari segala tuntutan dari pihak manapun juga mengenai hal-hal tersebut.
3. Masing-masing pihak saling menyatakan dan menjamin terhadap lainnya bahwa:
  - a. Masing-masing pihak berwenang untuk membuat dan menanda-tangani Addendum Perjanjian Pengalihan Hak ini;
  - b. Segala persetujuan/perizinan yang diperlukan untuk dapat membuat dan menanda tangani Addendum Perjanjian Pengalihan Hak ini telah diperoleh secara cukup dan sempurna.
4. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama sebagaimana disyaratkan oleh Pengembang untuk dapat memberikan persetujuannya atas Addendum Perjanjian Pengalihan Hak ini, dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa :
  - a. Pengembang tidak akan mendapat tuntutan, gugatan, keberatan, kewajiban dan tindakan hukum lainnya dari pihak ketiga manapun dan dalam bentuk apapun yang timbul karena dan atau sehubungan dengan Addendum Perjanjian Pengalihan Hak ini ("Tuntutan").
  - b. Apabila timbul Tuntutan, maka Pengembang akan dibebaskan sepenuhnya dan Tuntutan tersebut akan diambil alih dan sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA akan segera mengganti segala biaya dan/atau kerugian dalam bentuk apapun yang diderita/dialami oleh Pengembang, yang timbul akibat dari Tuntutan tersebut.
5. Berdasarkan ketentuan dalam PPJB dan PMB, atas pengalihan hak ini PIHAK PERTAMA harus membayar biaya Administrasi sebesar 0 % ( persen) dari harga jual dalam PPJB dan PMB Rp. 207,311,013.- (dua ratus tujuh juta tiga ratus sebelas ribu tiga belas rupiah) atau sejumlah Rp.0.- (rupiah) ditambah PPN Rp. 0.- (rupiah) atau sejumlah Rp. 0.- (rupiah).

Paraf .....

6. Apabila ada jenis pajak-pajak dan biaya-biaya selain yang disebut pada butir 5 di atas, yang timbul sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut menjadi tanggung jawab dan harus dibayar oleh PIHAK PERTAMA dan/atau PIHAK KEDUA sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. PIHAK KEDUA menyatakan tunduk dan mengikat diri pada seluruh ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Membangun Bangunan tersebut serta seluruh ketentuan-ketentuan dari Pengembang, baik yang sekarang maupun yang akan diadakan dikemudian hari.
8. Jika sertifikat hak atas tanah dan bangunan tersebut telah terbit, maka PIHAK KEDUA akan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Pihak Pengembang.
9. Sejak pengalihan ini PIHAK KEDUA berhak sepenuhnya atas tanah dan bangunan tersebut dan dengan persetujuan tertulis dari Pihak Pengembang berhak untuk menjual atau mengalihkan hak atau menjaminkan tanah dan bangunan tersebut secara apapun juga dan kepada pihak manapun.
10. Jika untuk tindakan tersebut No. 8 dan No. 9 diperlukan kuasa dari PIHAK PERTAMA, maka kuasa tindakan-tindakan tersebut dianggap telah diberikan saat ini untuk digunakan dimana dan bilamana diperlukan. Kuasa mana tidak dapat dibatalkan atau dicabut kembali karena alasan apapun, termasuk oleh sebab-sebab dimaksud pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Demikian Perjanjian Pengalihan Hak ini dibuat untuk mengikat Para Pihak serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Membangun Bangunan antara Pengembang dengan PIHAK PERTAMA.

Ditandatangani di : Tangerang  
Tanggal : 11 / 05 / 2005

PIHAK PERTAMA : Menyetujui  
Suami/Istri :

PIHAK KEDUA :  
*[Signature]*

Menyetujui,  
Pengembang  
PT. Darma Sarana Nusa Pratama

*[Signatures]*

# SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : \_\_\_\_\_

No. KTP : \_\_\_\_\_

Alamat : \_\_\_\_\_

JAKARTA BARAT

Dengan ini menyatakan :

Bahwa saya pada saat ini tidak terikat perkawinan secara hukum, dan apabila dikemudian hari apa yang dinyatakan dalam Surat Pernyataan ini tidak benar, untuk itu saya bersedia untuk dituntut baik secara perdata maupun pidana.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat

JAKARTA 11 MEI 2005

Yang membuat pernyataan,



KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT  
NOMOR : 09/KPTS/M/1995

TENTANG

PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT,

- Menimbang :
- a. bahwa jual beli rumah yang belum selesai dibangun semakin meningkat, yang pelaksanaannya dilakukan dengan pengikatan jual beli;
  - b. bahwa untuk mengamankan kepentingan pembeli dan penjual rumah perlu pedoman pengikatan jual beli rumah;
  - c. bahwa penerapan pengikatan jual beli rumah perlu pengawasan dan pengendalian;
  - d. bahwa pedoman pengikatan jual beli rumah tersebut perlu ditetapkan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat;

- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
  2. Keputusan Presiden Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Menteri Negara;
  3. Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;

Memperhatikan: berbagai saran dan pendapat dari unsur dan instansi terkait dalam rapat-rapat koordinasi.

MEMUTUSKAN

Menetapkan: KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH DENGAN KETENTUAN SEBAGAI BERIKUT :

Kesatu: Pedoman Pengikatan Jual Beli rumah beserta contohnya yang dimaksud adalah merupakan lampiran yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari keputusan ini.

Kedua: Setiap adanya pengikatan jual beli rumah wajib mengikuti Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah beserta contohnya.

Ketiga: Pengawasan dan Pengendalian terhadap pelaksanaan keputusan ini dilakukan oleh Badan Kebijakanaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKPDN), melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D).

Keempat: Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
Pada tanggal : 23 Juni 1995

Menteri Negara Perumahan  
Rakyat

Ir. Akbar Tandjung

## Lampiran : I

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat

Nomor : 09 /KPTS/M/1995

Tanggal : 23 Juni 1995

tentang

PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH

### PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH

#### I. PENDAHULUAN

1. Bahwa adanya dua pihak yakni Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman (Developer), yang bertindak selaku Penjual Rumah, untuk selanjutnya disebut Penjual. Dan konsumen Rumah yang bertindak selaku Pembeli rumah yang selanjutnya disebut Pembeli.
2. Uraian Obyek Pengikatan Jual, Beli Yakni :
  - a. Luas bangunan rumah disertai dengan gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan.
  - b. Luas tanah, status tanah, beserta segala perijinan yang berkaitan dengan pembangunan rumah dan hak-hak lainnya.
  - c. Lokasi tanah dengan mencantumkan nomor kapling, rincian wilayah, desa atau kelurahan dan kecamatan.
  - d. Harga rumah dan tanah, serta tata cara pembayarannya, yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

#### II. KEWAJIBAN PENJUAL

1. Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi teknis bangunan, yang telah disetujui dan ditanda tangani bersama oleh kedua belah pihak dan dilampirkan, yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam akta pengikatan jual beli rumah tersebut.
2. Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, kecuali karena hal-hal yang terjadi keadaan memaksa (Force Majeure) yang merupakan hal di luar kemampuan Penjual antara lain seperti bencana alam perang pemogokan, huru-hara, kebakaran, banjir dan peraturan-peraturan/kebijaksanaan Pemerintah di bidang Moneter.
3. Penjual sebelum melakukan penjualan dan atau melakukan pengikatan jual beli rumah wajib memiliki :
  - a. Surat ijin persetujuan prinsip rencana proyek dari Pemerintah Daerah setempat dan surat ijin lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Khusus untuk DKI Jakarta surat ijin Penunjukkan dan Penggunaan Tanah (SIPPT).

- b. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, bahwa yang bersangkutan (Developer) telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman.
  - c. Surat ijin Mendirikan Bangunan.
4. Penjual wajib mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bangunan) dihadapan PPAT.
  5. Apabila Penjual lalai untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 1<sup>0/100</sup> (dua perseribu) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah untuk setiap hari keterlambatannya.
  6. Apabila Penjual ternyata melalaikan kewajibannya untuk mengurus pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, maka Pembeli mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan pengurusan pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.

### III. JAMINAN PENJUAL

1. Penjual menjamin bagi kepentingan pihak Pembeli bahwa Tanah dan Bangunan Rumah yang menjadi obyek pengikatan jual beli adalah hak penjual sepenuhnya. Dan tidak dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang.
2. Penjual menjamin serta membebaskan Pembeli dari segala tuntutan yang timbul dikemudian hari baik dari segi perdata maupun pidana atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut.
3. Penjual menjamin dan bertanggungjawab terhadap cacat yang tersembunyi yang baru diketahui dikemudian hari, sesuai dengan ketentuan pasal 1504 dan 1506 KUH Perdata.

### IV. KEWAJIBAN PEMBELI

1. Pembeli telah menyetujui jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan yang telah ditetapkan bersama.
2. Pembeli wajib membayar jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah, beserta segala pajak, dan biaya-biaya lain yang timbul sebagai akibat adanya pengikatan jual beli rumah, dengan tatacara pembayaran yang disepakati bersama.
3. Pembeli wajib membayar biaya pembuatan akta notaris, pengikatan jual beli rumah, biaya pendaftaran perolehan hak atas tanah atas nama Pembeli, sedangkan biaya pengurusan sertifikat ditanggung oleh penjual.
4. Apabila Pembeli lalai untuk membayar angsuran harga Tanah dan Bangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam butir 2 angka IV tersebut, pada waktu

yang telah ditentukan, maka dikenakan denda keterlambatan, sebesar 1<sup>0/00</sup> (dua perseribu) dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap hari keterlambatan.

5. Apabila Pembeli lalai membayar angsuran harga Tanah dan Bangunan Rumah, segala pajak, serta denda-denda, dan biaya-biaya lain yang terhutang selama 3 (tiga) kali berturut-turut, maka pengikatan jual beli rumah dapat dibatalkan secara sepihak, dan segala angsuran dibayarkan kembali dengan dipotong biaya Administrasi oleh Penjual.

## V. SERAH TERIMA BANGUNAN

1. Dalam hal bangunan rumah yang menjadi obyek dari Pengikatan Jual Beli Rumah telah selesai dibangun sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan, dan sepanjang Pembeli telah selesai memenuhi kewajiban untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya, maka Penjual dan Pembeli sepakat untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah.
2. Dalam waktu 2 (dua) minggu sebelum dilakukan serah terima Tanah dan Bangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam butir 1 angka V, maka pihak Penjual wajib memberitahukan secara tertulis tentang adanya Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah kepada Pembeli.
3. Apabila setelah jangka waktu surat pemberitahuan pada butir 2 angka V, tidak bersedia menandatangani Berita Acara Serah Terima tersebut, maka dengan lewatnya waktu tersebut, pihak Pembeli telah dianggap menerima Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dengan segala konsekuensi dan risikonya.
4. Dalam hal pihak Penjual berhasil mendirikan bangunan rumah lebih cepat daripada jangka waktu yang telah diperjanjikan, dan dalam hal Pembeli telah memenuhi kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu, maka Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dapat diserahkan oleh pihak Penjual kepada Pembeli.

## VI. PEMELIHARAAN BANGUNAN

1. Dengan dilakukan serah terima Tanah dan Bangunan Rumah, maka segala tanggungjawab untuk memelihara dan menjaga Tanah dan Bangunan Rumah tersebut menjadi tanggungjawab pihak pembeli sepenuhnya.
2. Setelah serah terima Tanah dan Bangunan Rumah dilakukan pihak Penjual wajib untuk memberikan masa pemeliharaan/perbaikan dalam jangka waktu 100 (seratus) hari terhitung sejak tanggal ditanda tangannya Berita Acara Serah Terima.
3. Perbaikan-perbaikan atas bagian yang rusak yang dilakukan oleh pihak Penjual berdasarkan Gambar Denah Bangunan, dan Spesifikasi Teknis, yang merupakan lampiran dari Pengikatan Jual Beli Rumah tersebut.
4. Apabila selama berlangsungnya masa pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 angka VI, terjadi kerusakan pada bangunan yang disebabkan oleh Keadaan memaksa (Force Majeure), seperti antara lain, gempa bumi,

banjir, huru-hara perang dan lindak kekerasan yang dilakukan oleh perorangan maupun massal, atau karena adanya perubahan bangunan rumah yang dilakukan pihak Pembeli, maka pihak Penjual dibebaskan atas tanggungjawab perbaikan.

#### VII. PENGGUNAAN BANGUNAN.

1. Pembeli wajib menggunakan Tanah dan Bangunan Rumah sebagai tempat tinggal dan/atau sesuai dengan tujuan dan peruntukannya.
2. Pembeli wajib senantiasa mentaati "Peraturan Tata Tertib Lingkungan" yang ditertibkan oleh RT dan RW.

Perubahan Bangunan.

3. Pembeli selama masa pendirian bangunan tidak, diperkenankan untuk menghubungi dan memerintah pelaksana bangunan yang bersifat mengubah dan menambah bangunan rumah tanpa persetujuan Penjual.

#### VIII. PENGALIHAN HAK.

1. Selama belum dilaksanakannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tanpa persetujuan tertulis dari pihak Penjual, pihak Pembeli dibenarkan untuk mengalihkan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah kepada pihak ketiga. Demikian pula sebaliknya berlaku bagi Pihak Penjual.
2. Penjual dapat menyetujui secara tertulis kepada Pembeli untuk mengalihkan hak atas Tanah dan Bangunan kepada pihak ketiga, apabila Pembeli bersedia membayar biaya administrasi sebesar 2 1/2 % (dua setengah persen) dari harga jual pada transaksi yang berlangsung.

#### IX. KETENTUAN PEMBATALAN PENGIKATAN

1. Pengikatan Jual Beli Rumah tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi tetap menurun dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal.
2. Pengikatan Jual Beli Rumah, pembeli mempunyai hak untuk menjadi batal apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :
  - a. Pihak Penjual tidak dapat menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah beserta hak-bak yang melekat, tepat waktu yang diperjanjikan, dan Pembeli telah selesai kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan tersebut.
  - b. Pihak Penjual menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah yang tidak cocok dengan Gambar Denah, dan Spesifikasi Teknis Bangunan yang telah ditetapkan bersama dan menjadi lampiran dalam Pengikatan jual beli.

- c. Apabila keadaan yang dimaksud dalam butir a dan b angka IX tersebut terjadi maka perjanjian menjadi batal, dan Penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambah dengan denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.
- d. Pembeli tidak dapat memenuhi dan atau tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai dengan yang diperjanjikan.
- e. Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank Pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan syarat-syarat Akta Perjanjian Kredit.
- f. Pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Rumah karena suatu sebab atau alasan apapun juga.
- g. Apabila keadaan sebagaimana dimaksud dalam butir d, e, dan f angka IX tersebut terjadi dalam hal pembayaran atas Tanah dan Bangunan Rumah belum mencapai 10% (sepuluh persen) maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak pihak Penjual.

Dalam hal pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah yang dilakukan pihak Pembeli melebihi 10% (sepuluh persen) maka pihak Penjual berhak memotong, 10% (sepuluh persen) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah dan sisanya wajib dikembalikan kepada pihak Pembeli.

#### X. AKTA JUAL BELI.

1. Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah harus ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut :
  - a. Bangunan Rumah telah selesai dibangun di atas tanah dan telah siap untuk dihuni;
  - b. Pembeli telah membayar lunas seluruh harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;
  - c. Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah sudah selesai diproses dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama Penjual;
2. Pada saat melangsungkan jual beli Tanah dan Bangunan Rumah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau pada waktu melangsungkan pengikatan di hadapan Notaris, Pembeli wajib membawa dan memperlihatkan asli surat-surat berikut kultansi mengenai pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;

#### XI. PENYELESAIAN PERSELISIHAN.

1. Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul sehubungan dengan/sebagai akibat dari pengikatan ini, maka para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah.

2. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi melalui Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI).
3. Biaya yang timbul sehubungan dengan pemeriksaan oleh Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI) menjadi beban dan harus dibayar oleh para pihak untuk jumlah yang sama yaitu Penjual 50 % (lima puluh persen) dan Pembeli 50 % (lima puluh persen).
4. Dalam hal terjadi perubahan, pengurangan, dan/atau penambahan atas isi dari Pengikatan Jual Beli ini, maka para pihak akan merundingkan secara musyawarah dan mufakat serta hasilnya akan dituangkan dalam suatu Adendum yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Pengikatan Jual Beli ini.

Jakarta, 1995

Menteri Negara Perumahan Rakyat

Ir. Akbar Tandjung