



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD  
BAIK DENGAN ALAT BUKTI KEPEMILIKAN BERUPA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DAN SURAT PERNYATAAN  
PENYERAHAN HAK DARI PENGEMBANG PT. MU**

**TESIS**

**Cecilia Masidin**

**0906652500**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JUNI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD  
BAIK DENGAN ALAT BUKTI KEPEMILIKAN BERUPA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DAN SURAT PERNYATAAN  
PENYERAHAN HAK DARI PENGEMBANG PT. MU**

**TESIS**

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

**Cecilia Masidin**

**0906652500**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JUNI 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil kerja dan karya saya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang di rujuk telah saya nyatakan dengan benar dan tercantum dalam daftar referensi

Yang Menyatakan :

N a m a : Cecilia Masidin

NPM : 00906652500

Tanda Tangan :



Tanggal : 04 Juli 2012

## HALAMAN PENGESAHAN

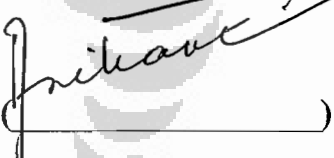
Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Cecilia Masidin  
NPM : 0906652500  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dengan Alat Bukti Kepemilikan Berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Dari Pengembang PT. MU

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

### Dewan Penguji

Pembimbing : Darwani Sidi Bakaroedin S.H. (  )

Penguji : Arikanti Natakusumah S.H. (  )

Penguji : DR.Drs. Widodo Suryandono S.H., M.H. (  )

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 04 Juli 2012

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur yang sedalam-dalamnya penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, bahwa berkat rahmat dan kehendakNya penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik. Penyusunan tesis ini dilakukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan dalam menyelesaikan pendidikan Program Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Universitas Indonesia.

Adapun judul dari penulisan tesis ini adalah :

**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DENGAN ALAT BUKTI KEPEMILIKAN BERUPA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DAN SURAT PERNYATAAN PENYERAHAN HAK DARI PENGEMBANG PT. MU”**

Pada kesempatan ini Penulis ingin ucapan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan studi di Universitas Indonesia dan dalam penyelesaian penulisan tesis ini. Oleh karena itu pula penulis pada kesempatan yang mulia ini dengan tulus dari hati yang paling dalam ingin menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya baik secara langsung maupun tidak langsung, antara lain kepada :

1. Ibu Darwani Sidi Bakaroedin SH., selaku Pembimbing yang telah bersedia dengan tulus ikhlas memberikan bimbingan serta pengarahan bagi penulis dalam penyusunan Tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., Selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

3. Ibu Arikanti Natakusumah S.H., selaku penguji yang telah meluangkan waktunya untuk menguji materi tesis ini dan selaku dosen pengajar di Magister Kenotariatan.
4. Para Dosen dan staf pengajar di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia selama penulis menimba ilmu.
5. Para petugas sekretariat Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia di Salemba dan Depok, yang telah membantu kelancaran perkuliahan selama penulis menimba ilmu.
6. Para petugas perpustakaan Universitas Indonesia yang telah membantu penulis dalam pengumpulan data demi kelancaran penulis menyelesaikan penulisan tesis ini.
7. Kedua orang tuaku tercinta mamaku atas iringan doanya dan papaku (Alm) bapak Jakub Masidin yang menjadi motivasiku untuk memenuhi janjiku menyelesaikan study ini.
8. Kakak, adik penulis beserta keluarga, atas iringan doanya.
9. Suamiku (Alm) Antonius Guggitz dan anak-anakku yang tercinta, terkasih dan yang selalu aku banggakan dan juga menjadi motivasiku Maureen Angelina Guggitz dan Stevie Christopher Guggitz terima kasih atas support dan doanya.
10. Teman-teman yang selalu memberikan dukungan, doa dan masukan dalam penulisan tesis ini : Mimi Resmiati, Maria Susanto, Ricky Samuel, Anda , Esther, Anita Archam, Merna, Adrianto Anwar, Sugito Tedjamulya dan semua teman-teman Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

11. Zaldy Irawan, atas dukungan dan yang telah banyak meluangkan waktunya untuk membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

12. Seluruh pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan tesis ini yang nama-namanya tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna, dan penulis menghargai semua kritik dan saran serta masukan yang akan membuat tesis ini menjadi lebih baik dan dapat bermanfaat bagi pihak lain terutama bagi pengembangan ilmu.



Jakarta, Juni 2012



Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai civitas akademika Universitas Indonesia saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cecilia Masidin  
NPM : 0906652500  
Program Study : 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 :

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dengan Alat Bukti Kepemilikan Berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Dari Pengembang PT. MU “

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti non eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa harus meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal :

Yang Menyatakan,

(Cecilia Masidin)





## ABSTRAK

Nama : Cecilia Masidin  
Program Studi : Kenotariatan  
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang beritikad Baik Dengan Alat Bukti Kepemilikan Berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Dari Pengembang PT MU

Perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945; Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia. Salah satu cara memperoleh tanah adalah melalui jual beli yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan perumahan, mengakibatkan makin berkembangnya usaha yang bergerak di bidang penyelenggara pembangunan permukiman. Selain tunduk pada aturan yang mengatur tentang pertanahan, mereka juga diatur oleh Undang-Undang nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman. Meski demikian banyaknya aturan-aturan yang harus ditaati, dalam praktek sehari-hari banyak perusahaan pengembang yang mensiasati ketentuan ketentuan tersebut dengan berbagai cara antara lain dengan terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB), dan bahkan dibuat secara bawah tangan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui : 1) Apakah perjanjian pengikatan yang dibuat oleh pengembang secara bawah tangan adalah sah dan mengikat secara hukum? 2) Bagaimana akibat hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli apabila terdapat cacat hukum dan wan prestasi dalam perjanjian secara bawah tangan tersebut? dan 3) Solusi apa yang dapat dilakukan jika terjadi hal demikian? Penelitian ini bersifat Normatif Empiris, sedangkan data diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Dari hasil penelitian ini disimpulkan bahwa Perlindungan hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli terhadap pemenuhan hak-hak

para pihak sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian secara hukum terhadap pihak ketiga, sehingga penyelesaian yang dapat diambil adalah secara musyawarah mufakat atau melalui badan peradilan. Berbeda halnya dengan kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat karena akta tersebut merupakan akta notaril yang bersifat akta otentik, sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik, dan mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga.

**Kata Kunci :** Jual beli tanah– Pengikatan jual beli.

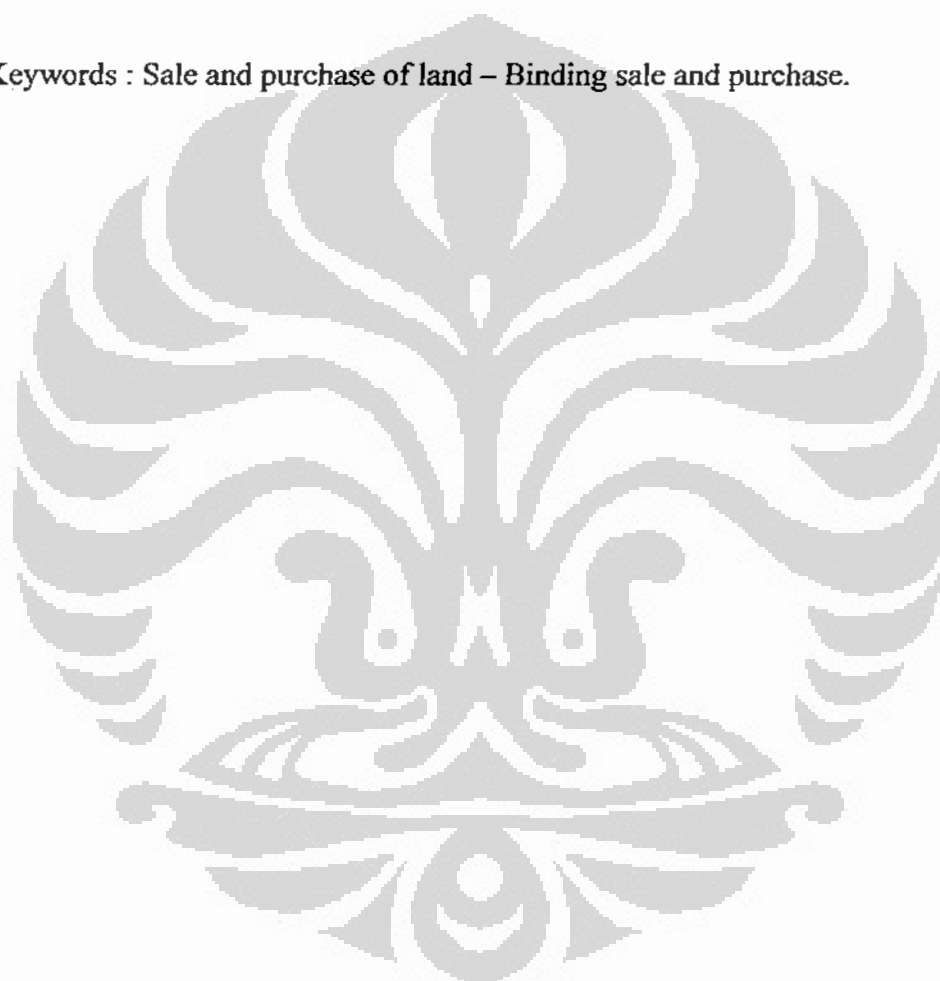
## ABSTRACT

Name : Cecilia Masidin  
Study Program: Notary  
Title : The Legal Protection Againsts Good Faith Purchaser With Evidence of Ownership In The Form of a Binding Agreement of Sale and Purchase (PPJB) and a Statement of a Conveyance from developer PT MU

Proper, healthy, safe, harmonious and well-organized housing and residence is one of the basic human needs and forms a significant factor in the increase of dignity and prestige, quality of life and public welfare in a fair and prosperous society based on Pancasila and the Constitution of 1945; Land is essential in the life of the Indonesian nation. One of the ways to acquire land is through sale and purchase stipulated in Government Regulation Number 24 of the year 1997 concerning Land Registration and Government Regulation Number 37 of the year 1998 concerning Regulations on the Function of Land Titles Registrar / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) which has to be executed before an authorized official. With the increasing demand for housing, resulting in the growing business engaged in organizing the construction of residences. Other than complying with the rules of land regulations, they are also governed by Law Number 4 of the year 1992 concerning housing and residence. Despite so many rules to comply with, in day to day practice there are many developers trying to get around such regulations in various ways, among others, by law breakthrough which has been practiced until nowadays in the sale and purchase of land by creating a binding sale and purchase deed (*PJB*), and even made unofficially. The purpose of this research is to find out : 1) If the binding agreements unofficially made by the developers are valid and legally binding? 2) What about the legal consequences and legal protection for purchasers in the event of legal flaws or default under the unofficial agreements? and 3) What solutions are taken in the occurrence of such situations? This research is empirical normative, while the data is obtained through library research and field research. From the results of this research it is concluded that legal protection in the event of default by any party in a binding agreement of sale and purchase against the fulfillment of rights of the parties highly depends on the legal force of the binding agreement of sale and purchase made, if a deed is unofficially made then its protection shall be in accordance with the protection of an unofficial deed and shall not have legal force of evidence against any third party, thus the settlement taken shall be through a mutual consensus or through the court of justice. On the other hand, the legal force of a binding agreement of sale and purchase deed of land rights made by a Notary in the implementation of the making of its Sale and

strong as such deed is a notary deed which constitutes an authentic deed, thus its legal force of protection shall be in accordance with the protection of an authentic deed, and shall have legal force of evidence against any third party. The means to assign land rights through National Land Agency / *Badan Pertanahan Nasional (BPN)* is a sale and purchase deed made by a Land Titles Registrar / *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*.

Keywords : Sale and purchase of land – Binding sale and purchase.



## DAFTAR ISI

### Halaman

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	vii
ABSTRAK .....	viii
ABSTRACT .....	x
DAFTAR ISI .....	xii
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Permasalahan.....	1
B. Pokok Permasalahan .....	9
C. Metode Penelitian .....	10
1. Bentuk Penelitian .....	10
2. Sifat/Spesifikasi Penelitian .....	11
3. Jenis Data dan Sumber Data .....	11
4. Alat Pengumpulan Data .....	12
D. Sistematika Penulisan .....	12
<b>BAB II : ANALISIS YURIDIS TERHADAP JUAL BELI DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN .....</b>	<b>14</b>
A. Landasan Teori dan Tinjauan Hukum Mengenai Jual Beli menurut KUH Perdata .....	14
1. Uraian tentang unsur-unsur pokok dalam perjanjian Jual beli	
2. Hak dan kewajiban penjual dan pembeli	

B.	Tinjauan Umum mengenai jual beli Hak Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional .....	21
1.	Pengertian Jual Beli	
2.	Prosedur jual beli dan proses pengalihan hak dalam jual beli tanah	
C.	Hasil Penelitian Dan Bahasan .....	32
1.	Bahasan mengenai perjanjian jual beli (PPJB) tentang sifat, bentuk dan isi perjanjian	
2. a.	Menguraikan tentang studi kasus contoh perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat bawah tangan oleh pengembang PT MU	
b.	Analisis mengenai permasalahan Hukum bagi pembeli yang membeli berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli	
BAB III:	Merupakan bab terakhir yang menutup seluruh pembahasan penulisan dalam tesis ini. Dalam bab ini berisi kesimpulan dan yang merupakan inti pembahasan dari penelitian.	
A.	SIMPULAN .....	66
B.	SARAN .....	67
DAFTAR REFERENSI :	.....	69
A.	BUKU	
B.	PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	
C.	ARTIKEL/MAKALAH	

## LAMPIRAN

## BAB I PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Sejak manusia dilahirkan, tiga hal penting yang dibutuhkannya adalah sandang, pangan dan papan. Dalam kehidupan bermasyarakat, kebutuhan terhadap papan atau perumahan saat ini sama pentingnya dengan kebutuhan akan sandang dan pangan bahkan dapat dikatakan kebutuhan akan papan atau rumah lebih utama disamping dua kebutuhan lainnya. Dalam konsep hukum tanah Indonesia, dinyatakan bahwa pada dasarnya seluruh tanah yang ada di Indonesia merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh bangsa Indonesia. Oleh karena itu seluruh tanah di Indonesia adalah milik bangsa Indonesia “dan merupakan kekayaan nasional”<sup>1</sup>, dengan demikian dalam hukum tanah dikenal istilah Hak Bangsa Indonesia. Jika dikaji lebih jauh, pemenuhan kebutuhan akan perumahan merupakan tanggung jawab Pemerintah, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagaimana disebutkan dalam Undang Undang Dasar 1945 pasal 27 ayat (2) “Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan.”<sup>2</sup>

Didalam Negara yang susunan kehidupannya rakyatnya, termasuk perekonomiannya masih bercorak agraris seperti Indonesia, keberadaan tanah adalah suatu keharusan. Mengingat tanah merupakan hal yang penting dan bernilai, tidak jarang timbul masalah atau persengketaan menyangkut tanah terutama dalam hal kepemilikan.

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang Undang Pokok Agraria*, UU no.5 tahun 1960, ps.1

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang Undang Dasar 1945*, ps. 27 ayat (2)

Oleh karena itu, guna mengatasi masalah pertanahan dan untuk menciptakan keteraturan serta tertib administrasi dalam bidang pertanahan, negara sebagai organisasi kekuasaan yang ada di Indonesia berwenang mengatur tentang pemilikan, peruntukan, peralihan dan pendaftaran atas hak bangsa Indonesia dan melalui Pemerintah Republik Indonesia, dikeluarkanlah peraturan per Undang-Undang tentang Pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, yang juga dikenal dengan Undang Undang Pokok Agraria ( UUPA ). Tujuan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria yang merupakan hukum pertanahan nasional antara lain untuk :

- a) Meletakkan dasar dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
- b) Meletakkan dasar dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>3</sup>

Meskipun sudah ada Undang Undang Pokok Agraria, belum berarti masalah pertanahan menjadi selesai. Karena semangat Undang Undang Pokok Agraria itu sendiri kurang dipatuhi.<sup>4</sup> Tanah yang seharusnya untuk kepentingan mensejahterakan rakyat dan berfungsi sosial, ternyata di jaman sekarang dijadikan komoditi dagang sehingga seringkali tidak lagi sesuai dan tidak memperhatikan asas hukum perikatan jual beli yaitu terang dan tunai khususnya dalam jual beli tanah dan/atau bangunan..“Terang artinya jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang. Tunai artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai (lunas).”<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Ibid, hal. 29.

<sup>4</sup> Soerjadi Soerdidja, *KOMPAS* tgl.23-12-1999

<sup>5</sup> Irma Devita Purnamasari, *Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Yang Ada Di Indonesia* (Bandung : Kaifa, Juli 2010), hal. 16



Asas terang atau transparan lebih diperuntukan bagi perlindungan konsumen, karena konsumen/pembeli bisa diganggu dan di rongrong bila tanah yang dibelinya itu mempunyai cacat Hukum., misalnya tanah yang diperjual belikan tersebut tersangkut kasus sengketa.

Dengan semakin bertambahnya populasi penduduk dan pertumbuhan ekonomi di Indonesia, maka semakin meningkat pula kebutuhan akan lahan pertanian” baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha“<sup>6</sup> yang berakibat makin meningkatnya juga harga tanah. Seiring dan sejalan dengan hal tersebut, bisnis atau usaha pembangunan lahan permukiman yang dikenal dengan Industrial Estate juga berkembang pesat, sehingga banyak bermunculan perusahaan pengembang/developer, dan menurut perkembangannya, usaha tersebut dapat meliputi selain penyediaan tanahnya,” juga bangunan-bangunan yang diperlukan, oleh pengusaha industry yang bersangkutan”<sup>7</sup>

Untuk mencegah terjadinya persengketaan dalam bidang pertanian, maka antisipasi yang dilakukan oleh Pemerintah guna menunjang pelaksanaan pembangunan, adalah dengan menggariskan kebijaksanaan serta mengeluarkan peraturan-peraturan yang mengatur tentang hal itu. Karena “Apabila tidak ada pengaturan dari Negara, peruntukan dan kepemilikan tanah bisa kacau”<sup>8</sup>

Ketentuan yang paling signifikan untuk mencegah sengketa dalam bidang pertanian dikaitkan dengan usaha Industrial Estate adalah bahwa

---

<sup>6</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia dalam Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah , Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, umum*, hal. 553

<sup>7</sup>Departemen Dalam Negeri, *Peraturan menteri Dalam Negeri Tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan*, Permendagri Nomor 5 Tahun 1974, ps.6 ayat 1

<sup>8</sup>Irma Devita Purnamasari, *Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Yang Ada Di Indonesia*, hal. 1

usaha pembangunan perumahan tidak boleh diselenggarakan dengan menggunakan tanah pihak lain<sup>9</sup>

Selanjutnya Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 menyatakan bahwa pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang dan diancam hukuman pidana<sup>10</sup> Akan tetapi dalam prakteknya bisa terjadi bahwa pengembang bukanlah pemilik tanah tetapi hanya bertindak selaku pembangun dan pengelola sehingga tanah tersebut berikutan bangunan yang didirikan di atasnya dapat dijual kepada konsumen yang membutuhkan, dan diantara pemilik tanah dan pengembang yang bersangkutan terjalin satu kerja sama.

Kendati pemerintah sudah melakukan daya upaya pencegahan dan penertiban dalam lingkup pertanahan dengan mengeluarkan berbagai ketentuan per undang-undangan dengan segala peraturan pelaksanaannya, tetapi masih saja terjadi kasus-kasus persengketaan tanah, sehingga mengakibatkan kerugian di pihak konsumen/pembeli karena tanah yang dijual oleh pengembang ber status sengketa yang kemungkinan terjadi karena pengembang belum menyelesaikan kewajiban-kewajibannya dalam masalah pembebasan tanah, atau bisa juga terjadi karena kaitan dengan pewarisan, dan masih banyak lagi hal-hal yang biasa jadi penyebab persengketaan dalam bidang pertanahan, atau "sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang bidang tanah tidak benar"<sup>11</sup>

Tidak dapat dipungkiri bahwa salah satu cara untuk memiliki rumah, adalah dengan melakukan suatu tindakan hukum yaitu melakukan transaksi jual beli. Dewasa ini transaksi jual beli dapat dilakukan dengan cara pembayaran secara

---

<sup>9</sup>Departemen Dalam Negeri, *Peraturan menteri Dalam Negeri Tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan*, ps. 5 ayat 5

<sup>10</sup>Indonesia, *Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya*, ps. 2 dan ps. 6.

<sup>11</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia dalam Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, hal. 555.

tunai maupun kredit. Untuk pembelian secara tunai, prosedur yang ditempuh oleh pembeli cukup dengan membayar sejumlah uang sesuai dengan harga yang telah ditentukan oleh pengembang, kemudian pengembang mengurus surat-surat kepemilikan atas tanah yang dibeli tersebut ke atas nama pembeli, kemudian menyerahkannya kepada pembeli. Setelah segala surat menyurat mengenai kepemilikan rumah telah berada ditangan pembeli maka selesailah transaksi jual beli dengan menggunakan cara tunai tersebut.

Untuk pembelian secara kredit, pembeli harus menempuh prosedur hukum yang cukup panjang untuk dapat memperoleh rumah yang diidamkannya. Dari mulai melakukan pemesanan atas rumah, pembayaran sejumlah uang sebagai panjar / uang muka sebagai tanda jadi, maupun administrasi sebagaimana yang di persyaratkan pengembang dan kemudian membayar cicilan setiap bulan selama jangka waktu yang telah disepakati bersama oleh pembeli dan pengembang. Dalam transaksi jual beli secara kredit inilah masalah kerap timbul, diantaranya adalah ketika pembeli telah melunasi harga pembelian yang artinya telah melunasi seluruh cicilannya kepada pengembang, sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanahnya tidak kunjung terbit bahkan sampai bertahun-tahun.

Di dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk pemindahan hak kepemilikan atas tanah dan Jual beli tersebut harus dilakukan dengan pembuatan akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dikenal dengan nama Akta Jual Beli.

Kebanyakan masalah yang timbul dalam transaksi jual beli tanah selain mengenai obyek tanahnya sendiri, hal lainnya adalah lebih kepada hal-hal

yang menyangkut aspek konsumen itu sendiri dikarenakan mereka kebanyakan awam hukum, sehingga konsumen berada dalam posisi yang lemah dan dirugikan serta menjadi objek dari aktifitas bisnis yang hanya mencari keuntungan sebesar-besarnya, melalui promosi promosi penjualan serta penggunaan perjanjian standard yang merugikan konsumen<sup>12</sup>. Hal tersebut menimbulkan pertanyaan “apa akibat hukum dan bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli/konsumen dalam permasalahan yang kerap timbul dalam transaksi jual beli secara angsuran atas tanah dan rumah yang dibangun di atasnya oleh pengembang sebagaimana dikemukakan diatas?

Walaupun asas hukum dalam bidang pertanahan adalah terang dan tunai, dalam kenyataannya karena tidak diatur dalam Undang-Undang, maka banyak perusahaan pengembang melakukan transaksi jual beli tidak secara tunai dan terang dengan menerapkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB), karena transaksi jual belinya dilakukan secara angsuran dimana ditentukan bahwa barang yang dibeli itu baru menjadi hak milik pembeli, nanti sesudah dibayar lunas. Sebelum harga barang lunas, pembeli itu sesungguhnya bukan pembeli, tetapi penyewa dan jual belinya disebut sewa beli (*huurkoop*)”<sup>13</sup>.

Jadi pada dasarnya, pembeli hanya penguasaan fisik saja dan secara hukum hak kepemilikan atas tanah tetap pada penjual. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) juga biasa diterapkan oleh pengembang dalam hal bangunan diatas tanah yang akan dibeli belum selesai dibangun atau belum dibangun sama sekali oleh pengembang, jadi masih berupa tanah kosong atau tanah kavling.

Beberapa contoh kasus yang disebutkan tadi merupakan kasus kasus penyebab timbulnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh

---

<sup>12</sup>Indonesia, *Penjelasan Tentang Perlindungan Konsumen*, UU Nomor 8 Tahun 1999, TLN RI NO. 3821

<sup>13</sup> Iting Partadireja, *Pengetahuan & Hukum Dagang*, hal. 25.

pengembang, tanpa melihat segi keamanan dari sisi Hukum dan perlindungan hukum bagi konsumen, sehingga dapat menimbulkan masalah Legalitas Formal, karena apabila telah diperjanjikan sesuatu hal, akan tetapi dalam praktiknya obyek perjanjian tersebut belum diserahkan, maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada.<sup>14</sup>

Yang lebih beresiko lagi bagi timbulnya suatu masalah hukum, karena dalam praktiknya ada juga pengembang yang menerapkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat secara bawah tangan. Dalam hal PPJB dibuat secara bawah tangan, maka pada tahap awal pembelian rumah secara angsuran, antara pengembang dengan konsumen / pembeli dilakukan kesepakatan bersama dan tertulis dengan menanda tangani perjanjian yang dinamakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dipersiapkan oleh pengembang dan penandatanganannya berlangsung hanya diantara kedua belah pihak yaitu antara pengembang dan pembeli. Sehingga tentunya akan menimbulkan banyak permasalahan dikemudian hari terutama apabila terjadi Wanprestasi, karena dari fakta yang terjadi di lapangan, sering terdapat cacat hukum atas tanah yang dijual oleh pengembang karena status tanah yang diperjual belikan tersebut masih dalam status sengketa, ditambah lagi dengan perikatan yang dibuat secara bawah tangan dan juga konsumen yang awam hukum. Hal demikian dapat saja terjadi karena pengembang hanya mengejar keuntungan sebesar-besarnya dan target penjualan, dan juga adanya kebutuhan pembeli yang mendesak akan rumah.

Masalah lain yang dapat timbul dalam hal adanya cacat hukum mengenai tanah yang diperjual belikan dalam sistem angsuran, yaitu apabila konsumen atau pembeli yang membeli dengan sistem angsuran akan melunasi sisa harga jual beli yang telah disepakati dan yang dicantumkan dalam Perjanjian sebelum berakhirnya masa perjanjian/masa kredit yang tercantum dalam perjanjian, akan tetapi pengembang menolak

---

<sup>14</sup>R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988), hal. 29.

karena mereka tidak dapat melakukan proses hukum lebih lanjut berkenaan dengan pendaftaran hak guna penerbitan sertifikat hak atas tanahnya, dan pengembang mengetahui bahwa terhadap tanah tersebut tidak dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan keharusan dalam peraturan pertanahan dan karena hal tersebut merupakan sebagian tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai syarat untuk proses pendaftaran pengalihan hak atas tanah dari pengembang kepada konsumen<sup>15</sup>, karena rencana pelunasan oleh konsumen/pembeli tersebut diluar perkiraan pengembang dimana mereka memperkirakan bahwa sengketa atas tanah yang mereka jual tersebut dapat diselesaikan dan dimenangkan oleh pihak pengembang sebelum masa angsuran berakhir. Apabila pembeli/konsumen mengerti Hukum masalah yang terjadi kemungkinan bisa berlanjut ke pengadilan apabila cara musyawarah mufakat tidak tercapai.

Sebagaimana diketahui sertifikat tanah merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik. Akan tetapi ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang antara pemilik tanah dan pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik. Seyogyanya sengketa-sengketa pertanahan diselesaikan melalui musyawarah dengan damai antara pihak-pihak yang terkait, sesuai dengan falsafah yang tersurat dalam Pancasila yang merupakan dasar negara "baru setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, dipersilakan yang bersangkutan menyelesaikannya melalui pengadilan.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup>Indonesia, *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*, Bab II ps. 2.

<sup>16</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia dalam Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, hal. 556.

## B. POKOK PERMASALAHAN

Mengkaji dan membaca isi latar belakang yang dikemukakan diatas, maka penulis ingin memfokuskan Pokok permasalahan yang akan dibahas sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan dan kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam hal terjadinya cacat tersembunyi atas tanah yang diperjual belikan dan wan prestasi dari pihak pengembang?
2. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta Surat Perjanjian Penyerahan Tanah dan Bangunan dari pengembang kepada pembeli dapat memberikan perlindungan hukum bagi si pembeli dan menjadi dasar dalam hal memperoleh Hak Atas Tanah?

## C. METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan sesuatu, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun, dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia. Oleh karenanya dapat diartikan bahwa Metode Penelitian adalah penelitian yang menyajikan bagaimana caranya atau langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistimatis dan logis sehingga dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya<sup>17</sup> dan pada dasarnya merupakan usaha pencarian jawaban atas pertanyaan yang ingin diketahui oleh peneliti dan diharapkan dapat memecahkan permasalahan yang ada secara tuntas, karena tanpa metode atau metodologi, seorang peneliti tak akan mungkin mampu untuk menemukan, merumuskan, menganalisa maupun memecahkan masalah-masalah tertentu untuk mengungkapkan kebenaran<sup>18</sup> Penelitian dalam tesis ini terbagi dalam :

---

<sup>17</sup>Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset Nasional*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2001), hal. 46.

<sup>18</sup>Soerjono Sockanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (UI-PRESS, 2010), hal. 13.

### 1. Bentuk Penelitian :

Bentuk penelitian yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian Normatif Empiris.

Penelitian Normatif dilakukan dengan melakukan pengumpulan data kepustakaan (library research) atau data sekunder terutama dari sisi peraturan perundang-undangan dan norma hukum yang dapat dikaitkan dengan permasalahan dalam penulisan tesis ini

Penelitian Empiris merupakan penelitian terhadap data primer dilapangan yang membahas bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat, dengan mengadakan penelitian lapangan (field research) berupa pengumpulan data yang dilakukan dengan wawancara terhadap masyarakat, dan pihak-pihak terkait atau dapat disebut juga melakukan pengkajian terhadap norma hukum yang tidak tertulis.

### 2. Sifat Penelitian :

Sifat/Spesifikasi penelitian tesis ini didasarkan pada penelitian yang dilakukan secara deskriptif analitis yang berorientasi terhadap pemecahan masalah. Penelitian yang bersifat deskriptif analitis merupakan suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan, dan menganalisis suatu peraturan hukum.<sup>19</sup>

### 3. Jenis Data dan Sumber Data :

#### 1. Data Primer yaitu :

Data yang diperoleh langsung dari masyarakat yang merupakan data primer/data dasar (primary data / basic data). Dalam penulisan tesis ini Penelitian sumber data primer yaitu diperoleh langsung dari masyarakat (responden) dilapangan melalui wawancara yang dilakukan terhadap pihak pembeli/konsumen, PT. Bangun Cipta Sarana (PT.BCS) yang melakukan penjualan tanah dan bangunan melalui PT Misori Utama (PT. MU) dengan mempergunakan

---

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986), hal. 63.



Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara di bawah tangan, juga terhadap pejabat dan pegawai di lingkungan kantor pertanahan Jakarta Utara dan Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

2. **Data Sekunder/Data Kepustakaan :**

Adalah data yang bersumber baik sumber hukum primer, sumber hukum sekunder maupun sumber hukum tersier.

- a) Sumber Hukum Primer berupa yurisprudensi, konvensi, peraturan per undang-undangan yang berkaitan dengan jual beli pada umumnya dan jual beli tanah pada khususnya antara lain Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b) Sumber Hukum Sekunder berupa Rancangan Undang-Undang (RUU), makalah, buku-buku, artikel artikel ilmiah yang berkaitan dengan penulisan tesis ini.
- c) Sumber Hukum Tersier, berupa sumber yang mengumpulkan, menganalisa dan mencerna sumber sekunder, antara lain berupa kamus, abstrak, ensiklopedia, buku panduan.

4. **Alat Pengumpulan Data berupa :**

1. Studi Dokumen atau bahan kepustakaan
2. Wawancara atau interview

5. **Tehnik Analisis Data**

Analisis data adalah suatu kegiatan untuk meneliti, memeriksa, mempelajari, membandingkan data yang ada dan membuat interpretasi

yang diperlukan dan juga dapat dipergunakan untuk mengidentifikasi ada tidaknya suatu masalah. Teknik yang digunakan adalah Analisis Deskriptif yang memberikan gambaran dengan jelas makna dari indikator-indikator yang ada yaitu peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku, kemudian membandingkan dan menghubungkan antara indikator yang satu dengan indikator-indikator lainnya. Dalam penelitian ini penulis menampilkan data-data kualitatif/bersifat khusus yang dikumpulkan, dibahas, ditafsirkan dan dikumpulkan secara induktif, sehingga dapat memberikan gambaran yang tepat mengenai hal yang sebenarnya terjadi.

Bertolak dari pengertian diatas, peneliti menggunakan metode induktif untuk menyimpulkan hasil observasi, wawancara dan data-data yang dikumpulkan. Fakta-fakta empiris yang ditemukan, dicocokkan dengan landasan hukum dan perundang-undangan yang berlaku.

#### **D. SISTIMATIKA PENULISAN**

Penulisan tesis ini terbagi dalam 3 (tiga) Bab yang saling berkaitan

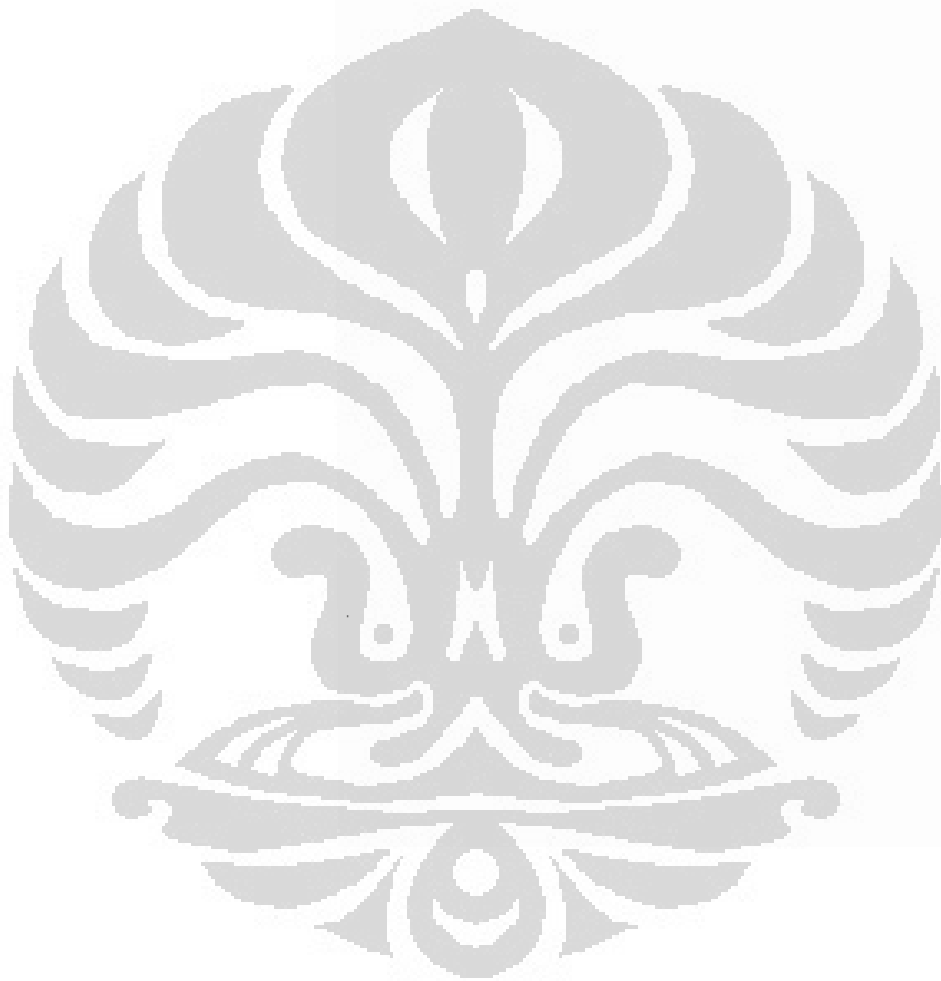
##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini terdiri dari Uraian latar belakang masalah, Pokok permasalahan, Metode penelitian dan Sistematika penulisan.

##### **BAB II : ANALISIS YURIDIS TERHADAP JUAL BELI DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN**

Bab II ini merupakan pembahasan yang terbagi dalam beberapa sub bab yaitu :

Sub 2A. Tinjauan Umum mengenai Jual Beli menurut KUH Perdata yang terdiri dari sub 2A.1. Uraian tentang unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli, sub 2A.2. Hak dan kewajiban penjual dan pembeli.



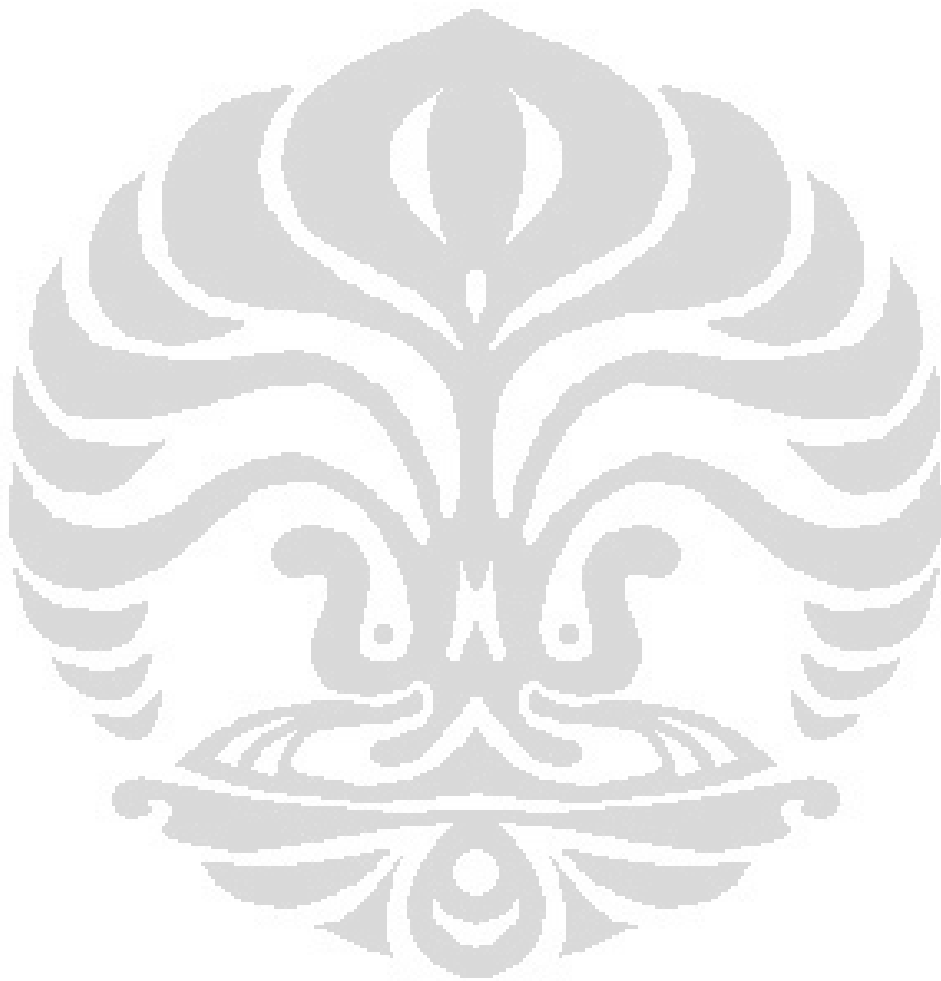
Sub 2B. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Hak Atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang terdiri dari sub 2B.1. Pengertian Jual Beli, sub 2B.2. Prosedur Jual Beli dan Proses pengalihan hak dalam jual beli tanah.

Sub 2C. Hasil Penelitian Dan Bahasan yang terdiri dari sub 2C.1. Bahasan Mengenai Perjanjian pengikatan Jual beli (PPJB) tentang: Sifat, Bentuk dan Isi Perjanjian., sub 2C.2a. Menguraikan tentang studi kasus contoh perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan oleh pengembang PT MU., sub 2C.2b. Analisis mengenai permasalahan yang terjadi, akibat Hukum dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Membeli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli., sub 2C.3. Akibat dan solusi bagi jual beli tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

### BAB III : PENUTUP

Bab III ini merupakan bab terakhir yang menutup seluruh pembahasan penulisan dalam tesis ini. Dalam bab ini berisi simpulan yang merupakan intisari dari bab yang telah dibahas dan saran untuk perbaikan guna memberikan rasa keadilan dan perlindungan hukum bagi pihak pihak yang terkait dalam suatu perjanjian bawah tangan.

### BAB IV : DAFTAR REFERENSI



**BAB II**  
**ANALISIS YURIDIS TERHADAP JUAL BELI DAN**  
**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DIBUAT**  
**DIBAWAH TANGAN**

**A. TINJAUAN UMUM MENGENAI JUAL BELI MENURUT KITAB**  
**UNDANG UNDANG HUKUM PERDATA**

**1. Uraian Tentang Unsur-Unsur Pokok Dalam Perjanjian Jual Beli.**

Jual Beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah :

Suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan hak atas suatu benda atau barang dan pihak yang lain mempunyai kewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati bersama.<sup>20</sup>

Isi pasal tersebut dapatlah diartikan lebih lanjut bahwa :<sup>21</sup>

- a. Terdapat dua pihak yang saling mengikatkan diri, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perikatan jual beli tersebut.
- b. Pihak yang satu berhak untuk mendapatkan/menerima pembayaran dan berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang satunya lagi berhak untuk menerima suatu kebendaan dan berkewajiban menyerahkan suatu pembayaran.
- c. Hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, begitupun sebaliknya, kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak yang lain.
- d. Bila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.

---

<sup>20</sup> *Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Prof .R.Subekti, S.H dan R.Tjitrosudibio, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2001) cet. Ketigapuluh satu, ps. 1457.

<sup>21</sup> Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 24.

Dalam uraian isi pasal 1457 tersebut diatas disebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dan sebagaimana kita ketahui bahwa hal mengenai perjanjian / perikatan didalam KUH Perdata diatur didalam buku ketiga yang menganut asas “Kebebasan Berkontrak”, sebagaimana pula halnya bunyi pasal 1338 KUH Perdata:<sup>22</sup>

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian yang tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

sehingga dapatlah dikatakan bahwa dalam setiap perjanjian yang dibuat secara sah, para pihak dapat dengan bebas memperjanjikan apa saja dan membuat perjanjian dalam bentuk apapun, baik perjanjian secara lisan maupun perjanjian secara tertulis. Akan tetapi dalam masa sekarang ini untuk dapat dipergunakan sebagai alat bukti, perjanjian haruslah dibuat secara tertulis baik dalam bentuk akta dibawah tangan atau akta otentik<sup>23</sup> Adapun semua perjanjian yang dibuat secara sah sebagaimana dimaksud diatas, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya asal saja tidak melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dari isi ketentuan pasal 1338 tersebut dapatlah ditarik kesimpulan :

1. Semua perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Perjanjian hanya dapat ditarik dengan kesepakatan para pihak yang membuatnya.
3. Setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

---

<sup>22</sup> *Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Prof .R.Subekti, S.H dan R.Tjitrosudibio, ps. 1338.

<sup>23</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Jakarta, alfabeta, 2004, hal. 74.

Kesimpulan pada angka 3 dari pasal 1338 tersebut diatas, yang menyatakan bahwa setiap persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik, menunjukkan bahwa itikad baik juga merupakan salah satu hal penting dalam suatu persetujuan atau perjanjian, sebagaimana halnya diatur dalam pasal 1341 KUH Perdata.<sup>24</sup>

Untuk memenuhi agar disebut sebagai suatu Perjanjian yang sah menurut ketentuan dalam pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian yang dibuat para pihak haruslah memenuhi 4 syarat yaitu .<sup>25</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek dalam perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir yaitu syarat ketiga dan keempat di namakan syarat obyektif karena berkaitan mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>26</sup> Apabila syarat obyektif tidak terpenuhi maka

---

<sup>24</sup>Pasal 1341 KUH Perdata berbunyi : Meskipun demikian, tiap orang berpiutang boleh mengajukan batalnya segala perbuatan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh si berutang dengan nama apapun juga, yang merugikan orang-orang berpiutang, asal dibuktikan, bahwa ketika perbuatan dilakukan, baik si berutang maupun orang dengan atau untuk siapa si berutang itu berbuat, mengetahui bahwa perbuatan itu membawa akibat yang merugikan orang-orang berpiutang.

Hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi.

Untuk mengajukan hal batalnya perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan cuma-cuma oleh si berutang, cukuplah si berpiutang membuktikan bahwa si berutang pada waktu melakukan perbuatan itu tahu, bahwa ia dengan berbuat demikian merugikan orang-orang yang mengutangkan padanya, tak peduli apakah orang yang menerima keuntungan juga mengetahuinya atau tidak.

<sup>25</sup> Ibid, psl. 1320.

<sup>26</sup> Prof. Subekti, S.H, *Hukum Perjanjian*, cet. XIII (Jakarta : PT. Intermedia, 1991), hal. 17.



perjanjiannya adalah batal demi hukum<sup>27</sup> artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Apabila syarat subyektif yang dimaksud dalam ayat 1 dan 2 pasal 1320 KUH Perdata tersebut tidak terpenuhi, memberikan alasan kepada salah satu pihak dalam perjanjian untuk membatalkan perjanjian yang telah dibuat olehnya<sup>28</sup> Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas<sup>29</sup> artinya salah satu pihak dapat meminta kepada Hakim agar perjanjian itu dibatalkan, dan selama itu belum dibatalkan atas keputusan Hakim, maka ia masih mengikat para pihak yang membuatnya. Dikaitkan dengan pasal 1328 KUH Perdata yang berbunyi :

Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.<sup>30</sup>

Jelas dikatakan dalam pasal tersebut adanya unsur tipu muslihat atau penipuan, yang melibatkan unsur kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian untuk mengelabui pihak lainnya dengan memberikan informasi yang tidak benar, yang pasti kalau tidak ada informasi yang tidak benar itu, pihak lain terhadap siapa informasi yang tidak benar itu diberikan, tidak akan memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat tersebut<sup>31</sup>

<sup>27</sup>Prof Prof.Subekti, S.H., *Hukum Perjanjian* cet. 17, (Jakarta : PT Intermasa, 1998), hal. 22.

<sup>28</sup>Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan, Hapusnya Perikatan*, Ed. 1. Cet. 1 (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2003), hal. 185.

<sup>29</sup> Prof.Subekti, S.H., *Hukum Perjanjian* cet. 17, hal. 20.

<sup>30</sup>*Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Prof .R.Subekti, S.H dan R.Tjitrosudibio, ps. 1328.

<sup>31</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan, Hapusnya Perikatan*, hal. 191.

Informasi yang tidak benar dalam kasus yang diteliti oleh penulis adalah menyangkut mengenai pemenuhan syarat obyektif, dimana tadi telah dikatakan bahwa apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi maka perjanjiannya adalah batal demi hukum, berarti dari semula secara yuridis dianggap tidak ada perjanjian/perikatan diantara para pihak. Sehingga akibatnya adalah pihak yang satu tidak dapat menuntut pihak yang lain dimuka Hakim karena tidak ada dasar hukumnya.

Menilik isi Pasal 1457 KUH Perdata dapatlah dikatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik yang menimbulkan kewajiban-kewajiban dan karenanya hak juga kepada kedua belah pihak<sup>32</sup>

Lebih lanjut dinyatakan juga bahwa dalam perjanjian jual beli ada penyerahan suatu barang dan kewajiban untuk membayar suatu harga yang disepakati, sehingga dapatlah disimpulkan bahwa unsur-unsur pokok (*essentialia*) dalam jual beli adalah barang dan harga, dikatakan *essentialia* karena hal tersebut adalah unsur yang harus selalu ada untuk setiap perjanjian tertentu<sup>33</sup> dalam hal ini adalah perjanjian jual beli. Selain unsur *essentialia* tersebut, perjanjian jual beli lahir pada saat terjadinya kesepakatan para pihak mengenai barang dan harga. Hal tersebut sesuai dengan unsur *konsensualisme* dalam hukum perdata sebagaimana diatur dalam pasal 1458 KUH Perdata bahwa :

Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup>J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 36.

<sup>33</sup>Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris* (Jakarta : PT Ichtar Baru Van Hoeve, 2007), 405.

<sup>34</sup> Prof. R. Subekti, S.H dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, ps. 1458.

Jual beli menurut KUH Perdata juga bersifat **obligatoir**, yang artinya walaupun jual beli dianggap telah terjadi tetapi belum memindahkan hak milik, ia hanya menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak yang sepakat melakukan perjanjian jual beli.

## 2. Hak Dan Kewajiban Penjual Dan Pembeli

Dalam bagian ini akan dibahas tentang hak dan kewajiban pokok penjual dan pembeli. Adapun kewajiban penjual sebagaimana diatur dalam pasal 1491 KUH Perdata<sup>35</sup> antara lain :

- Yang Pertama Penjual wajib menyerahkan barangnya serta menjamin pembeli dapat memiliki barang yang dibelinya itu dengan aman dan tenteram.
- Yang kedua penjual berkewajiban bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi atas barang tersebut.

Melihat kewajiban yang pertama dari penjual yaitu menanggung tenteram atas barang tersebut merupakan jaminan yang diberikan oleh penjual kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan dilever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari pihak ketiga.

Dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1471 KUH Perdata yang menggariskan “jual beli barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain” merupakan konsekwensi yang timbul darinya.

Sedangkan kewajiban pembeli adalah membayar harga barang yang dibelinya sesuai kesepakatan bersama pada waktu dan ditempat yang telah ditentukan sebagaimana diatur dalam pasal 1513 KUH Perdata., dan apabila tidak ditetapkan tempat pembayaran, maka pasal 1514 KUH

---

<sup>35</sup>Pasal 1491 KUH Perdata berbunyi, Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram; kedua terhadap adanya cacat cacat barang tersebut yang tersembunyi.

Perdata mengatur bahwa pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan barangnya dilakukan.

Sehubungan dengan unsur obligatoir dalam perjanjian jual beli menurut KUH Perdata, maka Pertanyaan yang timbul adalah kapan hak miliknya beralih dari penjual kepada pembeli?.

Pasal 1459 KUH Perdata menyatakan bahwa, "hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616 KUH Perdata".<sup>36</sup>

Mengenai apa yang dimaksud dengan penyerahan tersebut, Pasal 616 KUH Perdata menyatakan bahwa, "penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta otentik yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620 KUH Perdata".<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup>Ps. 612 KUH Perdata : Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada.

Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

Ps. 613 KUH Perdata : Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai endosemen.

<sup>37</sup>Ps. 620 KUH Perdata: Pengumuman termaksud dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan membukukannya dalam register.

Bersama-sama dengan pemindahan tersebut diatas, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpanan hipotik, sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan otentik dari akta atau keputusan itu, agar penyimpanan mencatat didalamnya, hari pemindahan beserta bagian dan nomor register yang bersangkutan.

## B. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional

### 1. Pengertian Jual Beli.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960, hukum yang berlaku untuk pertanahan di Indonesia masih bersifat dualisme. Adanya dualisme dalam hukum tanah bukan dikarenakan pemegang hak atas tanah berbeda Hukum Perdatanya, melainkan karena perbedaan Hukum Tanah yang berlaku terhadap tanahnya.<sup>38</sup> Hal ini didasarkan pula pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan di Indonesia yaitu Hukum Adat dan Hukum Barat. Sehingga terdapat juga dua macam tanah yaitu tanah Hak Adat (tanah Indonesia) dan tanah Hak Barat (tanah Eropa).<sup>39</sup> Tanah Indonesia seperti tanah-tanah dengan hak adat yang disebut tanah-tanah hak adat sedangkan tanah-tanah dengan hak barat antara lain tanah hak Eigendom, hak erfpacht, hak opstal disebut juga tanah-tanah Eropa.

Mengenai pengertian "jual beli" menurut Hukum Adat itu sendiri adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. maka bisa dikatakan bahwa "jual beli" menurut hukum adat itu bersifat "tunai" (kontan) dan "nyata" (konkrit)<sup>40</sup> dengan kata lain jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.

Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung

---

<sup>38</sup> Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Djambatan, 2008), hal. 53.

<sup>39</sup> A.P Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, (Bandung : Alumni, 1973), hal. 40.

<sup>40</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1973), hal. 30.

keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.

Tunai berarti, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>41</sup>

Setelah berlakunya UUPA nomor 5 tahun 1960, Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Padahal dualisme dianggap bertentangan dengan cita-cita persatuan dan kesatuan bangsa, bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah. Dalam Pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Agraria atau Hukum Tanah Nasional Indonesia adalah Hukum Adat, berarti menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga Hukum Adat yang telah disaneer/disempurnakan, sehingga pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional kita adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat.<sup>42</sup>

## **2. Prosedur Jual Beli Dan Proses Pengalihan Hak Dalam Jual Beli Tanah.**

Prosedur jual beli biasanya dilakukan dengan tahapan-tahapan antara lain :

- a. Diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dengan harga yang ditetapkan oleh penjual . Hal ini dilakukan melalui musyawarah diantara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan

---

<sup>41</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta : Rajawali, 1983), hal. 211.

<sup>42</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 71.

- b. Pemberian panjer. Pemberian panjer tidak diartikan sebagai harus dilaksanakan jual beli itu.
- c. Kesepakatan tersebut kemudian dituangkan dalam suatu Akta Perjanjian yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan turut ditandatangani Kepala Desa (Adat), sebagai pejabat yang berwenang. Dengan telah ditandatanganinya akta tersebut, maka perbuatan jual beli itu selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat jual beli tersebut.<sup>43</sup>

Dalam prakteknya si penjual dan si pembeli harus datang ke Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan Pejabat umum yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli dimaksud, untuk membuat akta jual beli tanah.

Berbeda halnya dengan jual beli yang diatur dalam KUH Perdata, perjanjian jual beli yang dianut oleh KUH Perdata tersebut bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya levering atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUH Perdata tersebut “levering” merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (“transfer of ownership”).<sup>44</sup> yang diperlukan guna pendaftaran hak atas tanahnya. Berbicara mengenai pendaftaran hak atas tanah yang adalah merupakan tugas Pemerintah, maka pendaftaran hak atas tanah tersebut diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (suatu “rechtkadaster atau legal cadaster”)<sup>45</sup> sedangkan pendaftaran tanah itu sendiri adalah :

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai

<sup>43</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung :PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 25.

<sup>44</sup> R.Subekti, *Ibid*, hal. 11.

<sup>45</sup> Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I *Hukum Tanah Nasional*, hal. 11

bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya<sup>46</sup>

Lebih jauh dapat dikatakan secara singkat bahwa di Indonesia terjadi beberapa periode dalam pendaftaran tanah antara lain:

1. Sebelum berlakunya UUPA dan PP 10 tahun 1961 maka untuk Indonesia S 1824-21 jo S 1947-53, dimana perjanjian obligatoir peralihan hak dilaksanakan dengan segala bukti tertulis, boleh akta notaris ataupun dibawah tangan, disaksikan Notaris dan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dengan seorang pegawainya yang bertindak selaku Overschrijving Ambtenaar dibuatkan akta peralihannya, baru didaftarkan pada daftar yang bersangkutan setelah kewajiban-kewajiban pembayaran dilakukan lebih dahulu.
2. Setelah berlakunya UUPA dan PP 10 tahun 1961 maka :
  - a.) Sistemnya berubah menganut asas publikasi mengandung unsur Negatif. Artinya seseorang dapat saja mengklaim bahwa haknya lebih benar dari yang tercantum dalam bukti hak tanahnya dan Hakim berhak memeriksa /memutus tentang hal tersebut, dan dapat memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan merubah kepemilikan hak tersebut. Pihak yang menang, mengajukan penggantian pemilik hak tersebut dengan melampirkan putusan pengadilan.
  - b.) Akta PPAT sebagai satu-satunya bukti peralihan hak dengan mempergunakan formulir standard.
  - c.) PPAT tidak boleh membuat akta PPAT dan penangkalannya jika belum dilunasi biaya balik namanya dan pendaftaran sebagai bukti tentang publikasinya.<sup>47</sup>

Sejak berlakunya Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, maka hukum tanah nasional sudah diunifikasikan guna memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dan guna memberi jaminan kepastian hukum tersebut, tentunya diperlukan tersedianya perangkat

---

<sup>46</sup> Ibid, hal. 474

<sup>47</sup> Prof. DR. A. P. Parlindungan, S. H, *Pendaftaran Dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, (Bandung : Alumni, 1985), hal. 31-32



hukum tertulis, lengkap dan jelas yang harus dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.<sup>48</sup>

Oleh Karena itu semua peristiwa Hukum maupun perbuatan hukum yang berupa pengalihan hak kepemilikan atas tanah diatur oleh Hukum Tanah yaitu UUPA, yang dalam hal ini mengatur antara lain mengenai penciptaannya dengan nama sesuai hak penguasaannya, pemindahannya kepada pihak lain, mengenai hapusnya, dan juga mengenai pembuktiannya, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Dalam halnya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah berupa jual beli di bidang pertanahan nasional yang bersumber pada hukum adat, maka jual beli tersebut harus mengandung tiga unsur/sifat yang merupakan prinsip dasar, yaitu :

Bersifat Tunai, artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum jual beli tersebut artinya harga jual beli harus dibayarkan secara tunai (lunas), hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak pembeli. Jadi, apabila harganya belum lunas, belum dapat dilakukan proses jual beli.

Bersifat Terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang (PPAT)

Bersifat Riil atau Nyata, artinya dengan ditanda tangannya akta pemindahan hak tersebut, menunjukkan secara nyata adanya perbuatan hukum jual beli.<sup>49</sup>

Dengan terpenuhinya ketiga prinsip dasar tersebut didalam konsep hukum pertanahan nasional yang bersumber dari Hukum Adat dan setelah terpenuhinya syarat formil berupa kelengkapan surat-surat dan syarat materiil dengan pelunasan harga jual beli, maka hak kepemilikan atas tanah dan bangunan beralih dari penjual kepada pembeli.

<sup>48</sup> Indonesia, *Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Tentang Pendaftaran tanah*, PP No. 24 Tahun 1997. LN NO. 59 Tahun 1997, TLN 3696.

<sup>49</sup> Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djambatan, 2008), hal.330.

Syarat formil yang dimaksud terdiri dari :<sup>50</sup>

- a) Dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, pada umumnya dihadapan Notaris dan ada kemungkinan dihadapan pejabat lain seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam transaksi jual beli tanah yang telah terdaftar atau bersertifikat dan Pegawai Pencatat Nikah pada Kantor Urusan Agama dalam pembuatan akta nikah
- b) Dihadiri para pihak, akta otentik yang bersifat partai harus memuat keterangan yang bersesuaian antara kedua belah pihak sebagai landasan yang melahirkan persetujuan dan para penghadap harus dikenal atau diperkenalkan kepada notaris oleh dua orang saksi
- c) Kedua belah pihak dikenal atau diperkenalkan kepada pejabat. Dalam setiap akta otentik, pada awal akta terdapat pernyataan dari pejabat<sup>51</sup> pembuat akta, bahwa para penghadap dikenal atau diperkenalkan kepada notaris. Biasanya yang memperkenalkan para pihak kepada pejabat pembuat akta adalah saksi dan saksi itu sendiri adalah pegawai dari pejabat yang bersangkutan, sehingga syarat ini hanya sebagai formilitas
- d) Dihadiri oleh dua orang saksi, biasanya yang bertindak sebagai saksi terdiri dari pegawai pejabat pembuat akta. Akta otentik yang dibuat tanpa dihadiri saksi, tidak memenuhi syarat formil dan oleh karenanya tidak sah sebagai Akta Otentik dan derajatnya turun menjadi Akta Bawah Tangan
- e) Menyebut identitas Notaris (pejabat), penghadap dan para saksi,
  1. Identitas Notaris meliputi : nama kecil dan nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris
  2. Identitas para pihak meliputi : nama kecil dan nama lengkap, pekerjaan atau status social, tempat tinggal dan menyebut

---

<sup>50</sup>Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* (Sinar Grafika, Jakarta), hal. 574.

<sup>51</sup>ibid, hal 575-576

status penghadap sebagai kuasa apabila kehadirannya sebagai kuasa mewakili kepentingan orang yang diwakilinya

3. Identitas para saksi meliputi : nama kecil dan nama lengkap, pekerjaan atau status social dan tempat tinggal

f) Menyebut tempat, hari, bulan dan tanggal pembuatan akta, Agar akta tersebut sah, harus menyebutkan nama, tempat pembuatan akta, hari, bulan dan tahun pembuatannya. Akta yang lalai menyebut atau mencantumkan salah satu data tersebut, mengakibatkan akta tidak sah sebagai akta otentik..

g) Notaris membacakan akta dihadapan para penghadap  
Notaris harus membacakan akta tersebut dihadapan para penghadap dan saksi-saksi, apabila salah seorang penghadap atau lebih tidak mengerti bahasa yang dipergunakan dalam akta, maka diterjemahkan oleh seorang penerjemah

h) Ditanda tangani semua pihak

Penandatanganan harus segera dilakukan setelah selesai pembacaan akta kepada para pihak dan saksi, apabila terjadi pelanggaran atas penandatanganan mengakibatkan akta tidak sah dan tidak berkekuatan sebagai Akta Otentik.

i) Penegasan pembacaan, penerjemahan dan penandatanganan pada bagian penutup akta harus tercantum kalimat yang berisi penegasan tentang peristiwa :

1. Pembacaan akta kepada para pihak dan saksi
2. Penerjemahan (jika ada)
3. Penandatanganan

Syarat Materil terdiri dari :<sup>52</sup>

a) Berisi keterangan para pihak

Isi yang tercantum dan dirumuskan dalam akta adalah keterangan tentang hal-hal yang disepakati para pihak

---

<sup>52</sup>ibid, hal 578-579

dengan ketentuan harus persis sama sesuai dengan yang diterangkan para pihak, Notaris tidak boleh mengurangi, menambah atau melebihi dari apa yang telah disepakati para pihak, tanpa mengurangi hak konstatering yang dimiliki notaris.

b) Berisi keterangan perbuatan hukum

Keterangan yang disampaikan para pihak kepada notaris (pejabat) harus mengenai perbuatan hukum atau tindakan hukum (*rechtshandeling*) yang bersegi dua seperti perjanjian jual beli, utang-piutang, hibah dan sebagainya, atau mengenai hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) seperti hubungan di bidang harta kekayaan atau hubungan hukum di bidang perdagangan, perasuransian dan sebagainya. Akta yang tidak memuat keterangan tentang perbuatan atau hubungan hukum, tidak memenuhi syarat materiil, sehingga akta itu tidak mempunyai kekuatan pembuktian atau bukan akta dalam pengertian pembuktian, sebab menurut hukum fungsi akta adalah untuk membuktikan perbuatan atau hubungan hukum yang terjadi diantara pihak yang membuatnya.

c) Pembuatan akta sengaja dimaksudkan sebagai bukti mengenai perbuatan atau hubungan hukum yang mereka terangkan atau sepakati.

Menurut hukum, fungsi akta adalah untuk membuktikan perbuatan atau hubungan hukum yang terjadi di antara pihak yang membuatnya sebagai langkah untuk mencegah terjadinya persengketaan dibelakang hari diantara mereka.

Sebagaimana diuraikan diatas, bahwa jual beli tanah merupakan tindakan hukum pemindahan hak atas tanah, dan guna mencapai kepastian hukum di bidang pertanahan, maka menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 4 ayat

(1) ditegaskan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a, kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah sebagai surat tanda bukti. Sertipikat itu sendiri merupakan surat tanda bukti hak atas tanah baik secara perorangan atau bersama-sama atau badan hukum yang ditulis didalamnya dan juga menjelaskan tentang lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas dari bidang tanah yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan. Seperti halnya disebutkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (20) bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Lebih lanjut mengenai sertifikat sebagaimana dalam Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar adalah sertifikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria<sup>53</sup>

Untuk mendapatkan sertifikat tersebut maka jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu, dan biasanya Pejabat Umum tersebut akan meminta kelengkapan data standar berupa surat-surat antara lain:<sup>54</sup>

**1. Data Tanah**, meliputi data mutlak yang harus ada :

- PBB Asli lima tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (bukti bayarnya).
- Sertifikat Asli Tanah

**Data Tanah, Optional :**

---

<sup>53</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hal 42

<sup>54</sup> Irma Devita Purnamasari, *Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Yang Ada Di Indonesia*, hal. 20.

- Tanda Bukti pembayaran PPh Penjual dan BPHTB Pembeli
- Asli Bukti pembayaran rekening listrik, telepon, air
- Asli Sertifikat Hak Tanggungan, jika masih dibebani Hak Tanggungan yang dilengkapi dengan surat keterangan lunas dan asli surat roya dari Bank yang bersangkutan.
- Khusus untuk Apartemen atau rumah susun, harus menyertakan Surat Persetujuan dari Ketua Perhimpunan Penghuni.

2. **Data Penjual dan Pembeli**, meliputi:

- Kartu Tanda Penduduk suami istri penjual dan pembeli
- Akta Nikah, Kartu Keluarga

Semua persyaratan formil tersebut harus dibawa dan diperlihatkan aslinya kepada Pejabat Umum Yang Berwenang pada saat penanda tangan Akta Jual Beli.

Sebagaimana pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah dibuktikan dengan akta pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (sekarang Menteri Dalam Negeri) dan yang dimaksud dengan Pejabat Umum Yang Berwenang itu adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)<sup>55</sup> yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang Hak atas tanah<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup>R.Soeprpto SH, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, (UI-Press, 1986), hal. 221.

<sup>56</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, ps. 1.

Oleh karenanya, agar pengalihan Hak Atas Tanah dalam jual beli menjadi sah, maka harus memenuhi syarat formil yaitu:

1. Harus dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
2. Harus didaftarkan sesuai ketentuan dalam UUPA<sup>57</sup> dan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997<sup>58</sup>

Sedangkan syarat materiil merupakan syarat pemenuhan perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) yang berwenang sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 pasal 37 tentang Pemindahan Hak<sup>59</sup>

Dari hal-hal yang diuraikan dalam tulisan diatas, jelaslah bahwa keabsahan kepemilikan hak atas tanah menurut hukum pertanahan nasional, hanya dapat dibuktikan dengan pendaftaran hak atas tanahnya berdasarkan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang di kantor pertanahan.

<sup>57</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN NO. 2043., ps. 19 ayat 1 berbunyi, untuk menjamin kepastian Hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

<sup>58</sup> Pasal 40 ayat 1 berbunyi, selambat-lambatnya 7(tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

<sup>59</sup> Pasal 37 PP24 tahun 1997 :

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.

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

## C. HASIL PENELITIAN DAN BAHASAN

### 1. Bahasan Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bidang pertanahan tentang Sifat, Bentuk dan Isi Perjanjian

Perjanjian pengikatan jual beli dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan pembelian yang bersifat konsensual, karena ada atau lahir sejak terjadinya kata sepakat antara dua pihak yang membuktikan adanya hubungan kontraktual yaitu hubungan antara penjual dan pembeli dimana kesepakatan tersebut kemudian dituangkan dan diwujudkan dalam suatu perjanjian yang disebut pengikatan jual beli dengan syarat-syarat dan ketentuan termasuk harga yang telah ditentukan dan disepakati bersama. Dengan adanya kata sepakat tersebut perjanjian pengikatan jual beli mengikat kedua belah pihak artinya penjual mengikatkan diri untuk menjual suatu obyek yang diperikatkan kepada pembeli, sedangkan pembeli yang membeli dari penjual mempunyai kewajiban untuk membayar harga penjualan, dan para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut secara sepihak atau tanpa persetujuan dari pihak lainnya sebagaimana diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata<sup>60</sup>

Hal ini sangatlah wajar agar kepentingan pihak lain terlindungi karena ketika perjanjian dibuat adalah atas kesepakatan keduabelah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak<sup>61</sup>

Selain bersifat "Konsensual", perjanjian pengikatan jual beli juga bersifat "Obligatoir" sebagaimana ternyata dalam pasal 1459 KUH Perdata.<sup>62</sup> dengan demikian maka dalam sistim KUH Perdata, levering merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik

---

<sup>60</sup> Pasal 1338 berbunyi, Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

<sup>61</sup>Prof. Dr. Ahmadi Miru, S. H., M.S. dan Sakka Pati, S.H., M.H, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW)*, (Jakarta : PT Radjagrafindo Persada, 2008 )



(Transfer Of Ownership)<sup>63</sup> Dengan kata lain, perjanjian jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah dengan dilakukannya “*levering*” atau penyerahan.

Perjanjian pengikatan jual beli bukanlah merupakan suatu perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai akan tetapi baru merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing, berbeda halnya dalam hal jual beli tanah dan bangunan maka prestasi yang akan dilakukan adalah pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT apabila persyaratan formil dan materiil sudah lengkap dan rumah yang dibeli layak huni. Perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri timbul dalam praktek karena adanya kebutuhan atas rumah yang begitu tinggi, walaupun pembangunan rumah masih dalam tahap awal, tetapi pembeli sudah melakukan pemesanan, sehingga menyebabkan terhambatnya penyelesaian transaksi jual beli hak atas tanah tersebut karena persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang untuk pendaftaran hak atas tanahnya belum dapat terpenuhi. Untuk mengatasi hal tersebut pemesanan perumahan yang masih dalam tahap pembangunan ditampung atau diakomodasikan dengan dokumen hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan<sup>64</sup> dan terobosan hukum yang dilakukan oleh para Notaris yang hingga kini banyak dilakukan dalam praktek yaitu dengan dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli (PJB),

Sebagai perjanjian yang tidak diatur secara tegas atau khusus oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perlu kita ketahui tentang kedudukan dan kekuatan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu sendiri.

---

<sup>62</sup> Pasal 1459 KUH Perdata : Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616 BW

<sup>63</sup> Prof. Subekti S.H., *Aneka Perjanjian*, cet. Ke 10 (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 11.

<sup>64</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, (Bandung : Citra Aditya Bhakti, 2003), hal.84.

Apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dibuat dibawah tangan maka disebut sebagai Akta dibawah tangan<sup>65</sup> yaitu akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain Akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta, dan berlaku sebagai undang-undang hanya terhadap para pihak yang membuatnya, jadi tidak mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga sebagaimana ketentuan dalam pasal 1338 KUH Perdata.

Demikian pula halnya ketentuan dalam pasal 1874 KUH Perdata dan pasal 286 Rechtsreglement Buitengewesten yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan adalah tulisan yang ditandatangani dibawah tangan, tidak dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Umum yang berwenang (Pejabat Umum), tetapi dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak secara umum yang terdiri dari surat-surat, register-register dan surat-surat rumah tangga yang dibuat tanpa perantaraan Pejabat Umum. Keabsahan akta yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Umum atau lebih dikenal dengan sebutan Akta Dibawah Tangan adalah pada terpenuhi atau tidaknya persyaratan formil dan materiil yang secara garis besar adalah sebagai berikut :

- Syarat Formil :

Adalah syarat formil akta yang berbentuk tulisan yang dibuat secara partai tanpa bantuan atau dihadapan Pejabat Umum, yang mencantumkan tanggal dan tempat penandatanganan serta ditandatangani oleh para pihak.

- Syarat Materiil :

Adalah akta yang berisi persetujuan tentang perbuatan hukum (rechts handeling) atau hubungan hukum (rechts betrekking) antara lain seperti penyerahan barang atau pembayaran utang

---

<sup>65</sup>Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1991), hal. 60.

dalam perbuatan hukum dan perjanjian utang, perjanjian jual beli dalam hubungan hukum, dan sengaja dibuat sebagai alat bukti untuk membuktikan kebenaran perbuatan atau hubungan hukum yang diterangkan dalam akta.

Berbeda halnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan seorang pejabat yang berwenang, maka perjanjian tersebut merupakan akta otentik sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1868 KUH Perdata<sup>66</sup>:

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuat.

yang dimaksud dengan pegawai/pejabat umum adalah Notaris.<sup>67</sup>

Sehingga dapatlah disimpulkan bahwa apabila akta tersebut dibuat oleh pejabat yang tidak berkuasa atau tidak cakap, atau karena cacat dalam bentuknya maka menurut Pasal 1869 KUH Perdata, akta tersebut tidak sah atau tidak dapat diperlakukan sebagai Akta Otentik dan akta yang demikian hanya mempunyai kekuatan sebagai Akta Dibawah Tangan, jika akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak.

Menurut R. Subekti, Akta Otentik adalah surat-surat akta resmi yang dibuat oleh atau dihadapan seorang Pejabat Umum yang menurut Undang-Undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut<sup>68</sup>

Akta otentik dibutuhkan guna menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum mengenai keadaan, peristiwa atau suatu perbuatan hukum, bahwasanya akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan

<sup>66</sup> Prof .R.Subekti, S.H dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, ps. 1868.

<sup>67</sup>Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

<sup>68</sup>R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet. 26 (Jakarta : PT. Intermasa, 1994), hal. 178.

terpenuhi mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat<sup>69</sup> apabila terjadi sengketa, akta otentik yaitu akta yang dibuat oleh pejabat dapat menjadi alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh dalam memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian sengketa tersebut.

Kekuatan pembuktian suatu akta harus memenuhi tiga unsur yakni, kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiel<sup>70</sup> Yang dimaksud dengan ketentuan pembuktian lahir yaitu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, yaitu surat (akta) yang dianggap mempunyai kekuatan, sepanjang tidak terbukti sebaliknya. Sedangkan kekuatan pembuktian formil didasarkan atas benar tidaknya akta tersebut ditandatangani oleh para pihak dan memberikan kepastian bahwa para pihak menyatakan mengakui melakukan apa yang dimuat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli. Kekuatan pembuktian materiel disini ditekankan atas kebenaran daripada pernyataan yang terkandung dalam akta. Sehingga kekuatan pembuktian materiel memberikan kepastian tentang materi, memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang tercantum dalam akta, tentang benar tidaknya isi pernyataan di dalam akta, menyangkut obyek dari perjanjian yaitu, tanah dan bangunan.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli apabila terjadi perselisihan, maka penyelesaiannya dapat diselesaikan dalam beberapa alternatif yaitu melalui musyawarah atau melalui pengadilan negeri. Dalam pelaksanaannya apabila terjadi perselisihan, biasanya para pihak senantiasa berusaha untuk menyelesaikan dengan musyawarah, mengingat biaya dan waktu yang dibutuhkan tidak sedikit dalam hal penyelesaian yang dilakukan melalui badan peradilan. Berhubung kedudukan pembeli dalam kasus yang dibahas oleh penulis sangat lemah, pertanyaannya adalah sejauh mana

---

<sup>69</sup>Bambang Kesowo, *Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, (Umum).

<sup>70</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 1977), hal. 107.

perlindungan hukum dapat diberikan oleh Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan?.

Apabila perjanjian dibuat oleh para pihak dan ditandatangani oleh para pihak tidak dihadapan seorang pejabat yang berwenang, dalam hal ini Notaris, maka perlindungan hukum yang akan diterima oleh para pihak tidak akan kuat meskipun dengan menggunakan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata sebagai alasannya, karena apabila terjadi sengketa dan salah satu pihak menyangkal tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah dibuat. Hukum agraria di Indonesia menganut sistem negatif stelsel, yang mengandung arti bahwa belum tentu seseorang yang memiliki akta tanah berarti secara mutlak memiliki tanah tersebut. Dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 16 Juni 1976 no.1082/K/Sip/1976<sup>71</sup> yang menyatakan antara lain : Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung pasal 19 PP No.10 tahun 1961<sup>72</sup> tidak merupakan syarat mutlak untuk sah nya suatu jual beli karena PP No.10 tahun 1961 tersebut hanya merupakan ketentuan Administratif saja yaitu khusus bagi pendaftaran pemindahan hak pada kadaster. Lebih jauh Mahkamah Agung dalam cuplikan putusannya menyatakan antara lain : pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat- syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya.<sup>73</sup>

---

<sup>71</sup>Prof. DR. A. P. Parlindungan, S.H, *Pendaftaran Dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, (Bandung : Alumni, 1985), hal. 10.

<sup>72</sup>Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 : Setiap perjanjian yang dimaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

<sup>73</sup> Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, PUTUSAN No. 1517 K/Pdt/2003

Sehingga dapatlah dikatakan bahwa sepanjang suatu alat bukti tulisan berupa akta sudah memenuhi ketentuan Undang-Undang untuk disebut sebagai Akta Otentik, maka akta tersebut merupakan alat bukti yang kuat, sesuai sistim yang berlaku dalam bidang pertanahan yaitu sistim positif mengandung unsur negatif. Hal mana sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No : 952 K/1974 yang berbunyi : "Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam K.U.H. Perdata atau Hukum Adat i.c. jual beli dilakukan menurut Hukum Adat, secara riil dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung".

Dalam kasus pembahasan penulis, yang menjadi pertanyaan adalah apakah pembeli yang mempunyai itikad baik dan telah menguasai secara fisik selama kurang lebih 28 tahun, tetapi tidak memiliki bukti kepemilikan tanah yang sah menurut hukum yaitu Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang, dapat memiliki tanah tersebut secara sah dengan mengajukan permohonan hak atas tanahnya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pembuktian Hak lama, khususnya Pasal 24 ayat (2) ?<sup>74</sup>

Dari hal-hal yang dikemukakan diatas, maka dapatlah dikatakan bahwa faktor-faktor yang bisa dianggap sebagai penyebab makin suburnya

---

<sup>74</sup> Pasal 24 PP nomor 24 Tahun 1997 :

(1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistimatik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

(2) Dalam hal tidak atau tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat 1, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20(duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat :

a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.

b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 (pengumuman selama 30 hari dalam pendaftaran tanah secara sporadic dan 60 hari dalam pendaftaran tanah secara sistimatik) tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

praktek penggunaan perjanjian pengikatan jual beli dalam jual beli tanah dan bangunan antara lain :

1. Kebutuhan yang mendesak bagi konsumen akan rumah, akan tetapi kemampuan konsumen tidak cukup untuk membeli secara tunai, sehingga pembelian dilakukan secara angsuran/cicilan.
2. Bangunan rumah diatas tanah yang akan dibeli oleh konsumen melalui pengembang belum dibangun dan masih berupa tanah kavling siap bangun.
3. Jual beli sudah dibayar tunai (lunas) akan tetapi pajaknya belum dibayar.
4. Obyek yang akan diperjualbelikan masih dalam cicilan pihak penjual(selaku debitur) dari suatu bank (selaku kreditur).
5. Obyek yang akan diperjual belikan ternyata masih menjadi agunan/ jaminan utang dari pihak penjual dan baru akan melunasi utang tersebut apabila sudah menerima pelunasan dari pihak pembeli.
6. Tanah yang bersangkutan belum bersertifikat atau belum diajukan permohonan hak nya atas nama pembeli, masih berupa sertifikat induk (belum dipecah).
7. Tanah yang diperjual belikan masih dalam status sengketa di Pengadilan.

Faktor-faktor tersebut merupakan kendala bagi terlaksananya jual beli sesuai ketentuan undang-undang yaitu dihadapan Pejabat Umum yang berwenang.

Namun demikian walaupun telah sering dipergunakan, sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, baik mengenai bentuk baku atau standard maupun isi perjanjian, karena semuanya diserahkan kepada kesepakatan antara penjual dan pembeli sebagai pihak-pihak yang terkait, dan oleh karena itu pula ketentuan-ketentuan dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak bersifat memaksa karena dibuat

berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang dibuat dalam bentuk tertulis asal saja tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, selain itu juga karena perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>75</sup>

Meskipun Perjanjian pengikatan jual beli tidak dilarang, hanya saja hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi pembeli ketika dia akan mendaftarkan hak atas tanahnya atau melakukan balik nama atas tanah yang dibelinya ke kantor pertanahan, karena belum terpenuhinya persyaratan yang ditentukan oleh kantor pertanahan, bahwa yang berwenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)<sup>76</sup>. Biasanya perjanjian pengikatan jual beli ditentukan oleh pengembang dengan klausula-klausula baku (standar) yang merupakan aturan/ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen<sup>77</sup>.

Pada umumnya klausula-klausula baku tersebut menyangkut hak dan kewajiban kedua belah pihak, akan tetapi kenyataannya lebih banyak mencantumkan hak-hak pengembang daripada kewajiban-kewajibannya, dimana ketidakseimbangan pengaturan hak dan kewajiban tersebut semakin melemahkan posisi pembeli dalam hal perlindungan hukum terhadap hak-hak pembeli. Selain itu juga berisi janji-janji antara lain janji para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya, yaitu akta jual beli agar dapat ditanda tangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah dalam waktu

---

<sup>75</sup>Herlien Budiono, "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" Renvoi, edisi tahun I, No 10. (Maret 2004), hlm. 57.

<sup>76</sup> BIRO HUKUM DAN HUMAS BADAN PERTANAHAN NASIONAL, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta : Koperasi Pegawai Badan Pertanahan Nasional, edisi pertama tahun 1998), hal. 45

<sup>77</sup>Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8 Tahun 199, ps 1



tertentu oleh penjual/pengembang setelah akta jual beli ditandatangani, janji untuk melakukan pembayaran oleh pembeli. Pada umumnya juga dicantumkan tentang pemberian kuasa dari penjual kepada pembeli untuk mengantisipasi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena tentu saja pembeli akan mengalami kesulitan dalam melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunannya jika sebelumnya belum pernah dibuatkan suatu akta pemindahan hak sesuai dengan ketentuan undang-undang.<sup>78</sup> Pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.

Perjanjian Pengikatan jual beli yang disiapkan oleh pengembang dan diberikan kepada pembeli disebut perjanjian baku (standar), walaupun pembeli sebagai konsumen selalu diberi kesempatan untuk mempelajari, memperhatikan dan membaca isi perjanjian tersebut terlebih dahulu, sehingga konsumen dapat memahaminya, akan tetapi tetap saja klausula-klausula dalam perjanjian baku tersebut lebih menguntungkan posisi pihak pengembang.

Adapun ciri-ciri perjanjian baku dapat diuraikan antara lain :<sup>79</sup>

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

<sup>78</sup> Irma Devita Purnamasari, *Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Yang Ada Di Indonesia*, hal. 14

<sup>79</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, 1994), Hal. 50

Faktor konsumen awam hukum dan perjanjian dibuat secara bawah tangan yang hanya ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli pasti akan menimbulkan masalah dikemudian hari, sedangkan kita tahu bahwa perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tanah harus mengikuti peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Tentang Pertanahan. Perjanjian yang dibuat dibawah tangan tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga, sebagaimana diatur dalam pasal 1874 KUH Perdata dikaitkan dengan pasal 1880 KUH Perdata<sup>80</sup>

Walaupun perjanjian pengikatan jual beli tersebut merupakan perjanjian baku yang memuat klausula-klausula yang kurang menguntungkan bagi pembeli, akan tetapi karena terdesak oleh kebutuhan akan rumah, maka konsumen akan terpaksa menerima dan menandatangani. Adalah hal yang wajar apabila kedudukan dan kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah akan dipertanyakan, termasuk juga perlindungan hukum bagi konsumen mengingat bahwa hak miliknya belum beralih selama belum dilakukan penyerahan sebagaimana telah diuraikan diatas. Terlebih lagi apabila konsumen yang beritikad baik untuk membeli menghadapi penjual atau pengembang, yang tidak jujur.

---

<sup>80</sup> Pasal 1874 ayat 1 KUH Perdata; sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.

Dengan penandatanganan sepuccuk tulisan dibawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang darimana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi.

Pasal 1880 KUH Perdata; Akta-akta dibawah tangan, sekadar tidak dibubuhi suatu pernyataan sebagaimana dimaksud dalam ayat kedua dari pasal 1874 ayat 2, tidak mempunyai kekuatan terhadap orang-orang pihak ketiga

Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata menetapkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>81</sup> sebagaimana halnya juga ketentuan dalam pasal 1339 KUH Perdata.<sup>82</sup>

Suatu kejujuran atau itikad baik, dapat dilihat dalam dua hal yaitu :

1. pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum dan;
2. pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam perhubungan hukum itu.<sup>83</sup>

Suatu ketidak jujuran terjadi adalah ketika mulai berlakunya satu hubungan hukum, salah satu pihak baik itu penjual ataupun pembeli mengetahui adanya keadaan yang menghalangi terlaksananya hubungan hukum tersebut. Dalam hal ini pihak yang tidak jujur pada umumnya harus bertanggung jawab atas ketidakjujuran itu dan harus memikul risiko. Tidak ada penjelasan lebih lanjut tentang apa yang dimaksud dengan itikad baik, bahkan menurut J.Satrio ketentuan pengaturan itikad baik merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pengadilan<sup>84</sup>

Begitu pentingnya asas itikad baik dalam suatu perjanjian, sehingga ketika terjadi satu kasus yang berkaitan dengan itikad baik, hukum memberikan kewenangan kepada hakim untuk memberikan penafsiran dalam arti dapat mengubah, meniadakan atau menambah suatu ketentuan dalam perjanjian yang berlandaskan itikad baik tersebut sehingga dapatlah diartikan bahwa, jika ada tuntutan pemenuhan atas suatu kewajiban oleh setiap pihak yang membuat perjanjian haruslah

---

<sup>81</sup>Prof .R.Subekti, S.H dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, ps. 1338.

<sup>82</sup>Pasal 1339 KUH Perdata : Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang Undang.

<sup>83</sup>MR.Wiryono Prodjodikoro, *Azas Azas Hukum Perdata*, (Bandung: Sumur, 1983), hal 56.

<sup>84</sup>J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku II (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995) hal.166

didasarkan atas azas kepatutan, itikad baik dan kebiasaan, sebagaimana halnya pasal 1473 K.U.H Perdata menyatakan:

Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya.<sup>85</sup>

Lebih lanjut pasal 1471 KUH Perdata mengatakan :

Jual beli barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.<sup>86</sup>

Pada beberapa kasus yang terjadi, umumnya pihak pembeli tidak berdaya mempertahankan hak-haknya, karena tingkat kesadaran pembeli terhadap hak-haknya masih rendah.

Hal tersebut disebabkan karena minimnya tingkat pengetahuan pembeli itu sendiri<sup>87</sup> juga dari sisi aspek hukum yang berlaku saat ini, belum mampu secara optimal mengatasi permasalahan dalam perlindungan pembeli selaku konsumen. Secara umum, posisi konsumen perumahan lemah dibandingkan pihak pelaku usaha, baik dari segi sosial ekonomi, pengetahuan teknis maupun dalam mengambil upaya hukum melalui institusi pengadilan, sehingga konsumen sering tidak menyadari haknya telah dilanggar oleh pelaku usaha. Apabila konsumen mengetahui hal tersebut sekalipun, konsumen enggan untuk melakukan tindakan upaya hukum mengingat biaya dan waktu yang harus mereka keluarkan. Meskipun mereka telah dirugikan oleh pengembang, namun kebanyakan

---

<sup>85</sup> Prof .R.Subekti, S.H dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, ps. 1473.

<sup>86</sup> Ibid, ps. 1471.

<sup>87</sup> Ketentuan Umum, *Perjelasan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, Tentang Perlindungan Konsumen*, (Bandung : Citra Umbara, 2007)

pembeli tidak mengetahui bagaimana cara meminta pertanggung jawaban pengembang melalui jalur hukum padahal pembeli yang telah dirugikan tersebut dapat meminta pertanggung jawaban pengembang melalui pengadilan apabila jalan musyawarah tidak dapat menyelesaikannya atau melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sesuai Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Melalui BPSK karena pengembang telah melanggar ketentuan dalam Undang-Undang tersebut yang mengatur tentang kewajiban pelaku usaha yang berisi ketentuan bahwa pelaku usaha wajib :<sup>88</sup>

- a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d) Menjamin mutu barang yang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta member jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian

#### 2.a. Studi Kasus Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pada umumnya suatu perjanjian tidak boleh merugikan salah satu pihak yang berkepentingan dalam perjanjian yang dibuat oleh mereka, dalam penulisan ini yang akan dibahas adalah perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan dan berdasarkan penelitian penulis dari beberapa perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara bawah tangan, maka

<sup>88</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8 Tahun 1999, ps. 7

substansi penting yang selayaknya ada dalam perjanjian, antara lain:

1. Nama Kontrak

Nama/judul Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang akan ditandatangani oleh pengembang selaku penjual dan konsumen selaku pembeli.

2. Pihak-Pihak

Nama para pihak yang terkait yaitu Pihak Penjual dan Pihak Pembeli.

3. Obyek Jual Beli

Perincian data-data Tanah dan bangunan yang dijual oleh pengembang dan yang dibeli oleh konsumen/pembeli.

4. Komponen Harga jual beli

Berisi tentang harga obyek yang diperjual belikan dan apa saja yang termasuk dalam harga perikatan yang diperjanjikan dan apakah harga yang dibayar oleh pembeli termasuk atau tidak termasuk biaya-biaya antara lain :

- Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan PPH sebesar 5%
- Biaya penyambungan listrik (PLN)
- Biaya penyambungan air (PDAM)
- Biaya pembuatan akta Jual Beli
- Biaya-biaya yang berkaitan dengan pengurusan dan pemecahan Sertifikat serta balik nama keatas nama pembeli
- Biaya pengurusan Ijn Mendiriks Bangunan (IMB)
- Pajak-pajak dan biaya-biaya lain

5. Cara Pembayaran

Mekanisme atau tata cara pembayaran (secara tunai atau secara berkala/angsuran), jumlah angsuran yang harus dibayar oleh pembeli telah ditetapkan oleh para pihak yang membuat perjanjian.

6. Lokasi Pembayaran

Tempat dimana konsumen dapat melakukan transaksi pembayaran, apakah di kantor pengembang atau melalui bank transfer rekening pengembang.

#### 7. Masa Pemeliharaan

Mengatur tentang waktu yang diperlukan oleh pengembang untuk melakukan pemeliharaan rumah setelah serah terima selama masa yang ditentukan.

#### 8. Force Majeure

Apabila terjadi peristiwa diluar kekuasaan pengembang misalnya karena pemogokan buruh, kerusakan, pemberontakan, bencana alam dan lain-lain, maka pengembang memberikan perpanjangan jangka waktu pembayaran selama berlangsungnya force majeure tersebut.

#### 9. Pemindahan Dan Penyerahan Hak

Ketentuan bahwa Pihak Konsumen / pembeli tidak berhak untuk mengalikan atau memindahkan seluruh atau sebagian hak dan kewajiban dalam perjanjian, tanpa persetujuan tertulis dari pihak pengembang dan penyerahan , juga tentang waktu dan tempat penyerahan, hak kebendaan dari penjual kepada pembeli pada saat terjadinya pelunasan pembayaran harga jual beli yang telah disepakati dan dilanjutkan dengan pembuatan akta pengalihan hak (Akta Jual Beli).

#### 10. Biaya – Biaya

Termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Retribusi dan pungutan atau biaya-biaya lain yang wajib ditanggung oleh pembeli.

#### 11. Perubahan Bangunan

Larangan bagi konsumen untuk mengadakan perubahan / penambahan bangunan sebelum harga pengikatan dibayar lunas oleh pembeli.

#### 12. Tenggang Waktu Pengajuan Komplain

Jangka waktu yang diberikan kepada pembeli untuk mengajukan komplain mengenai kondisi bangunan setelah diterima oleh pembeli dalam jangka waktu tertentu.

### 13. Jaminan Pihak Penjual

Jaminan dari pengembang bahwa obyek jual beli bebas dari sengketa dengan pihak lain, dan menjamin bahwa tanah yang dijual adalah benar milik pengembang, dan tidak sedang dijaminkan kepada pihak lain.

### 14. Alasan Pembatalan/Pemutusan Perjanjian

Klausula pemutusan perjanjian yang dapat dilakukan secara sepihak oleh pengembang atau pembeli atau dengan kesepakatan kedua belah pihak dengan segala akibatnya.

### 15. Sanksi bagi pengembang dan Pembeli

Sanksi jika pengembang terlambat menyerahkan tanah dan bangunan dan sanksi bagi pembeli jika terlambat atau tidak melakukan pembayaran dalam waktu tertentu.

### 16. Mekanisme Penyelesaian Sengketa

bahwa dalam hal penyelesaian sengketa antara pengembang dan pembeli dapat dilakukan dengan cara musyawarah, mengajukan gugatan ke pengadilan atau melalui badan arbitrase.

### 17. Penandatanganan Akte Jual Beli

Berisi janji para pihak untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditentukan oleh pengembang dengan syarat-syarat yang telah diatur dalam perjanjian.

### 18. Hal penting lain yang idealnya dimasukkan dalam perjanjian adalah pemberian kuasa kepada pembeli untuk bertindak atas nama penjual dan dirinya sendiri selaku pembeli melakukan penandatanganan akte jual beli dihadapan PPAT.

Kuasa kepada pembeli merupakan hal penting yang umum dan seharusnya ada dalam perjanjian pengikatan jual beli untuk mengantisipasi apabila dikemudian hari penjual tidak dapat menandatangani akte jual beli dihadapan PPAT, dan kuasa yang diberikan dalam akta pengikatan jual beli ini bukan merupakan kuasa mutlak, kuasa dalam akta pengikatan jual beli ini tujuannya



memberikan jaminan kepada penerima kuasa (Pembeli) bahwa setelah syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang dalam jual beli tanah dipenuhi, dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri Akta Jual Beli tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (Penjual) di hadapan pejabat yang berwenang.

**b. Akibat Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Membeli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.**

Dalam kasus penelitian yang diteliti oleh penulis, perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh PT MU adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli bawah tangan. Dibandingkan dengan uraian mengenai isi/substansi yang selayaknya ada dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli, maka perjanjian baku yang dibuat oleh PT MU memuat pasal-pasal dan klausula-klausula sebagai berikut :

**1. Nama Kontrak**

Dicantumkan dengan nama "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" (selanjutnya akan disebut Perjanjian).

**2. Para Pihak**

Pengembang dalam perjanjian ini adalah PT Misoro Utama yang bekerja sama dengan PT Bangun Tjipta Pratama disebut sebagai Pihak Pertama dan pembeli disebut sebagai Pihak Kedua.

**3. Obyek Jual Beli**

diatur dalam Pasal 1 Perjanjian dengan judul ***Pokok Perjanjian***

Yang menjelaskan hal-hal sebagai berikut :

- Pihak Pertama mengikatkan diri untuk menjual dan Pihak Kedua mengikatkan diri untuk membeli obyek yang diperjual belikan berupa sebidang tanah kavling beribu bangunan rumah yang akan/sedang didirikan diatas tanah tersebut sesuai dengan bestek dan gambar, tanpa menyebutkan status tanah yang diperjual belikan.

- Adanya pencantuman klausula pengukuran luas tanah masih sementara berdasarkan advise planning dari Dinas Tata Kota DKI. Hal tersebut dicantumkan, karena bagi tanah yang belum bersertifikat bisa terjadi kemungkinan perbedaan luas tanah yang tertulis dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang-Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB), surat Girik, atau surat-surat kepemilikan lainnya yang menjadi dasar penguasaan tanah tersebut.

- Spesifikasi ukuran bangunan : Type 76/135m<sup>2</sup>

- Luas bangunan : 76 M<sup>2</sup>

- Kelengkapan yang akan dipenuhi oleh Pihak Pertama berupa:

- Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari instansi yang berwenang.
- Daya Listrik sebesar 900 watt
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, dari instansi yang berwenang.

#### 4. Komponen Harga Jual Beli

diatur dalam Pasal 2 Perjanjian dengan judul : *Harga Pengikatan*

Dengan perincian harga jual beli terbagi atas harga tanah dan harga rumah/bangunan dan perlengkapan.

Mengenai komponen apa saja yang termasuk dalam harga yang disepakati dalam perikatan diatur dalam pasal 1 Perjanjian tentang Pokok Perjanjian.

#### 5. Cara Pembayaran

diatur dalam Pasal 3 : *Tentang Cara Pembayaran*

Dapat dilakukan dengan 2(dua) cara yaitu pembayaran sekaligus lunas atau pembayaran secara angsuran perjanjian ini syarat dengan term pembayarannya sebagai berikut :

- a) Down Payment (uang muka sebagai tanda jadi) sebesar 15% dari harga pengikatan jual beli berikut Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% dari harga bangunan

yang harus dibayarkan bersamaan dengan down payment.

- b) Termyn berikutnya adalah sebesar 45% dari harga pengikatan, dengan pembayaran yang dapat diangsur, dengan jangka waktu yang ditentukan oleh pengembang yaitu 5(lima) bulan.
- c) Sisa harga jual beli sebesar 40% dari harga pengikatan, ditentukan dalam pembayaran secara angsuran sebanyak 30 (tigapuluh) kali angsuran atau 30(tigapuluh) bulan.

Ada penambahan klausula tentang penyesuaian harga apabila terjadi perubahan moneter uang rupiah terhadap US dolar (devaluasi) yang mencapai 15% atau lebih yang mungkin terjadi selama Pihak Kedua belum membayar lunas perikatan jual beli., dimana sisa harga yang masih terhutang akan disesuaikan dengan nilai US dolar yang baru.

#### 6. Lokasi Pembayaran

diatur dalam Pasal 4 Perjanjian dengan judul *Syarat-Syarat Pembayaran.*

Berisi tentang :

- aturan-aturan cara pembayaran yang harus dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sesuai jadwal tanpa harus ada pemberitahuan lagi dari Pihak Pertama
- tempat pembayaran yang telah ditentukan oleh Pihak Pertama yaitu di kantor Pihak Pertama atau dapat dilakukan dengan cara transfer Bank ke rekening pihak pertama.
- klausula sanksi denda keterlambatan yang akan dikenakan kepada Pihak Kedua sebesar 1‰ dari jumlah angsuran yang terhutang.
- klausula syarat batal jika Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran angsuran selama 3(tiga) bulan berturut-turut, dengan melepaskan ketentuan dalam pasal 1266 KUH

7. Masa Pemeliharaan

diatur dalam pasal 6 Perjanjian dengan judul *Masa Pemeliharaan*

Ditentukan bahwa masa pemeliharaan adalah 2(dua) bulan setelah tanggal penyerahan, yang meliputi tanggung jawab Pihak Pertama dalam hal terjadi kerusakan karena kesalahan teknis dari atau konstruksi bangunan, bukan kerusakan yang disebabkan oleh Pihak Kedua atau pihak luar. Kerusakan-kerusakan seperti apa yang dimaksud tidak diperinci secara detail.

8. Force Majeure

diatur dalam pasal 5 ayat 2 Perjanjian dengan judul *Penyerahan*.

Dikatakan bahwa dalam hal terjadi suatu hal diluar kekuasaan Pihak Pertama (Force Majeure) misalnya karena pemogokan buruh, kerusuhan, pemberontakan, bencana alam ataupun karena Peraturan Pemerintah maka jangka waktu penyelesaian dan penyerahan dapat diperpanjang dan akan diatur dalam perjanjian tambahan.

9. Pemindahan Dan Penyerahan Hak

Diatur dalam pasal 5 Perjanjian dengan judul *Penyerahan*

Dalam pasal penyerahan ini ditentukan tanggal penyerahan tanah dan bangunan kepada Pihak Kedua, dengan ketentuan

---

<sup>89</sup>Pasal 1266 KUH Perdata : suatu syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Permintaan itu juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam perjanjian.

Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

<sup>90</sup>Pasal 1267 KUH Perdata : Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.

Pihak Kedua sudah membayar sebesar harga pengikatan (termasuk biaya administrasi dan biaya-biaya lainnya yang terhutang).

Apabila Pihak Pertama yang terlambat menyerahkan rumah (berikut tanah) pada waktu yang telah ditetapkan, maka Pihak Pertama akan dikenakan sanksi sebesar 1% dari harga rumah.

Pada saat penyerahan rumah (dan tanah) Pihak Kedua wajib hadir dan bersama-sama Pihak Pertama melakukan pemeriksaan fisik, apabila Pihak Kedua tidak hadir, maka dalam tempo 7(tujuh) hari setelah waktu yang ditetapkan untuk penyerahan, Pihak Kedua dianggap telah menerima obyek jual beli dalam keadaan baik dan selayaknya, sehingga segala resiko yang timbul setelahnya, menjadi tanggung jawab Pihak Kedua, kecuali hal-hal yang disebut dalam masa pemeliharaan menjadi tanggungan Pihak Pertama.

Lebih lanjut diatur tentang akibat dari Perjanjian ini juga mengikat para ahli waris maupun penerima hak dari Pihak Kedua, dimana mereka wajib mentaati semua syarat-syarat dan ketentuan ketentuan dalam Perjanjian yang berlaku bagi Pihak Kedua

#### 10. Biaya-biaya

diatur dalam pasal 13 Perjanjian dengan judul *Penandatanganan Akte PPAT*, isinya antara lain :

- Bahwa setelah harga perikatan dibayar lunas, maka akan dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- Bahwa biaya yang sepenuhnya menjadi beban dan harus dibayar oleh Pihak Kedua adalah biaya pembuatan akta jual beli PPAT dan biaya balik nama sertifikat ke atas nama Pihak Kedua.

11. **Perubahan Bangunan**

diatur dalam pasal 9 Perjanjian dengan judul *Perubahan Bangunan*

Mengatur tentang :

- Larangan bagi Pihak Kedua untuk mengadakan perubahan/penambahan bangunan sebelum melunasi harga pengikatan pembelian tanah dan rumah.
- Setiap perubahan/penambahan bangunan harus mendapat ijin dari Pihak Pertama dan dari Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta.
- Segala biaya dan akibatnya berkenaan dengan perubahan/penambahan tersebut adalah menjadi tanggung jawab Pihak Kedua.

12. **Tenggang Waktu Pengajuan Complain**

tidak diatur secara khusus dalam Perjanjian

13. **Jaminan Penjual**

Diatur dalam pasal 12 Perjanjian dengan judul *Jaminan*

berisi tentang :

*a.* Jaminan dari Pihak Pertama bahwa apa yang diperikatkan dalam Perjanjian ini adalah benar-benar miliknya Pihak Pertama, tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, tidak digadaikan atau dijaminkan, tidak dipertanggungungkan dengan cara apapun juga dan bebas dari sitaan.

*b.* Bahwa sebelum harga perikatan (termasuk biaya administrasi dan biaya lainnya) dibayar lunas seluruhnya, Pihak Kedua tidak diperkenankan/dilarang untuk menyewakan, menjaminkan dan mempertanggungungkan dengan cara apapun juga tanah dan bangunan tersebut kepada Pihak Ketiga.

14. **Pemutusan Perjanjian**

Diatur dalam pasal 7 Perjanjian dengan judul *Pembatalan*

ditentukan bahwa :

- Pembatalan Pengikatan Jual Beli ini bisa terjadi karena

kemauan Pihak Kedua sendiri, atau

- Karena Pihak Kedua lalai/terlambat dalam melakukan pembayaran angsuran selama 3(tiga) bulan berturut-turut (pasal 4 ayat 5 Perjanjian), atau
- Perjanjian ini dialihkan kepada Pihak Ketiga tanpa izin Pihak Pertama (pasal 10 ayat 2 Perjanjian)
- Tambahan klausula sanksi jika terjadi pembatalan, bahwa Pihak Kedua akan dikenakan sanksi pembatalan sebesar 50% dari harga perikatan dan harus melunasi biaya-biaya yang terhutang.
- Pihak Kedua harus mengembalikan tanah dan bangunan kepada Pihak Pertama, dan apabila Pihak Kedua telah melakukan perubahan atas bangunan rumah, Pihak Pertama tidak wajib mengganti uang yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua untuk melakukan perubahan bangunan tersebut kepada Pihak Kedua.

15. Sanksi untuk Penjual dan Pembeli

Di atur dalam pasal pasal yang berkaitan dengan substansi masing- masing.

16. Penyelesaian Sengketa :

tidak diatur secara khusus dalam pasal perjanjian, akan tetapi diatur dalam pasal 15 Perjanjian, bahwa hal-hal yang belum diatur dalam Perjanjian akan diatur dalam perjanjian tambahan yang akan diputuskan berdasarkan musyawarah antara Pihak pertama dan Pihak Kedua, dan merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian.

17. Penandatanganan Akta Jual Beli :

diatur dalam pasal 13 Perjanjian dengan judul ***PenandaTanganan Akte PPAT.***

Bahwa Penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah pelunasan seluruh harga perikatan termasuk biaya administrasi dan biaya-

biaya lainnya oleh Pihak Kedua dan sertifikat tanah telah dilengkapi.

#### 18. Kuasa Jual

Tidak diatur dalam Perjanjian.<sup>91</sup>

Dari contoh diatas terlihat bagaimana isi Perjanjian yang sangat merugikan pembeli antara lain :

- mengenai pembatasan tanggung jawab pengembang dalam hal pembangunan rumah, dimana ditetapkan sepihak dalam tempo 7 hari jika pembeli tidak hadir untuk memeriksa bangunan rumah maka pembeli dianggap menerima bangunan dalam kondisi seperti apa adanya dan untuk masa pemeliharaan hanya dibatasi dalam tempo dua bulan setelah lewat masa tersebut pengembang tidak bertanggung jawab, padahal tenggang waktu dua bulan tersebut tidak cukup untuk mengetahui mutu dan kondisi bangunan rumah yang dibelinya. Dalam kondisi seperti ini, pengembang sedapat mungkin membatasi tanggung jawabnya termasuk dalam hal adanya cacat-cacat yang tersembunyi (*hidden defects*) pada obyek dalam perjanjian, seharusnya penjual bertanggung jawab atas adanya cacat-cacat tersembunyi itu. Hal ini dapat dikatakan merupakan pengabaian hak konsumen selaku pembeli untuk mendapatkan barang sesuai dengan harga yang dibayarkannya.
- Pasal-pasal dan klausula-klausula yang tidak jelas maksudnya dan bertolak belakang seperti halnya pasal tentang perubahan bangunan. Disatu sisi dilarang merubah bangunan, tetapi disisi lain apabila merubah harus dengan ijin pengembang dan suku dinas tata kota DKI, sehingga membingungkan karena tidak jelas.
- Mengenai pasal yang mengatur tentang jaminan penjual terhadap pembeli bahwa obyek jual beli adalah benar-benar milik penjual, dicampur adukan dengan larangan penjaminan kepada pihak lain oleh pembeli.

---

<sup>91</sup> Sumber : Perjanjian Pengikatan Jual Beli dari PT Misori Utama Tahun 1984 Tanggal 06-06-1984 Nomor 181/GMU/VI/84 .



- Mengenai pembatalan perjanjian bisa atas kehendak pembeli sendiri, sedangkan menurut pasal 1338 KUH Perdata, antara lain bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan persetujuan keduaabelah pihak. Hal tersebut dikarenakan adanya sanksi yang akan dikenakan kepada pembeli yang membatalkan perjanjian berupa sanksi sejumlah uang, sehingga merupakan pemasukan bagi pengembang.
- Perjanjian Pengikatan jual beli tersebut terkesan dibuat secara serampangan, karena tidak ada penjabaran secara jelas dan detail mengenai setiap substansi dan pemuatan klausula dalam pasal-pasal perjanjian dilakukan secara tumpang tindih. Selain itu juga tidak memperhatikan perlindungan hukum bagi pembeli yang sudah membayar sejumlah uang dan penjual lebih mementingkan keuntungan sendiri. Merupakan suatu keuntungan besar bagi pengembang ketika berhadapan dengan pembeli yang awam hukum dan terdesak dengan kebutuhan akan tempat tinggal/rumah, sehingga bagaimana pun kerugian yang akan ditimbulkan akibat klausula-klausula yang tidak menguntungkan pembeli tidak menjadi halangan bagi pengembang

### **3. Akibat Hukum dan solusi dalam jual beli tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Dari hasil wawancara dengan konsumen/pembeli,<sup>92</sup> bahwa kasus yang timbul dan menjadi materi pembahasan oleh penulis adalah kasus yang terjadi antara pengembang dengan pembeli, ketika pembeli memiliki dana cukup dan ingin melunasi seluruh sisa harga perikatan sebelum jatuh tempo perjanjian dengan harapan bahwa sertifikat akan segera diterbitkan ke atas nama pembeli, ternyata pengembang menyatakan bahwa karena satu dan lain hal pengurusan sertifikat atas tanah tersebut tidak bisa

---

<sup>92</sup>Hasil Wawancara dengan pembeli, Ibu Sentiawati Halim pada tanggal 12 Desember 2011.

terbit keatas nama Pihak Kedua dan secara sepihak pula menerbitkan surat Perjanjian yang dibuat dibawah tangan tertanggal 25 September 1992 dimana dalam Perjanjian tersebut di perjanjikan antara lain :

Pasal 1 :<sup>93</sup>

Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua pada tanggal 22 September 1992 telah mengadakan kesepakatan bahwa saling menerima keputusan yang diambil oleh kedua belah pihak yang mana kedua belah pihak sudah saling mengetahui baik atau buruk, keuntungan maupun kerugian yang diterima dikemudian hari mengenai apa yang diperjanjikan yaitu Pihak Pertama menyerahkan kepada Pihak Kedua tanah dan bangunan atas kaveling Blok A9 No.10, di Perumahan Gading Mas dalam kondisi seperti saat ini yaitu baik keadaan fisik maupun surat-suratnya yang tidak lengkap kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua bersedia menerimanya.

Pasal 2

Bahwa Pihak Kedua berjanji tidak akan minta lagi sertifikat tanah atau surat-surat lain kepada Pihak Pertama, dan Pihak Pertama tidak akan menagih apapun lagi kepada dari Pihak Kedua.

Pasal 3

Bahwa Pihak Kedua dikemudian hari tidak akan mengadakan tuntutan maupun gugatan apapun terhadap Pihak Pertama mengenai tanah dan bangunan diatas, demikian pula sebaliknya.

Dari isi ketiga pasal surat perjanjian tertanggal 25 September 1992 tersebut, jelas bahwa pengembang mengcover perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya yaitu melakukan penjualan yang merugikan pembeli yang beritikad baik, yang pastinya tidak akan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli apabila si pembeli telah mengetahui tanah tersebut dalam status sengketa. Berhubung pembeli awam hukum dan tidak paham bahwa sertifikat merupakan hal yang sangat penting sebagai

---

<sup>93</sup>Sumber : Contoh Surat Perjanjian tertanggal 22 September 1992.

alat bukti kepemilikan hak atas tanah, terlebih ketika timbul sengketa pertanahan, maka ketika pengembang mengajukan pilihan kepada pembeli antara lain untuk pengembalian uang pembelian yang sudah dibayar atau tanah dan bangunan yang merupakan obyek dalam perjanjian ditukar dengan tanah dan rumah lain, pembeli memilih untuk tetap memiliki rumah yang mereka beli berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 6 Juni 1984 tersebut.

Dari wawancara dengan Bapak Stevy Gunawan (Marketing PT Misoro Utama), dikatakan bahwa tidak dapat diterbitkannya sertifikat keatas nama Pembeli dikarenakan adanya sengketa antara Vespa dan PT Bangun Tjipta Pratama (PT BTP), dan keterangan tersebut dikemudian hari dikuatkan dengan surat selebaran yang dikeluarkan oleh Badan Kerja Sama Vespa dan PT BTP yang di lampirkan dalam tesis ini, dimana antara lain dikatakan bahwa sengketa tanah antara vespa dan Bangun Tjipta Pratama sudah selesai<sup>94</sup>

Pertanyaannya adalah, apa hubungan antara PT Misoro Utama dengan BT BTP dan PT Bangun Tjipta Sarana (PT BTS), karena surat perjanjian tanggal 25 September 1992 tersebut ditanda tangani oleh pihak pengembang yaitu PT MU bersama dengan pihak PT BTS selaku Pihak Pertama. Untuk menjawab pertanyaan tersebut penulis mengadakan selain wawancara dengan pihak PT BTP,<sup>95</sup> penulis juga memberikan daftar pertanyaan kepada pihak PT BTP, berupa pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut :

1. Apa hubungan antara PT Bangun Tjipta Sarana , PT Bangun Tjipta Pratama dan PT Misoro Utama dalam kaitannya dengan pembangunan perumahan di Kompleks Perumahan Gading Mas Utama Kelapa Gading?

---

<sup>94</sup> Sumber : Selebaran Tentang Badan Kerja Sama Vespa Dan Bangun Tjipta Pratama.

<sup>95</sup> Hasil Wawancara dengan ibu Titin, bagian Keuangan PT Bangun Tjipta Pratama pada Tanggal 10 Desember 2011.

2. Bagaimana hubungan kerja sama antara PT Misori Utama (PT MU) dengan PT Bangun Tjipta Sarana dalam penjualan tanah dan bangunan di kompleks Perumahan Gading Mas Utama Kelapa Gading?
3. Mengapa Perjanjian Pengikatan jual beli tanggal 06-06-1984 (enam Juni seribu dsembilanratus delapanpuluh empat) nomor 181/GMU/VI/84 antara Pihak Pertama (PT Misori Utama) dan Pihak Kedua (Nyonya Sentiawati Halim) dilakukan secara dibawah tangan
4. Dalam surat Perjanjian tertanggal 25-09-1992 (duapuluh lima September seribu sembilanratus sembilanpuluh dua) yang ditanda tangani oleh Pihak Pertama selaku penjual (diwakili oleh Drs. Tjahjadi Kamadjaja, selaku Direktur PT Misori Utama dan Ir.Meilono Soewondo MBA, selaku Direktur PT Bangun Tjipta Sarana) antara lain disebutkan bahwa dikarenakan satu dan lain hal pengurusan sertifikat atas tanah persil blok A.9: Kav. No.10, tidak bisa terbit keatas nama Pihak Kedua (pembeli Nyonya Sentiawati Halim). Mengapa tidak dapat di proses pensertifikatan atas persil tersebut?
5. Dikaitkan dengan Surat Edaran tentang Badan Kerja sama Vespa dan Bangun Tjipta Pratama dimana disebutkan bahwa sehubungan dengan telah selesainya sengketa tanah antara Vespa dan Bangun Tjipta Pratama.....dst (copi sudah di ibu Titin).  
Apakah pertanyaan point 2, berkaitan dengan point 3? Kalau dikatakan sudah selesai perkara sengketa tersebut, mohon dapat diinformasikan pihak pihak yang berperkara, tanggal dan nomor keputusan yang sudah inkracht.

6. Mengingat kasus sengketanya sudah selesai, bagaimana pertanggung jawaban pihak pertama terhadap pihak kedua, atas proses pensertifikatan persil tsb,?
7. Apakah benar PT MU tersebut sudah berubah/dibeli dan berganti manajemen menjadi PT Coldwell Dev. Tbk dan bagaimana pula akibat hukumnya dikaitkan dalam hal ini?
8. Apabila persil tersebut akan diajukan proses pensertifikatannya, biaya apa saja yang akan diperhitungkan?

Secara singkat diperoleh keterangan dari Ibu Titin<sup>96</sup> bahwa PT BTS adalah sister company PT BTP, PT MU adalah pengembang yang menjual tanah dan bangunan kepada pembeli, dan kasus sengketa tersebut dimenangkan oleh pihak Vespa.

Pembicaraan selanjutnya dengan Bapak Makmur Manurung<sup>97</sup>, staff PT BTP yang sekarang bertindak selaku penanggung jawab proyek pembangunan rumah diatas tanah-tanah yang telah selesai kasus persengketaannya, diperoleh jawaban bahwa yang bersangkutan tidak bersedia memberikan jawaban apapun atas pertanyaan dari penulis baik secara lisan maupun tertulis, menyangkut tanah tersebut, kecuali membicarakan pengurusan sertifikat dengan ketentuan pembeli yang saat ini telah menguasai tanah dan bangunan tersebut selama hampir 28 (duapuluh delapan) tahun, harus membayar harga tanah diperhitungkan dari luas tanah dikalikan harga tanah permeter persegi nya saat ini dikurang berapa persen jumlah uang yang telah dibayar oleh pembeli, atau tanah dan bangunan tersebut dikembalikan ke PT BTP dengan mekanisme penggantian yang sama.

---

<sup>96</sup> Wawancara dengan Staff Keuangan PT BTP

<sup>97</sup> Wawancara dengan staff hukum PT BTP dan Pimpinan proyek Gading Green

Dalam bahasan dan uraian terdahulu disebutkan bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu<sup>98</sup>

Dalam kasus yang diteliti penulis, ternyata pengembang telah membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 6 Juni 1984 dengan mengeluarkan surat perjanjian yang dibuat tanggal 25 September 1992 dan dalam hal ini pembeli juga menandatangani perjanjian sehingga dapat dianggap telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak untuk membatalkan perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya.

Menurut ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, dikatakan bahwa apabila syarat obyektif yang dilanggar, maka perjanjian yang dibuat menjadi batal demi hukum dan pihak yang dirugikan tidak dapat menuntut lagi berdasarkan perjanjian yang bersangkutan, karena sudah tidak ada dasar hukumnya lagi. Terlebih lagi perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 6 Juni 1984 tersebut dibuat secara bawah tangan dan tidak terdapat klausula pemberian kuasa kepada pembeli untuk melakukan jual beli. Pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 6 Juni 1984 antara pengembang dan pembeli, senyatanya telah terjadi cacat hukum, karena pengembang telah melanggar ketentuan pasal 12 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, dimana dicantumkan jaminan dari Pengembang bahwa apa yang diperikatkan dengan perjanjian tersebut adalah benar miliknya pengembang selaku Pihak Pertama dalam Perjanjian, kenyataannya tanah dan bangunan yang menjadi obyek perjanjian masih dalam tahap persengketaan. Sayangnya pembeli tidak tahu harus berbuat apa selain menerima, pasrah dan tidak mau melakukan protes ataupun tuntutan karena mereka hanya menginginkan penyelesaian secara damai.

---

<sup>98</sup> Prof .R.Subekti, S.H dan R.Tjitrosudibio, Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], ps. 1338

Keterangan lebih lanjut yang diperoleh oleh penulis berdasarkan wawancara dengan Ibu Haslinda SH. MSI<sup>99</sup>, dikatakan bahwa kasus yang diteliti oleh penulis ini, proses balik namanya tidak dapat dilaksanakan pada kantor pertanahan, jika pengalihan hanya dilakukan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli apalagi dibuat secara bawah tangan, karena belum mempunyai kekuatan hukum yang pasti, jadi harus ada akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT.

Dari Bapak Lihardo Saragih<sup>100</sup> penulis memperoleh keterangan yang tidak berbeda dengan keterangan dari Ibu Haslinda, bahwa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT adalah satu-satunya alat untuk mengajukan permohonan hak atas tanah atau pengajuan proses balik nama ke Badan Pertanahan Nasional, walaupun tidak tertutup kemungkinan bahwa suatu Keputusan Pengadilan juga merupakan alat untuk pengajuan hak atas tanah atau proses pengalihan hak dalam hal terjadinya suatu kasus sengketa yang menyangkut tanah. Mengapa demikian? Karena, ketentuannya adalah PPAT baru bisa membuat AJB apabila pajak tanahnya sudah dibayar lunas, kalau tidak dengan AJB yang dibuat oleh PPAT, maka pajak-pajak tanah yang seharusnya dibayar oleh penjual dan pembeli, bisa-bisa tidak dibayar oleh pihak pihak yang yang terkait yang harus membayar pajaknya. Oleh karena itu, PPAT tidak dapat dipakai sebagai alat untuk pengajuan hak atas tanah, apalagi dibuat secara bawah tangan.

Mengenai ketentuan dalam PP24/1997 pasal 24, lebih jauh Bapak Lihardo Saragih mengatakan bahwa pasal tersebut belum pernah dipergunakan untuk pengajuan hak atas tanah, dan belum pernah ada kasus yang mendasarkan pengajuan hak atas tanah dengan peraturan tersebut, dan lagipula karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) hanya berpegang pada Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT.

---

<sup>99</sup> Kepala Bagian Sub. Administrasi. Kantor Badan Pertanahan Jakarta Utara

<sup>100</sup> Kepala Bagian Sub. Sengketa Tanah, Kantor Badan Pertanahan Jakarta Utara.

Menurut beliau diatas Peraturan Pemerintah (PP) masih ada UU yang mengatur. Yang sudah bersertifikat pun masih bisa digugat. Lebih lanjut beliau memberikan keterangan seperti halnya ketentuan dalam Pasal 32 ayat 2 PP 24 tahun 1997 yang berbunyi bahwa :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5(lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.<sup>101</sup>

Lebih lanjut beliau mengatakan bahwa kenyataannya dalam praktek bahwa pemilik sertifikat masih bisa digugat, bahkan yang sudah memiliki dan memegang sertifikat selama 100(seratus) tahun pun masih bisa digugat lagi, karena Negara Indonesia menganut sistim negative yaitu pembuktian terbalik, bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, bukan mutlak. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka solusi yang diberikan oleh Bapak Lihardo Saragih, adalah pengajuan hak atas tanah baru, karena obyek yang dibahas dalam tesis ini menurut beliau sudah menjadi tanah Negara bebas, dan pengajuan hak atas tanahnya bisa dilakukan sesuai prosedur permohonan hak atas tanah baru antara lain :

1. Mengisi formulir permohonan

2. Melampirkan :

---

<sup>101</sup> BIRO HUKUM DAN HUMAS BADAN PERTANAHAN NASIONAL, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, hal. 64



- a. fotokopi KTP/SIM Pemohon atau yang dikuasakan
- b. fotokopi PBB tahun berjalan dan tanda bukti lunas
- c. fotokopi Surat Tanda Bukti Kepemilikan atas tanah

berupa : - Sertifikat Tanah

- Surat Tanah Girik atau Milik Adat
- Kartu Kavling dan surat-surat kepemilikan lain yang dianggap sah
- Rekomendasi dari Lurah dan Camat
- Surat tambahan lain yang berhubungan dengan kepemilikan atas tanah tersebut
- Surat Pernyataan tanah yang dimohon tidak dalam sengketa/gugatan hukum (bermeterai Rp.6.000,-)

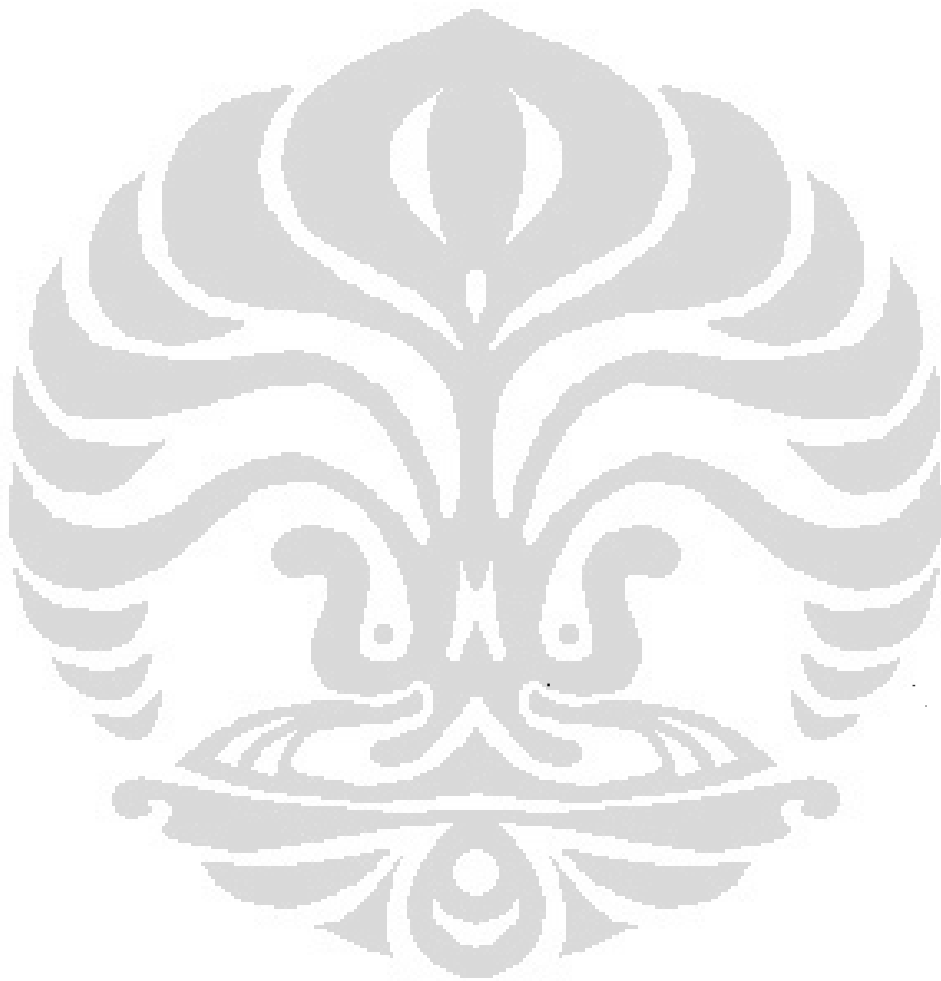
3. Membayar Retribusi Ketatakotaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

4. Selanjutnya procedure seperti biasa antara lain pengukuran, pembayaran biaya-biaya sesuai kegiatan yang dilakukan di loket yang ditentukan, pembuatan peta lokasi, pematokan dan lain lain sesuai ketentuan.

Berdasarkan wawancara dengan dengan bapak Hotman Martuahman S.H.<sup>102</sup>, penulis memperoleh keterangan tambahan bahwa pelunasan harga tanah dapat dilakukan dengan pembayaran ke kas Negara dan pembeli akan menerima bukti pembayaran berupa kwitansi dan kwitansi tersebut berikut surat-surat lain yang berkaitan dengan tanah tersebut dilampirkan untuk keperluan mengajukan permohonan hak atas tanah ke BPN setempat, sesuai prosedur permohonan hak atas tanah yang dilakukan dengan proses awal berupa pengumuman di kelurahan letak tanah.

---

<sup>102</sup> Pejabat Eselon III BPN Republik Indonesia

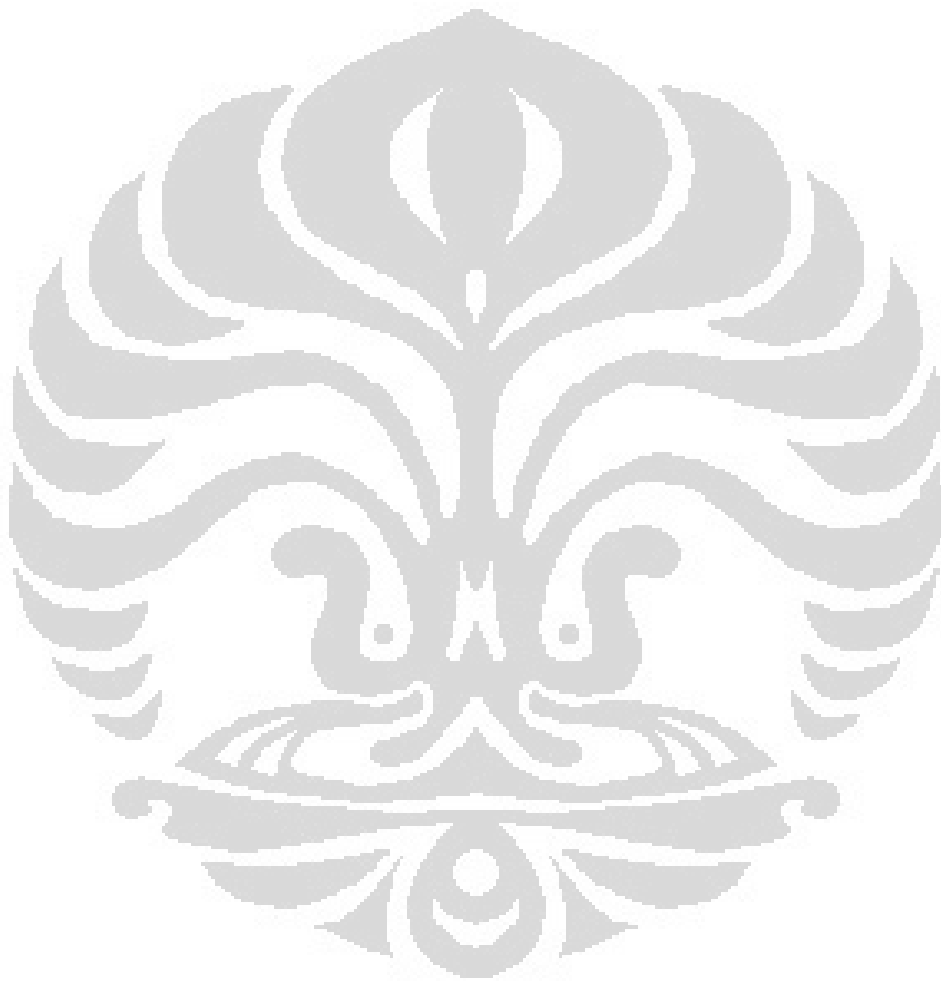


## BAB III

### PENUTUP

#### A. SIMPULAN

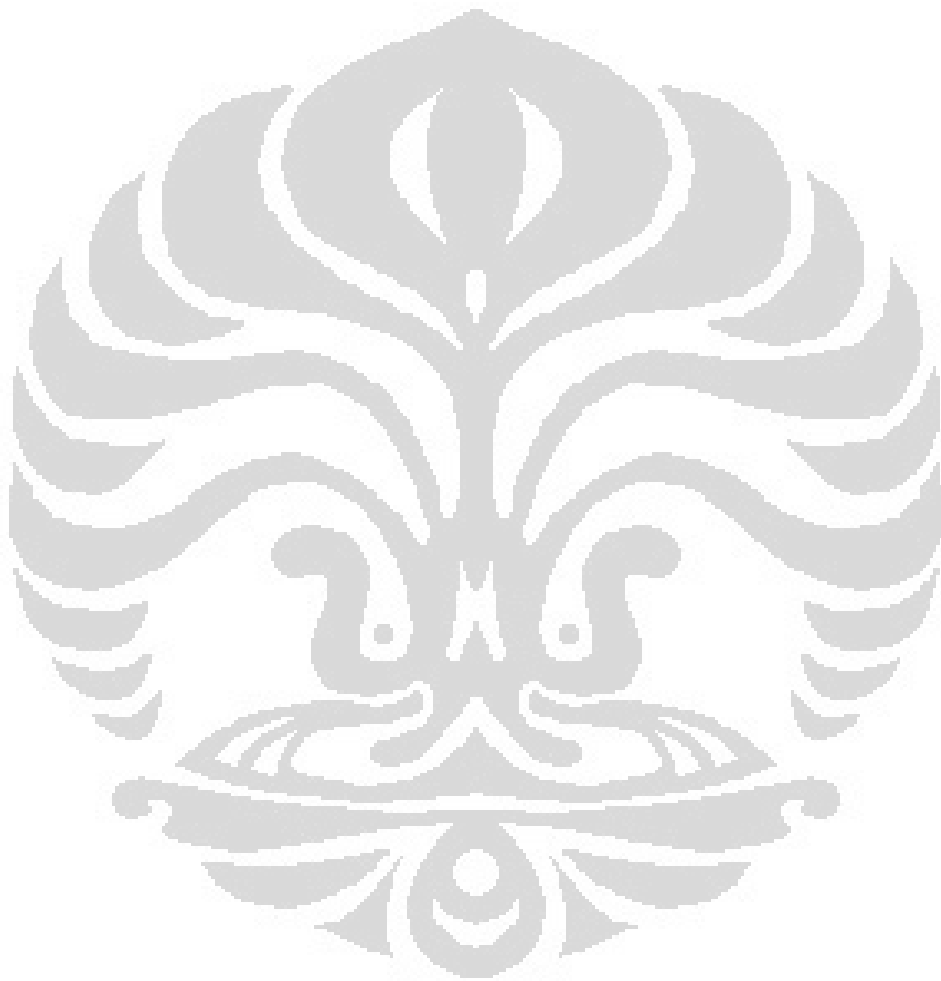
1. Dalam hal terjadi cacat tersembunyi dalam suatu perjanjian khususnya dalam perjanjian jual beli tanah maka Perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum, hal tersebut didasarkan pada ketentuan pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian haruslah memenuhi syarat subyektif berupa kata sepakat mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat perjanjian serta syarat obyektif berupa hal tertentu dan sebab yang halal. Dalam kasus yang diteliti oleh penulis dalam tesis ini, maka yang dilanggar adalah syarat obyektif sehingga perjanjiannya batal demi hukum yang artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Dan mengenai kekuatan hukum perjanjian jual beli nya sendiri, maka berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka perjanjian pengikatan jual beli pada kasus dalam tesis ini hanya berlaku bagi pihak-pihak yang menandatangani dan tidak mempunyai kekuatan hukum pembuktian bagi pihak ketiga karena perjanjiannya dibuat dibawah tangan tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.
2. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 bahwa syarat satu-satunya untuk pengalihan dan pendaftaran hak atas tanah guna memperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat adalah Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat perjanjian penyerahan tanah dan bangunan yang diterbitkan oleh pengembang pada kasus yang diteliti oleh penulis



dalam tesis ini tidak dapat dijadikan dasar dalam hal perolehan hak atas tanah nya.

## B. SARAN

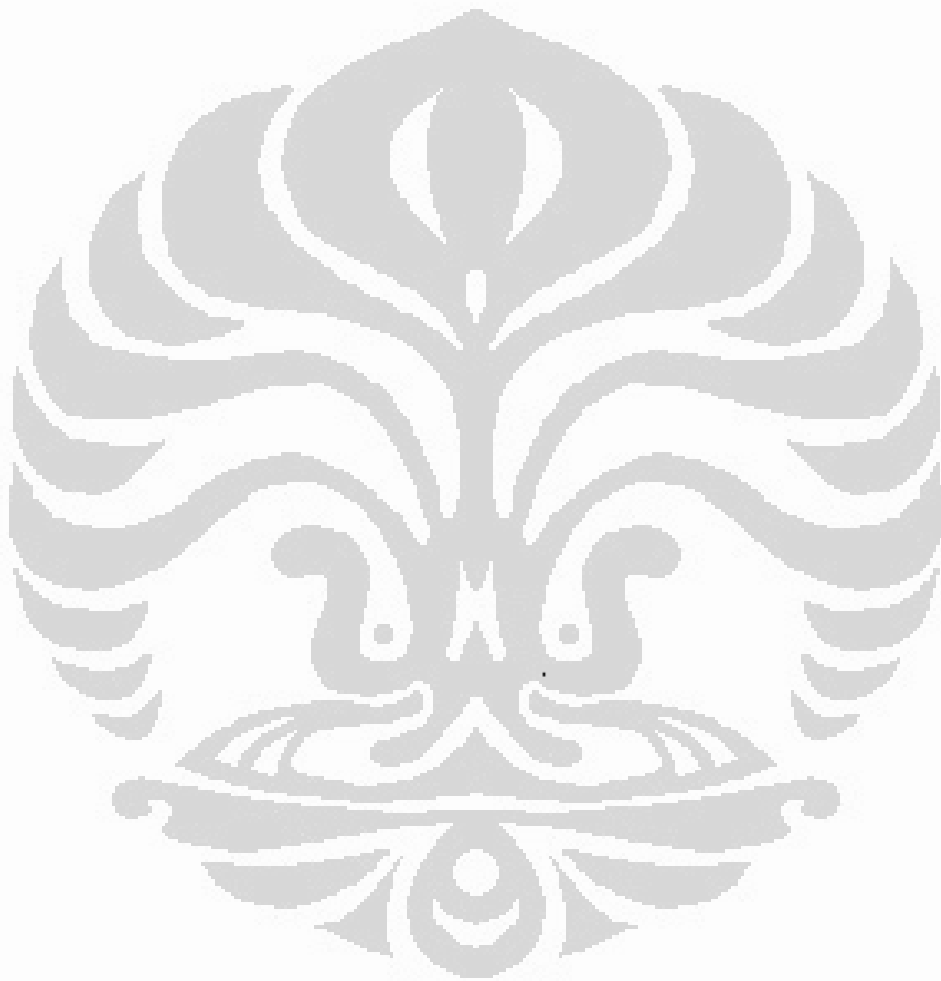
1. Agar setiap perjanjian mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang kuat maka perjanjian jual beli seharusnya dibuat secara otentik yaitu oleh/dihadapan Notaris sebagai pejabat yang berwenang supaya mempunyai nilai kekuatan hukum pembuktian yang sempurna terhadap pihak ketiga.
2. Agar dalam setiap perjanjian pengikatan jual beli dicantumkan klausula kuasa jual, sehingga memudahkan bagi pembeli manakala penjual tidak dapat melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuatnya, sebagai syarat untuk mengajukan permohonan dan pendaftaran hak atas tanahnya di Kantor Badan Pertanahan Nasional.



## DAFTAR REFERENSI

### A. BUKU

- A.P. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, (Bandung : Alumni, 1973).
- Prof. DR. A. P. Parlindungan, S. H, *Pendaftaran Dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, (Bandung : Alumni, 1985).
- Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia dalam Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta, Djambatan, 2008).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2008)
- Bambang Kesowo, *Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004 (Umum).
- Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, *Seri Hukum Perikatan, Hapusnya Perikatan*, Ed. 1, Cet. 1, (Jakarta : PT RadjaGrafindo Persada, 2003).
- Irma Devita Purnamasari, *Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Yang Ada Di Indonesia*, (Bandung : Kaifa, Juli 2010).
- Iting Partadireja, *Pengetahuan & Hukum Dagang*, (Jakarta : Erlangga, 1978).
- J. Satrio,, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku II, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995).
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1992).
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1973).





- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, 1994).
- Prof. Subekti, S.H, *Hukum Perjanjian*, cet XIII (Jakarta : PT Intermasa, 1991).
- Prof. Subekti S. H., *Aneka Perjanjian, cet Ke 10* (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1995).
- R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988).
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1992).
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet 26 (Jakarta : Intermasa, 1994)
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset Nasional*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2001).
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (UI-PRESS, 2010).
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Jakarta : Alfabeta, 2004).
- Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta : Rajawali, 1983).
- R. Soeprapto SH, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, (UI-Press, 1986).
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 177).
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris* (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007).
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010)
- Victor M Situmorang dan Cormentyana Sitanggang, *Aspek Hukum Catatan Sipil di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1991).
- Mr. Wiryono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perdata*, (Bandung : Sumur, 1983).

## B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Departemen Dalam Negeri, *Peraturan menteri Dalam Negeri Tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan*, Permendagri Nomor 5 Tahun 1974.

Indonesia, *Undang Undang Pokok Agraria*, UU no.5 tahun 1960 (Jakarta: Djambatan, 2008)

Indonesia, *Undang Undang Dasar 1945*, ps. 27 ayat (2).

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya*.

Indonesia, *Penjelasan tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960* (Jakarta : Djambatan, 2008).

Indonesia, *Penjelasan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, Tentang Perlindungan Konsumen*, (Bandung : Citra Umbara, 2007)

Indonesia, *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU No, 30 Tahun 2004, LN NO, 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

Indonesia, *Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Tentang Pendaftaran Tanah PP No, 24 Tahun 1997*. LN NO. 59 Tahun 1997, TLN 3696

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*, PP No.37 Tahun 1998

Indonesia, *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*

Kitab *Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio (Jakarta : Pradnya Paramita), cet. 25.

**C. ARTIKEL/MAKALAH**

Herlien Budiono, *Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvooi, Edisi tahun 1, No. 10, Maret, 2004.

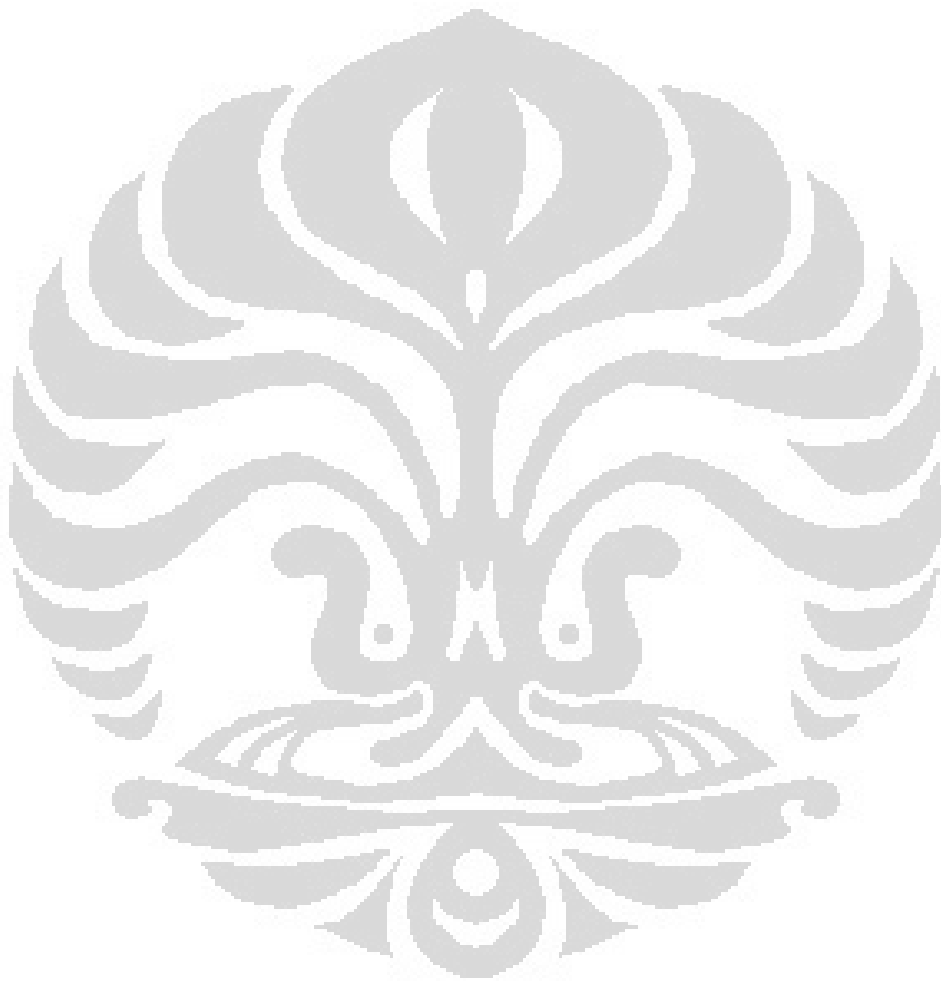
Soerjadi Soerdidja, *KOMPAS* tanggal 23-12-1999

**D. LAIN-LAIN**

Indonesia, *Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia*  
*PUTUSAN* No. 1517 K/Pdt/2003

**E. LAMPIRAN**

1. Surat Permohonan Izin Memperoleh Data tanggal 28-11-2011 No. 621/H2.F5.Mkn/PDP.04 Tugas Akhir/2011 ditujukan kepada :
  1. PT Bangun Cipta Sarana
  2. PN Jakarta Utara
  3. BPN Jakarta Utara
3. Surat Bukti Pemesanan Rumah Nomor 000169 tanggal 06 Juni 1984.
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 181/GMU/VI/84 tanggal 6 Juni 1994
5. Surat Perjanjian tanggal 25 September 1992
6. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor I2003/IMB/1984 tanggal 03-10-1984
7. Surat Edaran Badan Kerja Sama Vespa Dan Bangun Tjipta Pratama
8. Peta Lokasi
9. Prosedur pelayanan Ketetapan Rencana Kota (KRK)





# UNIVERSITAS INDONESIA

## FAKULTAS HUKUM

Kampus Baru UI, Depok 16424, Indonesia  
Telp. (021) 7270003, 7863442, 7863443, 7863288, 7872377  
Faks. (021) 7270052, E-mail : efhaui@makara.cso.ui.ac.id

Nomor : 621 /H2.F5.MK<sub>n</sub>/PDP.04 Tugas Akhir/2011

Lamp. :

Hal : Permohonan Izin Memperoleh Data

Kepada Yth.

PT. Bangun Cipta Sarana

Di Jakarta

Dengan hormat,

Sehubungan dengan tugas akhir dalam penulisan Tesis yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dengan Alat Bukti Kepemilikan Perjanjian PJB Dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Dari Pengembang PT. M.U.”**.

Pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, dengan ini kami mohon agar kepada mahasiswa :

Nama : Cecilia Masidin  
NPM : 090665250

Dapat di izinkan untuk memperoleh bahan-bahan/data serta wawancara yang berhubungan dengan hal tersebut di atas.

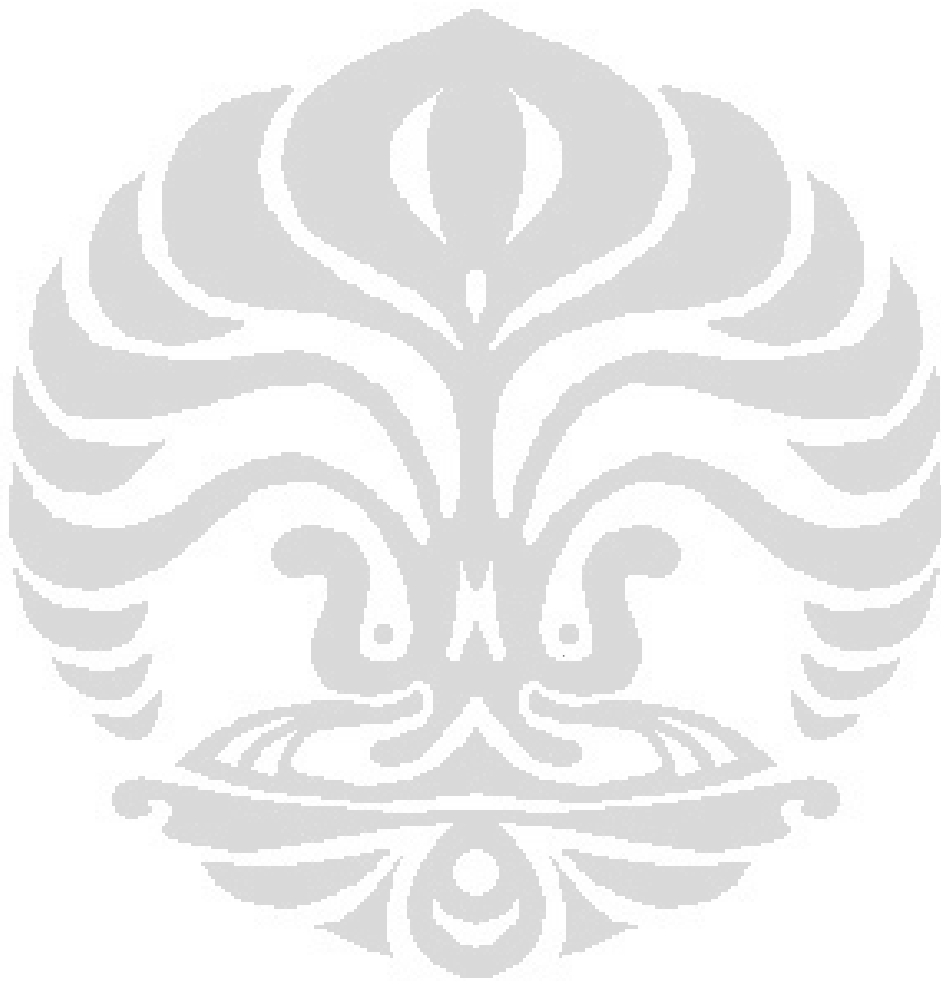
Demikian permohonan ini kami ajukan, atas perhatian dan bantuan yang diberikan kami sampaikan terima kasih.

Depok, 28 Nopember 2011

Ketua Program Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Indonesia



*Wismar*  
Wismar Ain Marzuki, S.H.,M.H  
NIP ” 1951111211986022001





# UNIVERSITAS INDONESIA

## FAKULTAS HUKUM

Kampus Baru UI, Depok 16424, Indonesia  
Telp. (021) 7270003, 7863442, 7863443, 7863288, 7872377  
Faks. (021) 7270052, E-mail : efhaui@makara.cso.ui.ac.id

Nomor : 621 /H2.F5.MKn/PDP.04 Tugas Akhir/2011  
Lamp. :  
Hal : Permohonan Izin Memperoleh Data

Kepada Yth.  
PN. Jakarta Utara  
Di Jakarta

Dengan hormat,

Sehubungan dengan tugas akhir dalam penulisan Tesis yang berjudul "**Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dengan Alat Bukti Kepemilikan Perjanjian PJB Dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Dari Pengembang PT. M.U.**".

Pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, dengan ini kami mohon agar kepada mahasiswa :

Nama : Cecilia Masidin  
NPM : 090665250

Dapat di izinkan untuk memperoleh bahan-bahan/data serta wawancara yang berhubungan dengan hal tersebut di atas.

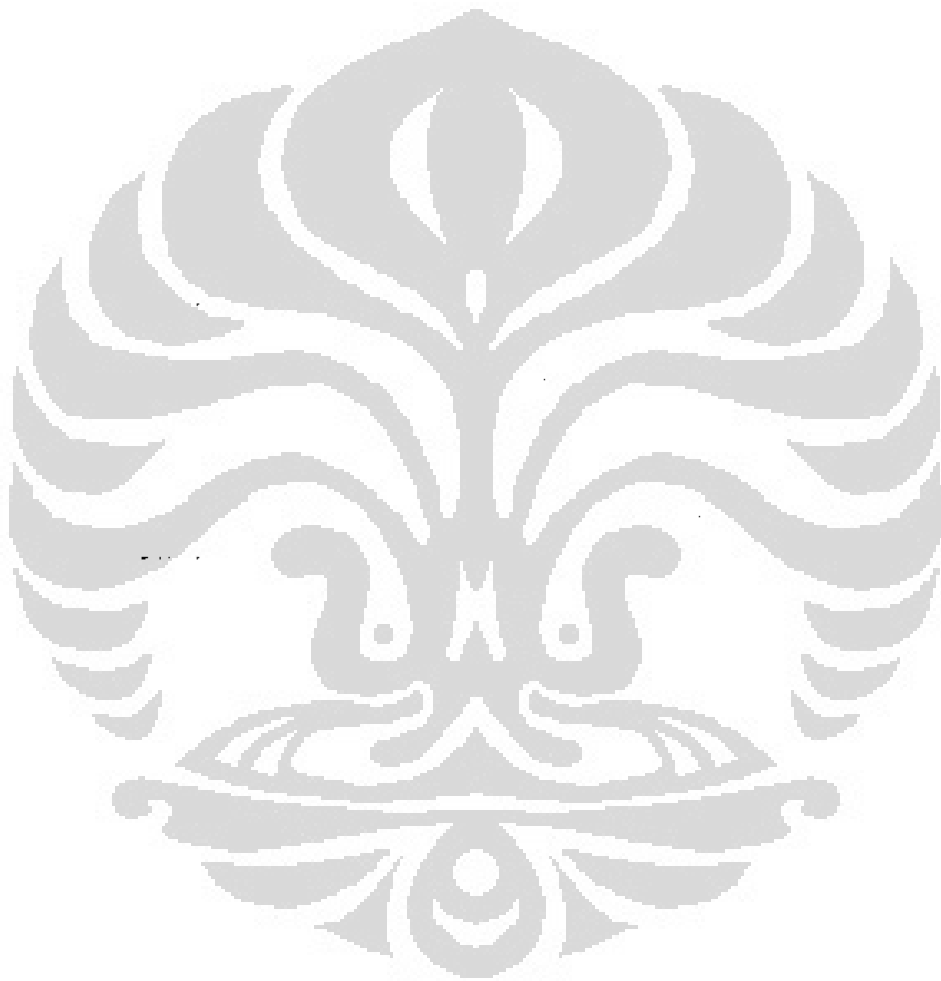
Demikian permohonan ini kami ajukan, atas perhatian dan bantuan yang diberikan kami sampaikan terima kasih.

Depok, 28 Nopember 2011

Ketua Program Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Indonesia



*Wismar*  
Wismar Ain Marzuki, S.H.,M.H  
NIP " 1951111211986022001







# UNIVERSITAS INDONESIA

## FAKULTAS HUKUM

Kampus Baru UI, Depok 16424, Indonesia  
Telp. (021) 7270003, 7863442, 7863443, 7863288, 7872377  
Faks. (021) 7270052, E-mail : efhau@makara.cso.ui.ac.id

Nomor : 621 /H2.F5.MKn/PDP.04 Tugas Akhir/2011  
Lamp. :  
Hal : Permohonan Izin Memperoleh Data

Kepada Yth.  
BPN. Jakarta Utara  
Di Jakarta

Dengan hormat,

Sehubungan dengan tugas akhir dalam penulisan Tesis yang berjudul "**Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dengan Alat Bukti Kepemilikan Perjanjian PJB Dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Dari Pengembang PT. M.U.**".

Pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, dengan ini kami mohon agar kepada mahasiswa :

Nama : Cecilia Masidin  
NPM : 090665250

Dapat di izinkan untuk memperoleh bahan-bahan/data serta wawancara yang berhubungan dengan hal tersebut di atas.

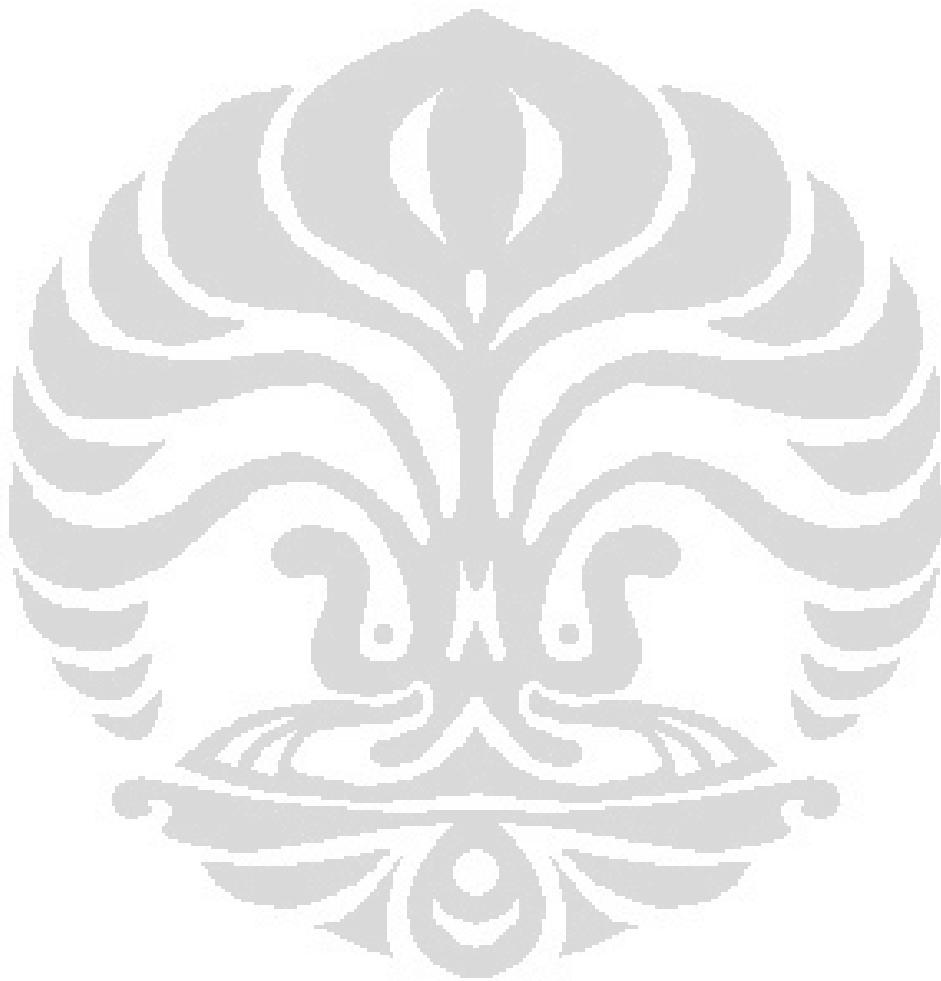
Demikian permohonan ini kami ajukan, atas perhatian dan bantuan yang diberikan kami sampaikan terima kasih.

Depok, 28 Nopember 2011

Ketua Program Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Indonesia



Wismar Ain Marzuki, S.H.,M.H  
NIP " 1951111211986022001





**PT MISORI UTAMA**

**000169**

4th Floor, Arka Building, Jl. K.H. Wahid Hasyim 84-86, Jakarta Pusat, Indonesia.  
Tel. : 333903, 333912, 333960, 323503 Telex : 45343 ARYACOR IA

BUKTI PEMESANAN RUMAH

Nomor :

Yang bertanda tangan dibawah ini:

N a m a : Sentiawati Halim  
A l a m a t : Gang Delima V RT 007 RW 04 Jakarta Barat  
Pekerjaan - : Ibu Rumah tangga  
Nomor KTP : 016991 Kelurahan: Tanjung Duren

Dengan ini menyatakan setuju "memesan" untuk membeli sebuah bangunan rumah pada :

- Perumahan "GADING MAS UTAMA". Terletak di Wilayah - DKI Jakarta.
- "PLUIT MAS" Real Estate, terletak di Wilayah DKI - Jakarta.

Dengan syarat-syarat dan ketentuan ketentuan seperti terlampir.

T y p e : 76/135  
Luas tanah : 135 M2  
Luas bangunan : 76 M2  
Kaveling No. : 10 Blok A9 Zone II

Dengan harga tunai, Rp .21.150.000,-----  
(Dua puluh satu juta seratus lima puluh ribu rupiah.-----)

Penyetoran sebagai tanda jadi/pemesanan Rp .3.172.500,-----  
(Tiga juta seratus tujuh puluh dua ribu lima ratus rupiah.)

telah diterima oleh PT MISORI UTAMA, dan atas jumlah penerimaan tersebut surat ini berlaku juga sebagai kwitansinya.

Harga pengikatan termasuk:

1. Sertifikat atas nama perusahaan
2. Ijin Mendirikan Bangunan
3. Listrik 900 Watt
4. Pompa tangan

Biaya-biaya yang harus ditanggung oleh pembeli:

1. Biaya akte P.P.A.T. untuk transaksi jual-beli,
2. Biaya balik nama sertifikat atas nama pembeli.
3. Pajak pajak lain yang ditentukan oleh Pemerintah.  
(dibayar pada saat penyerahan rumah).
4. ~~Biaya penyerahan objek pajak ke BPN.~~
5. Biaya penyalangan air dari PAM.

Syarat-syarat pembayaran:

-	06 Juni	1984	Down Payment	Rp 3.172.500,-
-	06 Juli	1984	Pembayaran I	Rp 1.903.500,-
-	06 Agustus	1984	Pembayaran II	Rp 1.903.500,-
-	06 September	1984	Pembayaran III	Rp 1.903.500,-
-	06 Oktober	1984	Pembayaran IV	Rp 1.903.500,-
-	06 November	1984	Pembayaran V	Rp 1.903.500,-
-	06 Desember	1984	Angsuran 30 a'	Rp 404.200,-
-	sampai dengan 06 Mei 1987			

13 594.200

Penyerahan rumah:

1. Penjual akan menyerahkan rumah tersebut pada tanggal 10 November 1984 setelah pembayaran mencapai 60 % dari harga rumah tersebut.
2. Apabila pembeli tidak bersedia menerima penyerahan rumah tersebut, maka setelah habis jangka waktu 14 hari setelah tanggal penyerahan diatas, rumah tersebut dianggap telah diterima dengan baik oleh pihak pembeli serta layak untuk dihuni.

Sanksi-sanksi:

1. Apabila pembeli dalam jangka waktu 30.. hari sejak tanggal surat ini ditanda tangani tidak melakukan pembayaran hingga mencapai 24... % dari harga rumah, maka pemesanan ini di - anggap batal dan dengan ini melepaskan ketentuan dalam pasal 1266 dan 1267 KUHP, sedangkan uang setoran tersebut tidak akan dikembalikan, karena merupakan biaya daripada sanksi pembatalan.

2. Apabila pembeli terlambat membayar angsuran yang telah ditentukan, maka atas keterlambatan tersebut pembeli dikenakan sanksi berupa denda administrasi sebesar 3% setiap bulannya, dihitung dari jumlah angsuran yang terhutang.
3. Apabila pembeli tidak/lalai membayar angsuran 3 bulan berturut-turut, maka perjanjian pemesanan rumah menjadi batal (dengan mengenyampingkan ketentuan dalam pasal 1266 dan 1267 KUHP).
4. Apabila pihak pembeli membatalkan secara sepihak atau batal karena seperti tersebut dalam ad 3, maka pembeli dikenakan denda administrasi sebesar :
  - 15% dari harga rumah sebelum serah terima.
  - 50% dari harga rumah setelah serah terima.

Jakarta, 06 Juni 1984

Penerima pesanan:

Mengetahui:

Pemesan:

*Stevy Gunawan*

*Augustinus Halim*



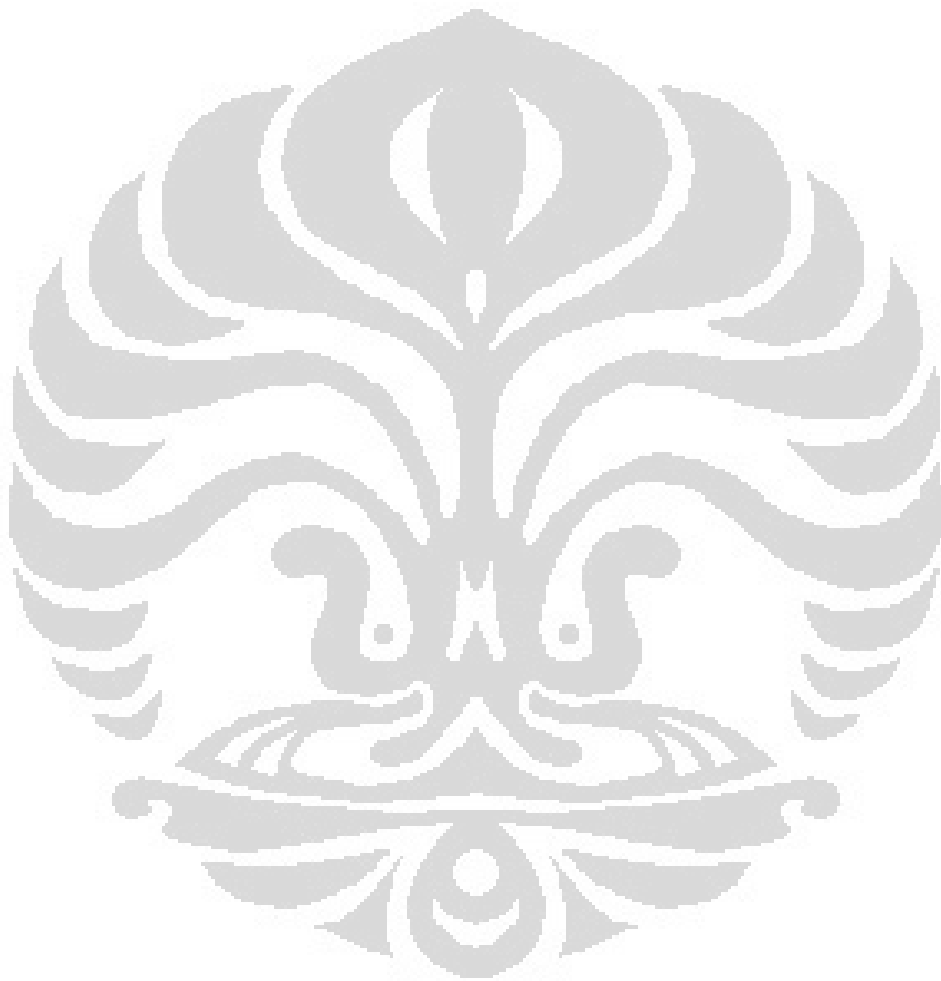
Stevy Gunawan

Augustinus Halim

Sentiawati Halim

Lain-lain:

- Selama pembayaran belum lunas seluruhnya, pembeli tidak diperbolehkan untuk menyewakan, menukarkan maupun mengalihkan haknya atas rumah tersebut.
- Hal-hal lainnya yang belum diatur dalam surat ini, akan diterangkan didalam pengikatan jual-beli yang nantinya akan dibuat antara pembeli dengan PT MISORI UTAMA.





# PT MISORI UTAMA

## PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Nomor: 181/GMU/VI/84

Pada hari ini Rabu tanggal enam bulan Juni tahun  
seribu sembilanratus delapanpuluh empat -----

Yang bertanda tangan di bawah ini : -----

1. N a m a : IR. A. HANDI PRANATA -----  
direktur, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya  
tersebut untuk dan atas nama PT MISORI  
UTAMA, -----  
berkedudukan di Jakarta selanjutnya disebut:-----  
----- PIHAK PERTAMA -----

2. N a m a : SENTIAWATI HALIM -----  
Alamat : Gang Delima V RT 007/Rw 04 Jakarta Brt  
Nomor KTP : 016991 -----  
dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama-----  
diri sendiri -----  
berdasarkan surat Kuasa tertanggal  
selanjutnya disebut : -----  
----- PIHAK KEDUA -----

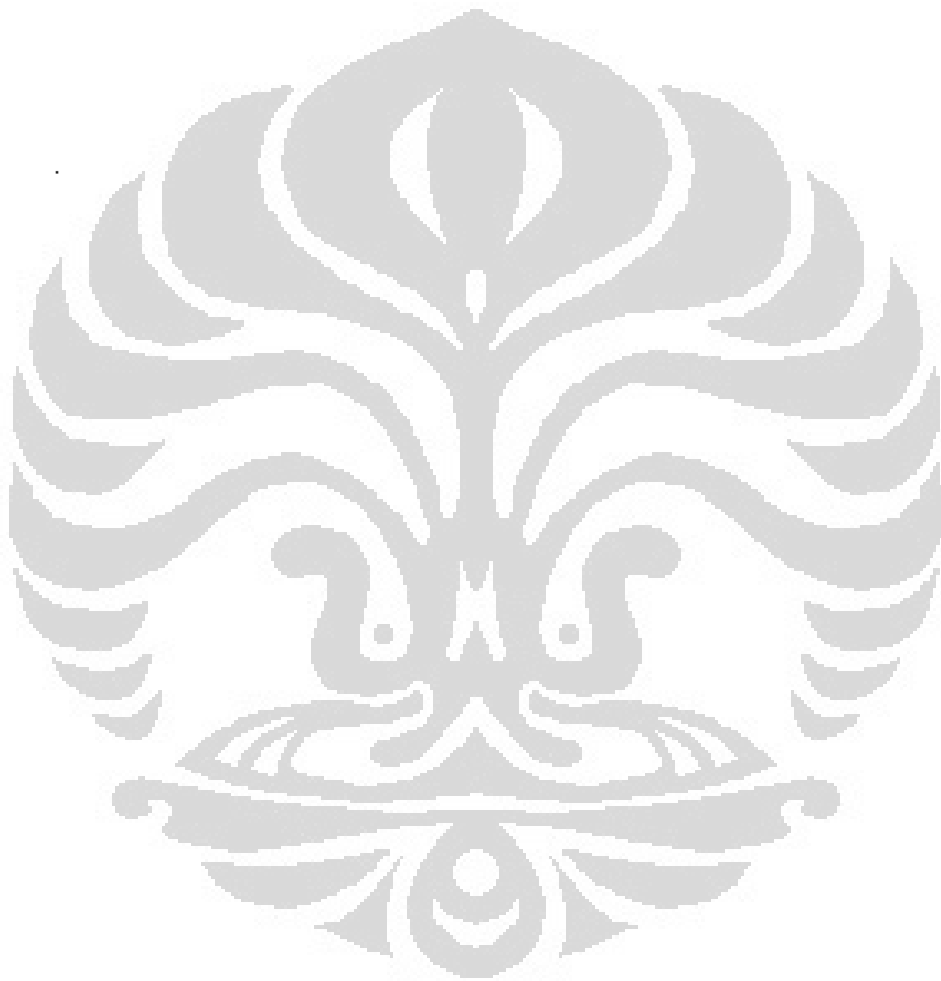
Kedua belah pihak sepakat dan setuju untuk membuat perjanjian pengikatan jual  
beli tanah dan bangunan yang akan/sedang didirikan di atasnya yang letak, luas  
serta kondisi-kondisi lainnya akan disebut dibawah ini, dengan memakai syarat-  
syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

### PASAL 1 POKOK PERJANJIAN

PIHAK PERTAMA menerangkan dengan ini mengikat diri sekarang dan untuk ke-  
mudian pada waktunya untuk menjual dan menyerahkan kepada PIHAK KEDUA  
yang menerangkan dengan ini mengikatkan diri, sekarang dan untuk kemudian  
pada waktunya untuk membeli dan menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA  
sebidang tanah berikut bangunan rumah yang akan/sedang didirikan di atas tanah  
tersebut yang dibuat sesuai dengan bestek dan gambar terlampir dengan perinci-  
an sebagai berikut : -----

1. Sebidang tanah terletak di "KOMPLEKS PERUMAHAN GADING MAS UTAMA/  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -----

*Handwritten signature*  
T.B. 119





Kaveling nomor : 10 Blok A9 Zone II  
Jalan : Harpa Raya  
Kelurahan : Kelapa Gading  
Kecamatan : Koja  
Luas : 135 M2

Luas tanah tersebut masih bersifat sementara berdasarkan pengukuran advice planning dari Dinas Tata Kota DKI dan yang nantinya akan disesuaikan dengan luas tanah sebenarnya yang tercantum dalam sertifikat. -----

Untuk kelebihan atau kekurangan luas tanah tersebut akan diperhitungkan kemudian berdasarkan harga tanah per M<sup>2</sup> seperti tercantum dalam pasal 2 ayat 1 perjanjian ini, dan perhitungan kelebihan/kekurangan harga berdasarkan luas tanah tersebut akan diselesaikan oleh masing-masing pihak sebelum akte jual beli ditandatangani. -----

2. Sebuah bangunan type: 76/135  
Luas bangunan : 76 M<sup>2</sup>

3. Akan dilengkapi dengan : -----

--- Surat Izin Mendirikan Bangunan dari instansi yang berwenang. -----

--- Daya listrik sebesar 900 watt -----

--- Sertifikat Hak Guna Bangunan, dari instansi yang berwenang. -----

## PASAL 2 HARGA PENGIKATAN

Pengikatan jual beli ini dilangsungkan dan diterima dengan harga -----  
(belum termasuk PPN) Rp. 21.150.000,- (dua puluh satu juta seratus --  
lima puluh ribu rupiah) -----

dengan perincian : -----

a. Harga tanah Rp. 13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rp) -----

b. Harga rumah/bangunan dan perlengkapan (pasal 1 ayat 3) -----  
Rp. 7.650.000,- (tujuh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) -----

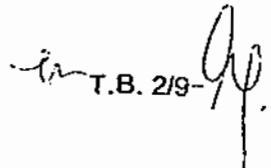
c. -----

## PASAL 3 CARA PEMBAYARAN

Cara pembayaran dapat dilakukan sebagai berikut : -----

1. Pembayaran dengan lunas sebesar Rp. -----

2. Pembayaran secara angsuran : -----

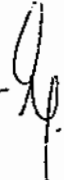
  
T.B. 219-

1. Pertama-tama Down Payment sebesar 15 % dari harga pengikatan, — atau sebesar Rp. 3.172.500,- (tiga juta seratus tujuh puluh dua ribu lima ratus rupiah) —  
 Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10 % dari harga bangunan — atau sebesar Rp. 765.000,- (tujuh ratus enam puluh lima ribu rp) dibayar oleh PIHAK KEDUA bersamaan pada saat pembayaran Down Payment. —
  
2. Sebagian lagi sebesar 45 % dari harga pengikatan atau sebesar — Rp. 9.517.500,- (sembilan juta lima ratus tujuh belas ribu lima ratus rupiah) berturut-turut dibayar dalam lima kali angsuran bulanan — masing-masing sama besarnya yaitu — Rp. 1.903.500,- (satu juta sembilan ratus tiga ribu lima ratus rupiah) —
  
3. Sisanya sebesar 40 % dari harga pengikatan atau sebesar — Rp. 8.460.000,- (delapan juta empat ratus enam puluh ribu rp) —  
 Dibayar dalam 30 kali angsuran bulanan berturut-turut — masing-masing angsuran sama besarnya yaitu sebesar — Rp. 404.200,- (empat ratus empat ribu dua ratus rupiah) —  
 setiap bulan. —

Apabila pembayaran sisa angsuran dilakukan untuk waktu lebih dari 2 (dua) tahun, maka jika karena adanya kebijaksanaan pemerintah terjadi perubahan nilai uang rupiah terhadap US dollar (devaluasi) maka apabila perubahan nilai rupiah tersebut mencapai 15 % atau lebih maka sisa angsuran PIHAK KEDUA yang terhutang akan disesuaikan dengan nilai US dollar yang baru. —

Kesemuanya ini satu dan lain seperti disebut dalam daftar perincian di bawah ini.

06	Juni	1984	Down Payment	Rp 3.172.500,-
06	Juli	1984	Pembayaran I	Rp 1.903.500,-
06	Agustus	1984	Pembayaran II	Rp 1.903.500,-
06	September	1984	Pembayaran III	Rp 1.903.500,-
06	Oktober	1984	Pembayaran IV	Rp 1.903.500,-
06	November	1984	Pembayaran V	Rp 1.903.500,-
06	Desember	1984	Angsuran 30 bulan a'	Rp 404.200,-
	s/d			
06	Mei	1987.		

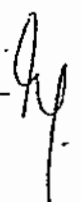
T.B. 3/9 - 

**PASAL 4**  
**SYARAT-SYARAT PEMBAYARAN**

1. Semua pembayaran dilakukan oleh PIHAK KEDUA sesuai dengan jadwal tersebut dalam pasal 3 tanpa diberitahukan terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA. -----
2. Pembayaran dilakukan oleh PIHAK KEDUA/wakilnya di Kantor PIHAK PERTAMA (Jalan K.H. Wahid Hasyim 84-86 Jakarta Pusat) -----  
atau dapat dengan cara "Transfer Bank" pada Bank PIHAK PERTAMA yaitu :  
BANK UMUM NASIONAL (KP) Jl. Cikini Raya 78 Jakarta Pusat -----  
No. Rekening : 20.4134 -----  
dengan mencantumkan nama PIHAK KEDUA, nomor Kaveling dan mengirimkan copy nota transfer ke alamat PIHAK PERTAMA untuk pembuatan kwitansinya. -----
3. Untuk setiap pembayaran kepada PIHAK KEDUA, akan diberikan kwitansi tanda terima dari PIHAK PERTAMA. -----
4. Apabila PIHAK KEDUA terlambat/lalai atau tidak dapat memenuhi kewajibannya seperti dimaksud dalam pasal 3 di atas, maka PIHAK KEDUA dikenakan biaya administrasi untuk setiap hari keterlambatan sebesar 1<sup>0</sup>/<sub>100</sub> dari jumlah angsuran yang terhutang, keterlambatan mana telah terbukti dengan lewatnya waktu saja, sehingga untuk ini tidak diperlukan lagi surat teguran resmi atau surat lain yang sejenis. -----
5. Apabila PIHAK KEDUA tidak melakukan setiap pembayaran angsuran selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, maka pengikatan ini menjadi batal dengan sendirinya menurut Hukum (diatur dalam pasal 7 dan 8). -----  
Dalam hal terjadi demikian kedua belah pihak saling melepaskan ketentuan-ketentuan dalam pasal 1266, 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. ---

**PASAL 5**  
**PENYERAHAN**

1. PIHAK PERTAMA berjanji dan mengikat diri untuk menyelesaikan rumah tersebut dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada PIHAK KEDUA pada tanggal 10 November 1984 -----  
dengan ketentuan PIHAK KEDUA telah membayar sebesar harga pengikatan (juga biaya administrasi dan biaya lain yang terhutang). -----
2. Dalam hal terjadi suatu hal diluar kekuasaan PIHAK PERTAMA (Force Majeur) misalnya karena pemogokan buruh, kerusakan, pemberontakan, bencana alam ataupun karena peraturan Pemerintah maka jangka waktu penyelesaian dan penyerahan dapat diperpanjang dan akan diatur dalam perjanjian tambahan. -----

-ln- T.B. 4/9 - 

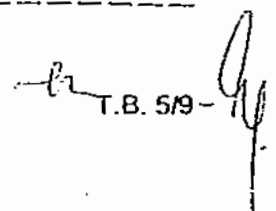
3. Apabila pada tanggal 10 November 1984 PIHAK KEDUA belum melunasi sebesar 60 % dari harga pengikatan (juga biaya administrasi dan biaya lain yang terhutang), maka penyerahan akan dilakukan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA 1 (satu) hari setelah PIHAK KEDUA melunasi 60 % harga pengikatan berikut biaya administrasi dan biaya lain yang terhutang. -----
4. Apabila PIHAK PERTAMA terlambat/lalai menyerahkan rumah (berikut tanah) pada hari yang telah ditetapkan, maka PIHAK PERTAMA dikenakan sanksi denda untuk setiap hari keterlambatan yaitu sebesar 10/00 dari harga rumah yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA seperti yang dimaksud dalam pasal 2, keterlambatan mana telah terbukti dengan lewatnya waktu saja, sehingga untuk ini tidak diperlukan lagi surat teguran resmi atau surat lain yang sejenis. -----
5. Pada tanggal penyerahan PIHAK KEDUA wajib datang untuk memeriksa fisik rumah dan menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA dengan membuat "BERITA ACARA PEMERIKSAAN DAN SERAH TERIMA". -----
6. Apabila PIHAK KEDUA lalai atau belum/tidak bersedia untuk melakukan pemeriksaan fisik dan menerima penyerahan rumah (dan tanah) pada waktu yang telah ditetapkan, maka dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal tersebut, dengan lewatnya waktu saja PIHAK KEDUA dianggap telah menerima rumah berikut tanah tersebut dengan baik dan selayaknya sehingga segala risiko yang timbul setelah tanggal serah terima tersebut menjadi tanggung jawab dan dipikul oleh PIHAK KEDUA terkecuali karena hal-hal dalam masa pemeliharaan. -----

**PASAL 6**  
**MASA PEMELIHARAAN**

Dalam batas waktu dua bulan setelah tanggal penyerahan merupakan masa pemeliharaan, dimana PIHAK PERTAMA masih bertanggung jawab atas segala kerusakan-kerusakan yang disebabkan oleh karena kesalahan teknis dari atau konstruksi bangunan, akan tetapi bukan karena kerusakan-kerusakan lain yang disebabkan oleh kesalahan PIHAK KEDUA dan/atau pihak luar. -----

**PASAL 7**  
**PEMBATALAN**

1. Pengikatan jual beli ini menjadi batal apabila : -----
- Oleh karena suatu hal atas kemauan dari PIHAK KEDUA sendiri ----- membatalkan pengikatan jual beli ini. -----
  - Karena PIHAK KEDUA lalai/terlambat melakukan kewajiban untuk ----- membayar angsuran selama 3 (tiga) bulan berturut-turut ----- (pasal 4 ayat 5). -----

  
T.B. 519

- Karena perjanjian pengikatan ini dialihkan oleh PIHAK KEDUA kepada pihak lain tanpa seizin PIHAK PERTAMA (pasal 10 ayat 2). —
2. Dalam hal terjadi pembatalan seperti dimaksud dalam ayat 1 di atas, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda sebagai sanksi atas batalnya pengikatan jual beli ini sebesar 50 (limapuluh)% dari jumlah harga pengikatan seperti disebut dalam pasal 2 dan melunasi biaya administrasi yang terhutang serta biaya lain yang timbul. —
  3. PIHAK KEDUA diwajibkan untuk mengembalikan tanah dan bangunan tersebut seperti keadaan semula apabila PIHAK KEDUA telah mengadakan perubahan dan/atau penambahan atas bangunan (rumah) tersebut, maka PIHAK PERTAMA tidak wajib serta dibebaskan PIHAK KEDUA untuk mengembalikan jumlah uang yang telah dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA untuk perubahan dan/atau penambahan rumah tersebut. —

#### PASAL 8 AKIBAT BATAL

1. Sebagai akibat batal, maka PIHAK KEDUA akan menerima kembali dari PIHAK PERTAMA jumlah harga pengikatan yang telah dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA setelah dikurangi biaya administrasi, sanksi denda dan biaya lainnya yang terhutang. —
2. Apabila ternyata jumlah dari harga pengikatan yang diterima oleh PIHAK PERTAMA lebih kecil dari jumlah sanksi denda, biaya administrasi dan biaya lainnya yang terhutang, maka PIHAK KEDUA wajib membayar kekurangannya tersebut kepada PIHAK PERTAMA, yang dapat ditagih dengan seketika dan sekaligus lunas. —
3. Apabila karena suatu hal pengembalian uang tersebut belum dapat diterima oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA akan menyimpan uang pengembalian tersebut untuk kepentingan PIHAK KEDUA sedangkan untuk ini PIHAK PERTAMA tidak diwajibkan untuk membayar bunga kepada PIHAK KEDUA. —
4. PIHAK KEDUA wajib dan mengikat diri untuk menyerahkan kembali rumah (berikut tanah, kunci-kuncinya) tersebut kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan kosong (tidak dihuni seseorang) dan dalam keadaan seperti semula, atau apabila telah diadakan perubahan harus telah dalam keadaan selesai seluruhnya (dengan mengingat pasal 9). —
5. Apabila PIHAK KEDUA tidak memenuhi kewajibannya tersebut pada ayat 4, maka PIHAK PERTAMA sekarang untuk nanti pada waktunya diberi oleh PIHAK KEDUA kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dan tak akan berakhir karena sebab-sebab yang disebut dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk melakukan pengosongan sendiri, kalau perlu dengan bantuan pihak yang berwajib, sedangkan semua ini atas tanggungan dan biaya dari PIHAK KEDUA. —

T.B. 6/9-

**PASAL 9**  
**PERUBAHAN BANGUNAN**

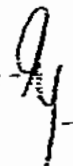
1. PIHAK KEDUA dilarang untuk mengadakan perubahan/penambahan bangunan sebelum harga pengikatan yang disebut dalam pasal 2 diunasi seluruhnya oleh PIHAK KEDUA. -----
2. Setiap perubahan/penambahan bangunan, PIHAK KEDUA diwajibkan untuk mendapat persetujuan secara tertulis lebih dahulu dari PIHAK PERTAMA, dan dari Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta. -----
3. Segala biaya perubahan dan penambahan bangunan tersebut dan akibat yang timbul berkenaan dengan perubahan dan atau penambahan tersebut menjadi tanggung jawab dan dipikul oleh PIHAK KEDUA. -----

**PASAL 10**  
**PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK**

1. Apabila PIHAK KEDUA hendak memindahkan dan menyerahkan hak dan kewajiban atas rumah (dan tanah) tersebut dalam perjanjian pengikatan jual beli ini kepada PIHAK KETIGA, maka PIHAK KEDUA harus mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA dan diwajibkan membayar lunas seluruh angsuran dan biaya administrasi dan biaya lain yang terhutang. -----
2. Apabila PIHAK KEDUA melanggar ketentuan dalam ayat 1 di atas maka perjanjian batal demi Hukum, dan dalam hal demikian kedua belah pihak saling melepaskan ketentuan-ketentuan dalam pasal 1266, 1267, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk kebatalan ini telah diatur dalam pasal 7. -----
3. Untuk pemindahan dan penyerahan hak tersebut akan dibuatkan surat persetujuan pemindahan dan penyerahan hak antara PIHAK KEDUA dengan PIHAK KETIGA dihadapan PIHAK PERTAMA. -----
4. Untuk pemindahan dan penyerahan hak tersebut PIHAK KEDUA dikenakan penggantian biaya administrasi sebesar 2½ % dari harga pengikatan (pasal 2), kecuali karena warisan. -----
5. Perjanjian pengikatan jual beli ini mengikat para ahli waris maupun penerima hak dari PIHAK KEDUA, dan mereka wajib untuk mentaati semua syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan tersebut dalam surat perjanjian pengikatan jual beli ini. -----

**PASAL 11**  
**A S U R A N S I**

1. PIHAK PERTAMA akan menutup asuransi pada suatu perusahaan asuransi : terhadap kebakaran atas bangunan rumah tersebut -----  
atas nama dan untuk kepentingan PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA bersama-sama. -----

-----  
T.B. 719 

2. Premi asuransi dan biaya yang berkenaan dengan asuransi tersebut sepenuhnya menjadi beban dan dibayar oleh PIHAK KEDUA. -----
3. Dalam hal timbul kejadian-kejadian sesuai dengan pokok asuransi (ayat 1 di atas), maka penggantian kerugian oleh pihak perusahaan asuransi akan dibayarkan sepenuhnya kepada PIHAK PERTAMA, yang nantinya akan diperhitungkan dengan sisa angsuran berikut biaya administrasi dan biaya lain dari PIHAK KEDUA yang masih terhutang. -----
4. Apabila setelah diperhitungkan ternyata jumlah penggantian kerugian dari perusahaan asuransi tersebut melebihi sisa hutang dari PIHAK KEDUA, maka jumlah kelebihan tersebut akan diserahkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA tetapi apabila terjadi sebaliknya maka PIHAK KEDUA wajib dan mengikatkan diri untuk membayar kekurangan tersebut kepada PIHAK PERTAMA. -----

**PASAL 12**  
**J A M I N A N**

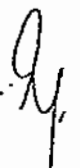
1. PIHAK PERTAMA menjamin bahwa apa yang diperikatkan dalam perjanjian pengikatan jual beli ini benar-benar miliknya PIHAK PERTAMA, tidak ter-sangkut suatu perkara atau sengketa, tidak digadaikan atau dijaminkan, tidak dipertanggungjawabkan dengan cara apapun juga dan bebas dari sitaan. -----
2. Sebelum harga pengikatan (berikut biaya administrasi dan biaya lain) dibayar lunas seluruhnya, maka PIHAK KEDUA tidak diperkenankan/dilarang untuk menyewakan, menjaminkan dan mempertanggungjawabkan dengan cara apapun juga tanah dan bangunan tersebut kepada PIHAK KETIGA. -----

**PASAL 13**  
**PENANDATANGANAN AKTE PPAT**

1. Setelah PIHAK KEDUA melunasi seluruh harga pengikatan (berikut biaya administrasi dan biaya lainnya, dan sertifikat tanah telah dilengkapi), maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA akan menandatangani akte jual beli dihadapan Pejabat Pembuatan Akte Tanah (PPAT). -----
2. Semua biaya untuk pembuatan akte jual beli tersebut dan biaya balik nama atas nama PIHAK KEDUA sepenuhnya menjadi beban dan harus dibayar oleh PIHAK KEDUA. -----

**PASAL 14**  
**PERUBAHAN ALAMAT**

1. Setiap kali terjadi perubahan alamat dari PIHAK KEDUA maka diwajibkan untuk memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA. -----
2. Jika terdapat perubahan alamat, maka selama PIHAK PERTAMA belum menerima pemberitahuan secara tertulis dari PIHAK KEDUA maka PIHAK

T.B. 8/9 - 

KEDUA dianggap beralamat yang lama, dan segala hal-hal/akibat yang mungkin timbul karenanya menjadi tanggungan dari PIHAK KEDUA. -----

**PASAL 15  
LAIN-LAIN**

1. Hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli ini akan diatur dalam perjanjian tambahan yang akan diputuskan berdasarkan musyawarah antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, dan perjanjian tambahan ini merupakan pelengkap dan merupakan satu kesatuan dengan pengikatan jual beli ini. -----
2. Ipeka atas tanah berikut bangunan tersebut menjadi beban dan wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada instansi yang berwenang terhitung mulai tahun berjalan saat penyerahan rumah. -----

**PASAL 16  
DOMISILI**

Tentang perjanjian ini dan segala akibat serta pelaksanaannya kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan umum di kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di Jakarta. -----

Demikian perjanjian pengikatan jual beli ini dibuat dalam rangkap 3 (tiga) yang sama bunyi dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dan mengikat setelah ditandatangani oleh kedua belah pihak. -----


PIHAK PERTAMA :

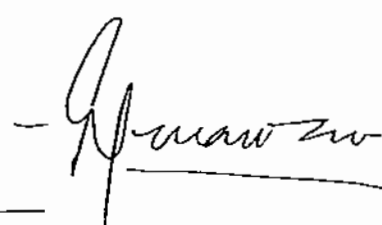
PIHAK KEDUA :

  
  
( IR. A. HANDI PRANATA )

  
( SENTIAWATI HALIM )

SAKSI-SAKSI :

  
( DRS. AUGUSTINUS HALIM )

  
( STEVY GUNAWAN )

T.B. 9/9



P E R J A N J I A N

=====  
Pada hari ini, Jum'at, 25 September 1992 yang bertanda tangan -  
dibawah ini :

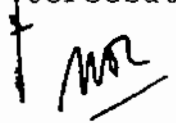
N a m a : I. Drs. TJAHJADI KAMADJAJA, Direktur PT. MISORI -  
UTAMA berkedudukan di Jakarta, dalam hal ini ber-  
tindak dalam jabatannya, untuk dapat atas nama -  
mewakili perusahaan PT. MISORI UTAMA berkedudukan  
di Jakarta. -----

II. Ir. MEILONO SOEWONDO MBA, Direktur PT. BANGUN -  
TJIPTA SARANA, berkedudukan di Jakarta dalam hal  
ini bertindak dalam jabatannya untuk dan atas -  
nama mewakili perusahaan PT. BANGUN TJIPTA SARA-  
NA berkedudukan di Jakarta.  
Bersama-sama untuk selanjutnya disebut sebagai -  
PIHAK PERTAMA. -----

N a m a : Ny. SETIAWATI HALIM, swasta beralamat di Jl. Simphoni  
IV/B.8/26 Rt.010/Rw.008 Pegangsaan Jakarta Utara.  
Untuk melakukan tindakan hukum dibawah ini dibantu  
oleh suaminya Tn. YAKOB MASIDIN, swasta beralamat  
di Jl. Simphoni IV Blok B/26 Rt.010/008 Jakarta.  
dengan ikut menandatangani perjanjian ini. -----

Perjanjian dibawah ini dibuat sehubungan dengan adanya PIHAK -  
PERTAMA pada tanggal 6 Juni 1984, pernah mengadakan pengikatan  
jual beli dengan PIHAK KEDUA atas sebuah tanah dan bangunan di  
Blok A.9 Kav.no.10 perumahan GADING MAS type 76/135 luas tanah  
135 M2 luas bangunan 76 M2 (tujuh puluh enam meter persegi) -  
dengan harga Rp. 21.150.000,- (dua puluh satu juta seratus lima  
puluh ribu rupiah) sampai dengan tanggal 6 Desember 1984 PIHAK  
KEDUA baru membayar Rp. 13.101.100,- (tiga belas juta seratus-  
satu ribu seratus rupiah).

Dikarenakan satu dan lain hal pengurusan sertifikat atas tanah  
tersebut tidak bisa terbit keatas nama PIHAK KEDUA, maka kedua



belah pihak pada hari ini mengadakan perjanjian sebagai berikut dengan diatur kedalam pasal-pasal dibawah ini :

PASAL 1

Bahwa PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA pada tanggal 22 September - 1992 telah mengadakan kesepakatan bahwa saling menerima keputusan yang diambil oleh kedua belah pihak yang mana kedua belah - pihak sudah saling mengetahui baik atau buruk, keuntungan mau - pun kerugian yang diterima dikemudian hari mengenai apa yang - diperjanjikan yaitu PIHAK PERTAMA menyerahkan kepada PIHAK KEDUA tanah dan bangunan atas kaveling Blok A.9 No.10 diperumahan - GADING MAS dalam kondisi seperti saat ini yaitu baik keadaan fi sik maupun surat-suratnya yang tidak lengkap kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA bersedia menerimanya. -----

PASAL 2

Bahwa PIHAK KEDUA berjanji tidak akan minta lagi Sertifikat - tanah atau surat-surat lain kepada PIHAK PERTAMA dan PIHAK PER- TAMA tidak akan menagih apapun lagi dari PIHAK KEDUA. -----

PASAL 3

Bahwa PIHAK KEDUA dikemudian hari tidak akan mengadakan tuntutan maupun gugatan apapun terhadap PIHAK PERTAMA mengenai tanah dan bangunan diatas, demikian pula sebaliknya. -----

PASAL 4

Tentang perjanjian ini dan segala akibat serta pelaksanaan kedua belah pihak memilih tempat tinggal dan umum dikantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di Jakarta. -----

*MOR*

Demikianlah perjanjian ini dibuat dalam rangkap tiga yang sama bunyinya dan dua diantaranya bermeterai cukup serta ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan di Jakarta dan saling mengikat. -----

PIHAK KEDUA,

Setiawati

Ny. SETIAWATI HALIM

PIHAK PERTAMA,

I. PT. MISORI UTAMA,



Drs. TJAHAJADI KAMADJAJA

II. PT. BANGUN TJIPTA SARANA

Ymasidin

Tn. YAKOB MASIDIN

Meilono

Ir. MEILONO SOEWONDO MBA.

KEPUTUSAN  
ALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
NO. 12003 /IMB/19 84  
TENTANG

**IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

di BLOK A6 NO. 55/D9+A7. 25/D16+A8. 15/D14. 175/D30. A9. 15/D14+175/D30. B1. 15/D11+185/D28  
GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

**MEMBAKA**

: Permohonan Izin Mendirikan Bangunan-Penggunaan Bangunan

No. 00852 /PIMB- PB/ UJ 84 tanggal 23 - 07/19 84

18 FEB 1985

Nama : PT. BANGUN CIPTA SARANA

Alamat : JL. PROF. DR. SOEPOMO, SH NO. 42 JAKARTA SELATAN

Untuk MENDIRIKAN BANGUNAN BARU

. BERUPA RUMAH TINGGAL PERMANENSI A/00988H/00LANTA1

Diters pekarangan dengan hak tanah : KEPUTUSAN GUBERNUR

NOMOR 1074/11/83

TGL. 150283

Atas nama : PT. BANGUN CIPTA SARANA

Terletak di : BLOK A6 NO. 55/D9+A7. 25/D16+A8. 15/D14. 175/D30. A9. 15/D14+175/D30. B1. 15/D11+185/D28

**MENINBANG**

: Bahwa setelah menela Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Penggunaan Bangunan tersebut diatas, maka terhadap permohonan izin yang dimaksud, dapat dikabulkan dengan ketentuan persyaratan sebagaimana dalam lampiran ini

**MENGINGAT**

1. Peraturan Mendirikan Bangunan Jakarta 1919 - 1941 (RUV 1919 - 1941).
2. Peraturan Lingkungan Perumahan dan Jenis Bangunan Jakarta 1941 - (KTV 1941).
3. Keputusan OPRD-GR Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 99/DPRD-GR/1967 tentang Penetapan Rencana Induk Daerah Khusus Ibukota Jakarta 1965 - 1985
4. Peraturan Daerah No. 8 tahun 1979 tentang Peraturan dan Penyesuaian besarnya Retribusi Daerah Khusus Ibukota Jakarta
5. Peraturan Daerah No. 5 tahun 1982 tentang Perindustrikan Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta.
6. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Ibukota Jakarta No. D.IV.3276/d/12/1974 tanggal 18 Juli 1974 tentang Keintuan Tambahan mengenai kelengkapan persyaratan, prosedur penyiapan, penerimaan dan penyelesaian Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

**MENDENGAR**

: Pertimbangan dari :

- |                                          |                         |                    |
|------------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| 1. KA. DINAS/SUDIN TATA KOTA DKI JAKARTA | NOMOR 82/GSB/J/1V/83    | TANGGAL 25-04-1983 |
| 2. KA. DIRAT/KANTOR AGRARIA DKI JAKARTA  | NOMOR 095/1.711.03/1984 | TANGGAL 17-04-1984 |
| 3. S. K. GUBERNUR                        | NOMOR 1074/11/83        | TANGGAL 15-02-1983 |

++++  
++++  
++++  
++++  
++++

**MEMUTUSKAN :**

**MENETAPKAN :**

I. Pemberian Izin kepada

Nama : PT. BANGUN CIPTA SARANA

Alamat : JL. PROF. DR. SOEPOMO, SH NO. 42 JAKARTA SELATAN

Untuk : MENDIRIKAN BANGUNAN BARU

. BERUPA RUMAH TINGGAL PERMANENSI A/00988H/00LANTA1

Dengan Pondasi

BATU KALI 1 JERLE

Dinding sokok

BATA

Penutup atap

BETON

Lantai sokok

BETON BIASA

Rangka atap

K A Y U

Rangka sokok

BETON RANGKA

Lantai langit

TRIPLEX

Terletak di BLOK A6 NO. 55/D9+A7. 25/D16+A8. 15/D14. 175/D30. A9. 15/D14+175/D30. B1. 15/D11+185/D28

sebagaimana dijelaskan dalam gambar lampiran I, peta lokasi lampiran II, persyaratan keintuan pada lamp. III, Keputusan ini.

II. Biaya Retribusi yang harus dibayar oleh pemohon sebagai berikut :

1. Biaya Sempadan (BSI)	Rp	2.291.140,00
2. Biaya Pengawasan (BP)	Rp	2.767.144,00
3. Biaya Khusus (BK)	Rp	0,00
4. Biaya Pengawasan Tambahan (BPT)	Rp	2.088.140,00
5. Biaya Leges	Rp	100,00

Jumlah Rp 7.146.524,00

Terbilang **TUJUH JUTA SERATUS EMPAT PULUH ENAM RIBU LIMA RATUS DUA PULUH EMPAT RUPIAH SAJUH\*\*\*\*\***

- III. Hal-hal yang belum diatur dalam Keputusan ini dapat ditetapkan kemudian
- IV. Salinan Keputusan ini diberikan kepada pemohon sebagai berikut :
- V. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan

Ditetapkan di : Jakarta

Pada tanggal : 03 - 10-19 84

GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
KEPALA DINAS PENGAWASAN PEMBANGUNAN KOTA  
DKI-JAKARTA

ttd

Jr. SOEHARTO PLO. BANGUNAN / NIP. 470025321  
SUDIN, PENGAWASAN RENCANA BANGUNAN  
DINAS PENGAWASAN PEMBANGUNAN KOTA



Tindakan Salinan keputusan ini disampaikan kepada ytl.:

1. Walikota Jakarta UTARA
2. Ka. Suku Dinas PIR Jakarta, UTARA
3. Arsip.

**BADAN KERJA SAMA**  
**VESPA DAN BANGUN TJIPTA PRATAMA**

Kepada yth : Bapak / ibu  
Penghuni Kelapa Gading BCS  
di tempat

Sehubungan dengan telah selesainya sengketa tanah antara Vespa dan Bangun Tjipta Pratama, maka kami bermaksud menjajagi keinginan warga kompleks Kelapa Gading di sekitar jalan Melodi Mas dan Jalan Symponi Mas untuk memiliki kavling. Untuk memperoleh penjelasan lebih lanjut, silahkan menghubungi sdr "Titin" atau "Niken" di (021) 475.6789 pada hari Senin s/d Jumat, antara jam 09.00 s/d 17.00, atau Fax. (021) 475.9603.

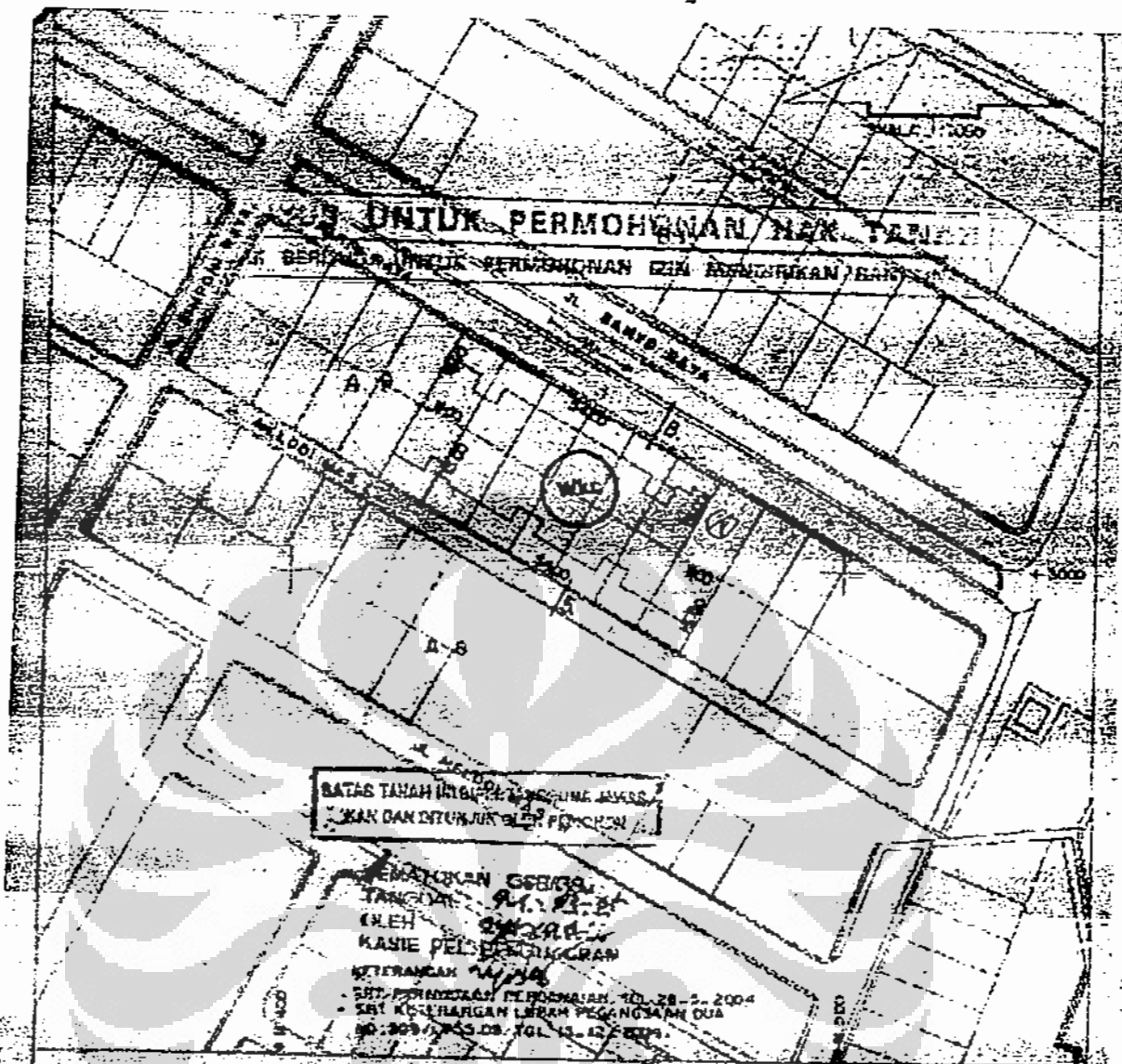
Sebagai penjelasan tambahan, perlu kiranya kami beritahukan bahwa jumlah kavling yang tersedia sangat terbatas, hanya 60 kavling, dengan ukuran 6 x 15, 7 x 15, 8 x 15 & 13 x 15, dan tentunya prioritas utama kami berikan kepada tetangga terdekat kavling tersebut.

Sebelumnya kami minta maaf atas terbengkalainya kavling tersebut selama ini, sehingga tidak terurus. Mudah - mudahan setelah tercapainya kesepakatan ini, maka kaving - kavling tersebut akan terurus dengan baik.

Atas perhatian dan tanggapannya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

Titin & Niken  
BKS. VESPA & BTP



BATAS TANAH TERDAPAT DARI SURvei JAWAS  
 DAN DITURJUK KE PERMOHONAN

MEMAHKAMKAN GEBANG  
 TANJUNGAN  
 KALEH  
 KASIE PEL...  
 KETERANGAN  
 SRT PERMOHONAN PERMOHONAN NO. 28-2-2004  
 SRT KESELARGAN LEMAH PEGANGTAM DUA  
 NO. 203/2003/DTG/13-12-2003

SEMENTA WATA PETURJUK RENCANA KOTA. DAN TIDAK MENYATAKAN HAK ATAS TANAH

NO. 00 PEGANGSAAN DUA KELAPA GADING JAKARTA UTARA.	NO. 15 TANAH KETERANGAN	ZAINAL ARIFFIN dan NYAMA (ARIFIN MUSTARI) J. MARI RAYA BLOK A 9 c 1028 M2 BATA PENETAPAN ANIL WARTIS NO. 655/2001/DTG/12-10-2001 PERMUDA BY KOTABAYU JAKARTA UTARA. DAN SRT NO. C. 278
-------------------------------------------------------------	----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

SPTI NO. 0134/M02/2005 SPTI YANG DIBENYAKAN	SITUASI PENYUKIRAN No. 2 05 02/05	KETERANGAN RENCANA KOTA No. 347/TA/10/2/2005
------------------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------------------

KEPADA YAH DINAS TATA KOTA  
 JAKARTA UTARA

*[Signature]*

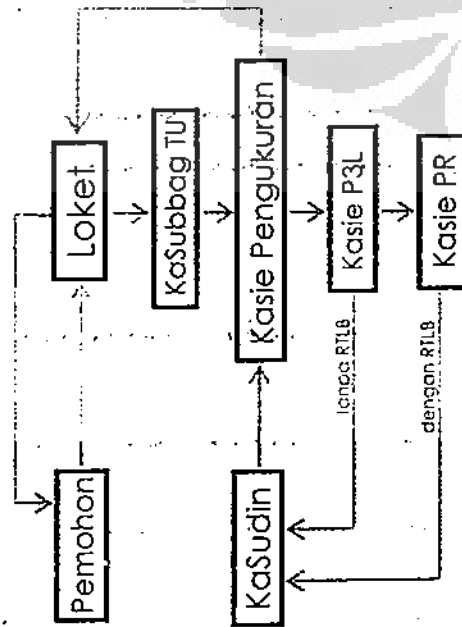
IRIYATMOKO M.  
 4700563465/08465

24 MAR 2005

No. Blad. 158/29.30

PEMERINTAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
 DINAS TATA KOTA

# DIAGRAM ALUR 1



# PERSYARATAN 2

- Mengisi Formulir Permohonan
  - Tanda Tangan Asli dari Pemohon atau yang Dikuasakan (sesuai dengan KTP)
- Melampirkan:
  - Fotokopi KTP / SIM Pemohon atau yang dikuasakan
  - Fotokopi PBB tahun berjalan dan tanda bukti lunas
  - Fotokopi Surat Tanda Bukti Kepemilikan atas tanah berupa:
    - Sertipikal Tanah
    - Surat Tanah Girik atau milik adat
    - Kartu kavling dan surat-surat kepemilikan lain yang dianggap sah
    - Rekomendasi dari Lurah dan Camat
    - Surat tambahan lain yang berhubungan dengan kepemilikan atas tanah tersebut
  - Untuk Badan Hukum dilengkapi dengan:
    - Fotokopi Akte Perusahaan
    - Surat Kuasa dari perusahaan / yayasan
  - Surat Pernyataan tanah yang dimohon tidak dalam sengketa / gugatan hukum (bermaterai Rp. 6.000,-)
- Khusus permohonan yang dikuasakan
  - Mengisi Surat Kuasa (bermaterai Rp. 6.000,-)
  - Tanda tangan asli dari orang yang dikuasakan (sesuai dengan KTP)
  - Melampirkan fotokopi KTP pemilik tanah dan yang dikuasakan
  - Penunjuk balas hanya dapat dilakukan oleh pemilik / yang dikuasakan
- Memboyor Relibusi Kelakataan sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- Petugas loket berhak menolak permohonan yang tidak lengkap
- Pengambilan berkas hanya dapat dilakukan oleh pemohon atau yang dikuasakan dengan membawa KTP asli.

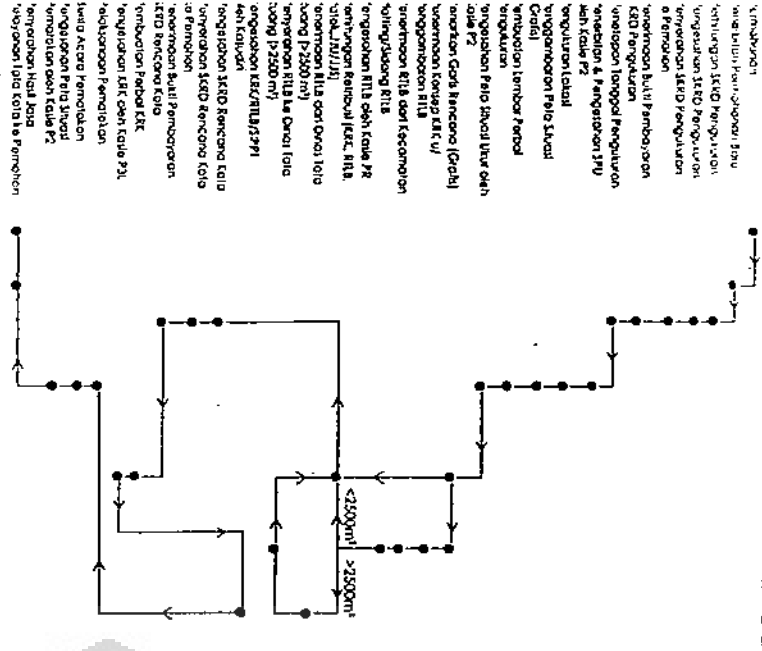
# TARIF JASA 3

**PENCIETAKAN PETA TEMATIS**

- Skala 1 : 1000 dengan ukuran Folio dikenakan retribusi Rp 1.000/lembar. Untuk peta/gambar yang lebih besar dinilai dengan ukuran kelipatan kertas Folio.
- Skala 1 : 5000 dengan ukuran kertas Folio dikenakan retribusi Rp 15.000/lembar.

JASA PENATAAN PERPETAKAN	
JEMIS JALAN	TARIF/M2 LUAS TANAH
Jalur jalan utama I	Rp 50.000
Jalur jalan utama II	Rp 40.000
Jalur jalan utama III	Rp 30.000
Jalur jalan sekunder I	Rp 25.000
Jalur jalan sekunder II	Rp 20.000
Jalur jalan sekunder III	Rp 15.000
Jalur jalan sekunder IV	Rp 10.000
PENGUKURAN SITUASI TANAH	
Luas sampai dengan 100 m <sup>2</sup>	Rp 30.000
Luas lebih dari 100 m <sup>2</sup> (1/4 200 m <sup>2</sup> )	Rp 50.000
Luas lebih dari 200 m <sup>2</sup> (1/2 300 m <sup>2</sup> )	Rp 150.000
Luas lebih dari 300 m <sup>2</sup> (3/4 400 m <sup>2</sup> )	Rp 300.000
Luas lebih dari 400 m <sup>2</sup> s.d 500 m <sup>2</sup>	Rp 500.000

KETAHANAN RENCANA KOTA		PEMATOKAN		TATA LETAK BANGUNAN		
NO.	JENIS PERUNTUKAN (KAWAH RINCI)	LUAS TANAH (M <sup>2</sup> )	TARIF (Rp)	TARIF KELEBIHAN LUAS	TARIF (Rp)	TARIF KELEBIHAN LUAS
1.	Wisma sangat kecil (Wsk)	Sampai dengan 60	2.000,00	Per unit/kaw/pebak	5.000,00	Per unit/kaw/pebak
2.	Wisma kecil (Wke)	61 s.d < 200	5.000,00	Per unit/kaw/pebak	10.000,00	Per unit/kaw/pebak
3.	Wisma sedang (Wsd)	200 s.d. 400	10.000,00	Per unit/kaw/pebak	40.000,00	Per unit/kaw/pebak
4.	Wisma besar (Wbs)	401 s.d. 500	15.000,00	Sampai dengan 500	50.000,00	Kelipatan penuh dari 500 m <sup>2</sup>
5.	Wisma rumah (Wru)	Sampai dengan 2.000	20.000,00	Sampai dengan 1.000	50.000,00	Kelipatan penuh dari 1.000 m <sup>2</sup>
6.	Wisma flat (Wfl)	Sampai dengan 100	15.000,00	Sampai dengan 200	60.000,00	Kelipatan penuh dari 200 m <sup>2</sup>
7.	Wisma rumah taman (Wrt)	Sampai dengan 1.000	10.000,00	Sampai dengan 500	50.000,00	Kelipatan penuh dari 500 m <sup>2</sup>
8.	Wisma kantor (Wka)	Sampai dengan 100	40.000,00	Sampai dengan 200	60.000,00	Kelipatan penuh dari 200 m <sup>2</sup>
9.	Wisma usaha (Wus)	Sampai dengan 100	40.000,00	Sampai dengan 200	60.000,00	Kelipatan penuh dari 200 m <sup>2</sup>
10.	Wisma umum (Wum)	Sampai dengan 500	10.000,00	Sampai dengan 500	50.000,00	Kelipatan penuh dari 500 m <sup>2</sup>
11.	Karya pemerintahan (Kpm)	Sampai dengan 1.000	5.000,00	Sampai dengan 200	60.000,00	Kelipatan penuh dari 200 m <sup>2</sup>
12.	Karya pemerintahan negara asing (Kpsa)	Sampai dengan 500	50.000,00	Sampai dengan 200	60.000,00	Kelipatan penuh dari 200 m <sup>2</sup>
13.	Karya kantor / jasa (Kkt)	Sampai dengan 100	50.000,00	Sampai dengan 200	60.000,00	Kelipatan penuh dari 200 m <sup>2</sup>
14.	Karya pendidikan (Kpd)	Sampai dengan 100	50.000,00	Sampai dengan 200	60.000,00	Kelipatan penuh dari 200 m <sup>2</sup>
15.	Karya industri (Kih)	Sampai dengan 1.000	50.000,00	Sampai dengan 1.000	80.000,00	Kelipatan penuh dari 1.000 m <sup>2</sup>
16.	Karya perdagangan (Kpr)	Sampai dengan 1.000	40.000,00	Sampai dengan 1.000	80.000,00	Kelipatan penuh dari 1.000 m <sup>2</sup>
17.	Karya umum taman (Kut)	Sampai dengan 500	40.000,00	Sampai dengan 500	100.000,00	Kelipatan penuh dari 500 m <sup>2</sup>
18.	Suka bangunan fasilitas parkir (Spk)	Sampai dengan 1.000	5.000,00	Sampai dengan 1.000	60.000,00	Kelipatan penuh dari 1.000 m <sup>2</sup>
19.	Suka fasilitas terminal (Sut)	Sampai dengan 1.000	5.000,00	Sampai dengan 5.000	150.000,00	Kelipatan penuh dari 5.000 m <sup>2</sup>
20.	Suka pendidikan (Spd)	Sampai dengan 500	5.000,00	Sampai dengan 500	5.000,00	Kelipatan penuh dari 500 m <sup>2</sup>
21.	Suka sosial ibadah (Ssi)	Sampai dengan 500	5.000,00	Sampai dengan 500	5.000,00	Kelipatan penuh dari 500 m <sup>2</sup>
22.	Suka sosial kesehatan (Ssk)	Sampai dengan 500	5.000,00	Sampai dengan 500	5.000,00	Kelipatan penuh dari 500 m <sup>2</sup>
23.	Suka sosial budaya (Ssb)	Sampai dengan 400	5.000,00	Sampai dengan 500	5.000,00	Kelipatan penuh dari 500 m <sup>2</sup>
24.	Suka pelayanan umum (Spu)	Sampai dengan 400	5.000,00	Sampai dengan 500	10.000,00	Kelipatan penuh dari 500 m <sup>2</sup>
25.	Suka rekreasi olah raga (Sro)	Sampai dengan 1.000	5.000,00	Sampai dengan 1.000	20.000,00	Kelipatan penuh dari 1.000 m <sup>2</sup>
26.	Penyempurnaan hijau rekreasi (Phr)	Sampai dengan 1.000	5.000,00	Sampai dengan 1.000	20.000,00	Kelipatan penuh dari 1.000 m <sup>2</sup>
27.	Penyempurnaan hijau taman (Phy)			Sampai dengan 1.000	20.000,00	Kelipatan penuh dari 1.000 m <sup>2</sup>
28.	Penyempurnaan hijau makam (Phm)			Sampai dengan 1.000	20.000,00	Kelipatan penuh dari 1.000 m <sup>2</sup>
29.	Penyempurnaan hijau umum (Phu)			Sampai dengan 1.000	20.000,00	Kelipatan penuh dari 1.000 m <sup>2</sup>
30.	Penyempurnaan saluran waduk (Psw)			Sampai dengan 1.000	20.000,00	Kelipatan penuh dari 1.000 m <sup>2</sup>
31.	Penyempurnaan tanggul sungai (Ptu)			Sampai dengan 1.000	20.000,00	Kelipatan penuh dari 1.000 m <sup>2</sup>
32.	Marga jalan (Mj)			Sampai dengan 1.000	20.000,00	Kelipatan penuh dari 1.000 m <sup>2</sup>

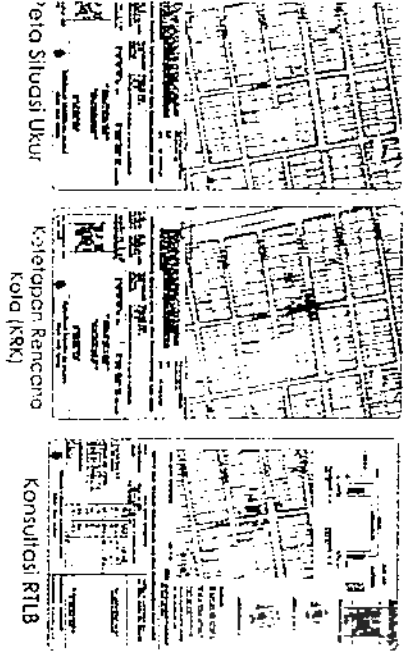


Legenda:  
 • : non RTLB  
 • : dengan RTLB  
 • : luas tanah > 2500 m<sup>2</sup>

**SIL PRODUK 5**

**HASIL PELAYANAN YANG DITERIMA OLEH PEMOHON DARI SUKU DINAS TATA RUANG**

Itihah:



Sumber : Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) DKI Jakarta 2010



**Suku Dinas Tata Ruang  
 Kota Administrasi Jakarta Utara**

JALAN LASAMANA YOS SUPARNO NO. 27-29 BLOK S11/2  
 TELP. 439.931580 FAX. 439.4497  
 www.kotakota-jakarta.kota.go.id

**PROSEDUR PELAYANAN  
 KETEPAPAN RENCANA KOTA (KRK)  
 (ADVISE PLANNING)**

**SUKU DINAS TATA RUANG**



Yedio Widada wadon Jakarta Utara tahun 2010.

DIAGRAM ALUR	1
PERSYARATAN	2
TARIF JASA	3
PROSEDUR PELAYANAN	4
HASIL PRODUK	5

**JAYA RAYA**  
**SUKU DINAS TATA RUANG  
 KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA**