

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH DALAM
PENGALIHAN HAK GUNA BANGUNAN DILAKUKAN BERDASARKAN
PERJANJIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN**

***LEGAL PROTECTION AGAINST HOUSE BUYERS IN
TRANSFER OF BUILDING USAGE RIGHTS IS PERFORMED BASED ON UNDER
SALE-BUYING AGREEMENTS***

Ciptono¹, Parningotan Malau², Dian Arianto³, Tuti Herningtyas⁴, Adelia Widya Pramesti⁵

¹⁻⁴Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau Kepulauan

⁵Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

ciptono@fh.unrika.ac.id

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk menyelidiki keabsahan perjanjian jual beli rumah dibawah tangan apabila ingin melakukan pengalihan hak guna bangunan. Metode yang digunakan adalah wawancara dan studi pustaka. Keabsahan perjanjian jual beli rumah dibawah tangan dari cara pembuatan perjanjian sesuai dengan pasal 1320 kuhperdata merupakan perjanjian yang sah. Oleh karena semua poin dalam pasal tersebut diatas telah dipenuhi dalam perjanjian dibawah tangan yang dilakukan pembeli dan penjual. Perjanjian dalam pembuatannya tersebut tidak bertentangan dengan pasal 1320 kuhperdata. Hanya saja ada aturan khusus yang menyatakan bahwa perjanjian dalam jual beli rumah/bangunan harus dilakukan dihadapan notaris. Perjanjian yang dibuat dibawah tangan tidak dapat dijadikan sebagai syarat untuk jual beli rumah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Apabila ingin melakukan pengalihan hak guna bangunan maka tidak dapat digunakan sebagai syarat pengalihan balik nama ruma/bangunan.

Kata Kunci; keabsahan perjanjian, pengalihan hak guna bangunan

ABSTRACT

The purpose of this study was to investigate the validity of the sale and purchase agreement of the house under the hand if you want to transfer the right to use the building. The method used is interviews and literature study. The validity of the house sale and purchase agreement under the hands of the way of making the agreement in accordance with Article 1320 of the Civil Code is a valid agreement. Because all the points in the article mentioned above have been fulfilled in an underhand agreement made by the buyer and seller. The agreement in its manufacture does not conflict with Article 1320 of the Civil Code. It's just that there are special rules that state that the agreement in the sale and purchase of a house/building must be made before a notary. An agreement made under the hand cannot be used as a condition for buying and selling a house in accordance with applicable regulations. If you want to transfer the right to use the building, it cannot be used as a condition for the transfer of the name of the house/building.

Keywords; the validity of the agreement, the transfer of the right to use the building

PENDAHULUAN

Meningkatnya jumlah penduduk Kota Batam menyebabkan peningkatan pula terhadap kebutuhan akan rumah untuk tempat tinggal. Rumah adalah suatu bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu.¹ Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar

¹ <http://id.m.wikipedia.org/wiki/rumah>, diakses hari Rabu, 10 April 2013, 20 :01 wib

manusia (*Basic Need*) yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya.

Umumnya pembangunan rumah dilakukan diatas tanah/lahan. Apabila dilihat dari kondisi Kota Batam sendiri dalam sistem pegelolaan tanah, Hak pengelolaannya diberikan kepada Otorita Batam berdasarkan Keppres 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam jo Kepmendagri 43 Tahun 1977 Tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam.

Pengertian hak pengelolaan tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 1 ayat 2 menerangkan bahwa Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Dan Pasal 21 Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara; Tanah Hak Pengelolaan; Tanah Hak Milik. Dapat diambil kesimpulan bahwa seluruh tanah yang ada di Kota Batam dikuasai oleh negara dengan memberikan hak pengelolaan tanah kepada Otorita Batam/BP Batam dan segala bangunan yang ada diatas tanah di Kota Batam diberikan Hak Guna Bangunan.

Hak Guna Bangunan tersebut merupakan alas hak atas bangunan yang dimiliki sesuai dengan sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut juga merupakan legalitas atas kepemilikan bangunan oleh pemilik bangunan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 34 ayat 1 dan 2 menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena: jual beli; tukar menukar; penyertaan dalam modal; hibah; pewarisan.

Berbicara mengenai pengalihan dalam jual beli rumah dengan alas Hak Guna Bangunan di Kota Batam sudah sering terjadi. Tingkat penjualan rumah di Kota Batam sangat tinggi, oleh karena salah satu penyebabnya adalah Kota Batam merupakan salah satu kota migrasi yang merupakan kota industri yang membuka lapangan pekerjaan yang luas, dengan kata lain

penduduk di Kota Batam kebanyakan pendatang dari luar kota. Penyebab tersebut itu tidak menutup kemungkinan para pendatang untuk menetap atau pindah dari Kota Batam. Umumnya di Kota Batam dalam menjual rumahnya, kebanyakan sipenjual rumah menjadikan alasan kepindahan ke luar kota untuk menjual rumah yang pernah dimilikinya. Dan tidak menutup kemungkinan melakukan penjualan rumah dengan perjanjian jual beli di bawah tangan.

Selayak dan seantasnya penjualan rumah dengan Hak Guna Bangunan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dengan membuat Akta Jual Beli di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Faktanya penjualan rumah dengan perjanjian jual beli dibawah tangan banyak terjadi. Perjanjian dibuat berdasarkan ketentuan dalam KUHPerdara Pasal 1338 ayat 1 mengakui asas kebebasan berkontrak, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Jual beli menurut KUHPerdara sesuai dalam Pasal 1457 menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai harga yang diperjual belikan sesuai dengan bunyi Pasal

1458 KUH Perdata: “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”

Ketentuan pasal tersebut diatas menyatakan bahwa perjanjian jual beli yang telah dilakukan harus dialihkan. Dengan kata lain Pembeli dan Penjual harus melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing. Dengan pembeli berhak atas rumah yang dibeli dan berkewajiban membayar sejumlah uang dengan harga yang ditentukan. Penjual berhak atas sejumlah uang dari penjualan rumah dan berkewajiban memberikan rumah kepada pembeli. Hal tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan perjanjian dibawah tangan yang telah disepakati oleh para pihak penjual dan pembeli, tetapi kenyataannya penjual dan pembeli lupa/tidak langsung melakukan pengalihan pengalihan hak guna bangunan.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan adalah bagaimana keabsahan perjanjian jual beli rumah dibawah tangan apabila ingin melakukan pengalihan hak guna bangunan?

METODOLOGI PENELITIAN

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris adalah pendekatan dengan melihat suatu kenyataan hukum dalam masyarakat.² Penelitian dilakukan dengan berawal dari penelitian terhadap data sekunder yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan.

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah jenis penelitian yang bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang merupakan prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subyek atau obyek pada saat sekarang berdasarkan fakta yang terlihat. Penelitian dilakukan di salah satu Kantor PPAT dalam hal pembuatan Akta Jual Beli.

Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer merupakan keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung dari lapangan. Data sekunder merupakan data yang mendukung sumber data primer berupa data dari buku-buku, literatur, peraturan-peraturan dan lain-lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

a. Wawancara

Dalam metode ini penulis mengadakan tanya jawab langsung dengan si pembeli rumah dengan perjanjian di bawah tangan dan dalam satu kantor Kantor PPAT untuk memperoleh informasi dan data kejelasan dari pembelian rumah/ bangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

b. Studi pustaka
Studi pustaka adalah pengumpulan data yang dilakukan secara studi kepustakaan dengan melakukan penelitian secara deduktif dalam hal peraturan-peraturan yang berkaitan dengan perjanjian dan Hak Guna Bangunan dan yang berhubungan dengan tujuan penelitian ini.

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini ialah analisis data secara kualitatif, yaitu “Segala sesuatu yang dinyatakan responden, baik secara tertulis maupun lisan serta perilaku nyata yang dipelajari dan diteliti sebagai sesuatu yang utuh”. Penggunaan metode analisis kualitatif dalam penelitian adalah dengan cara membahas pokok permasalahan

² Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta :Sinar Grafika, 2011. Hlm 105

berdasarkan data yang diperoleh baik dari studi kepustakaan maupun dari hasil penelitian di lapangan yang kemudian dianalisa secara kualitatif untuk pemecahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, disebutkan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. notaris merupakan jabatan yang dimaksud sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, terhadap perjanjian-perjanjian dalam bidang Perdata. Sedangkan akta dibawah tangan kebalikan dari akta otentik yang mana akta di bawah tangan adalah akta yang cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau di hadapan pejabat pegawai umum, tetapi hanya oleh pihak-pihak yang berkepentingan saja. Akta di bawah tangan contohnya adalah surat perjanjian sewa menyewa rumah, surat perjanjian jual beli, dan sebagainya.

Akta di bawah tangan bukan diragukan kebenarannya, akta dibawah tangan dapat juga dijadikan sebagai alat pembuktian. Menurut Pasal 1857 KHUPerdara, jika akta di bawah tangan diakui oleh orang terhadap siapa akta itu hendak dipakai, maka akta tersebut dapat merupakan alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya.

Perjanjian jual beli dibawah tangan ini sering sekali dilakukan oleh orang-orang karena sifatnya lebih praktis dan tidak melibatkan pejabat umum yang berwenang. Tetapi perjanjian jual beli dibawah tangan hanya dapat dilakukan terhadap benda yang bergerak seperti mobil, motor, dan barang/benda lain yang dapat dipindah tangankan.

Perjanjian jual beli dibawah tangan dalam prakteknya sering sekali dilakukan oleh masyarakat khususnya di Kota Batam. Melakukan perjanjian jual beli rumah umumnya dilakukan di hadapan notaris, tetapi masyarakat awam merasa perjanjian dibawah tangan sudah cukup sebagai bukti dalam proses terjadinya jual beli rumah. Hal ini dapat menghambat proses balik nama pada alas hak rumah/bangunan yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Dengan kata lain perjanjian jual beli dibawah tangan yang dilakukan tidak dapat diberlakukan dan perjanjian jual beli tersebut tidak dapat dikatakan sah.

Tidak dapat dikatakan sah terjadinya jual beli oleh karna jual beli rumah dengan alas hak sertifikat hak guna bangunan perjanjian yang digunakan adalah perjanjian yang dibuat di

hadapan notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang disebut dengan Akta Jual Beli (AJB). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 34 ayat 4 : “Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar , penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”

2. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Dibawah Tangan

Menurut Santoso Sastropoetro mengartikan pelaksanaan adalah suatu usaha atau kegiatan tertentu yang dilakukan untuk mewujudkan rencana atau program dalam kenyataannya.³ Dalam perjanjian yang telah dibuat termuat rencana-rencana yang ingin dilaksanakan dari masing-masing pihak yang melakukan perjanjian. Timbulnya perjanjian tersebut, maka para pihak terikat didalamnya dituntut untuk melaksanakan dengan baik layaknya undang-undang bagi mereka. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yaitu :

- a. Perjanjian yang dibuat para pihak secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- b. Perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali kecuali adanya kesepakatan dari pada pihak atau karena adanya alasan yang dibenarkan oleh undang-undang.
- c. Perjanjian harus dilaksanakan harus dengan itikad baik.

Berdasarkan contoh yang telah diuraikan sebelumnya perjanjian jual beli rumah dibawah tangan tersebut adalah sah bagi mereka yang sepakat pengikatkan diri dalam perjanjian. oleh karena perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi mereka yang melakukan perjanjian.

Berdasarkan hasil wawancara pada pihak pembeli rumah yang melakukan perjanjian di bawah tangan yaitu Bapak Sutar menyatakan dalam pelaksanaan perjanjian yang mereka lakukan tidak ada para pihak yang melanggar kesepakatan yang diperjanjian di bawah tangan tersebut.

Dalam perjanjian pihak penjual telah menyerahkan rumah kepada pembeli beserta sertifikat alas hak atas rumah dan pihak pembeli telah membayarkan harga rumah yang telah disepakati dalam perjanjian.

³ Santoso Sastropoetro, *Pelaksanaan Latihan*, Jakarta, Gramedia, 1982, hlm 1983

Perjanjian jual beli rumah dibawah tangan apabila dikaitkan dengan hukum agraria yang mana mengenal berbagai hak atas tanah yaitu hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai dan lainnya. Tentu perjanjian jual beli rumah dibawah tangan tersebut tidak dapat dilaksanakan sesuai dengan apa yang diharapkan oleh para pihak.

Sebelumnya perlu diketahui tanah yang seperti apa yang dapat diberikan hak guna bangunan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 21 : “Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara; Tanah Hak Pengelolaan; dan Tanah Hak Milik”.

Kondisi wilayah Kota Batam berbeda dengan kebanyakan wilayah lainnya dalam hal kepemilikan atas tanah. Berdasarkan Keppres Nomor 41 Tahun 1973 jo Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 “Hak Pengelolaan diberikan kepada Otorita Batam/BP Batam atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam, termasuk areal tanah di gugusan Pulau-Pulau Batam termasuk Janda Berhias, Tanjung Sauh, dan Ngenang dan Pulau Kasom”. Ketentuan tersebut menyebabkan segala bangunan yang berdiri di wilayah Kota Batam harus memiliki sertifikat. Sertifikat tersebut sebagai alas hak atas bangunan yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan.

Perjanjian jual beli rumah dibawah tangan yang dalam skripsi ini menjadi bahan penelitian adalah perjanjian jual beli rumah yang mana objek yang diperjanjikan tersebut adalah satu unit rumah yang letak rumah tersebut berada diwilayah Kota Batam tepatnya di Tiban II blk B3 No. 41. Dengan kata lain alas hak atas rumah tersebut adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan penguatan adanya sertifikat terurai juga dalam perjanjian dibawah tangan pada poin 4 (empat) menyatakan bahwa “dengan dilakukan penandatanganan perjanjian ini penjual harus menyerahkan sertifikat atas rumah kepada pembeli dan pembeli harus telah membayarkan harga rumah yang telah disepakati dan pengalihan pemakaian rumah telah dapat dilakukan kepada pembeli”. Keberlakuan untuk memiliki seutuhnya atas bangunan tersebut tidak dapat dialihkan begitu saja. Pengalihan hak guna bangunan harus didaftarkan ke kantor pertanahan dengan syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan.

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, tetapi harus dengan ketentuan yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan peraturan lain yang berkaitan

dengan hak guna bangunan. Hak guna bangunan dapat beralih karena proses jual beli. Namun jual beli rumah tersebut tidak dapat berdasarkan perjanjian di bawah tangan tetapi perjanjian yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah agar kemudian perjanjian tersebut dapat dijadikan dasar untuk proses pembalik nama sertifikat hak guna bangunan atas rumah yang telah dibeli.

Kesimpulan dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah dibawah tangan tersebut hanya berlaku bagi para pihak yang melakukan pengikatan dalam perjanjian. Perjanjian jual beli rumah dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan dasar bahwa telah terjadinya proses jual beli rumah dengan alas hak guna bangunan.

3. Syarat Untuk Balik Nama Hak Guna Bangunan

Seperti halnya dalam jual beli atas benda yang lain, jual beli rumah juga mempunyai aturan-aturan tertentu dan rumah berdiri di atas tanah tidak lain harus berdasarkan hukum tanah juga. Aturan-aturan tersebut harus diikuti oleh penjual atau pun pembeli. Beberapa aturan ini memang tidak tertulis, namun tetap harus diperhatikan karena menyangkut hukum tanah.

Persyaratan dalam pengalihan dengan jual beli rumah dengan alas hak guna bangunan tidak ada termuat dalam suatu konsep peraturan. Persyaratan untuk balik nama memang tidak secara jelas diuraikan tetapi hal itu merupakan persyaratan yang harus dimiliki yaitu dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 34 ayat 4 : “Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar , penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah” Artinya apabila proses pengalihan dengan cara jual beli atas rumah maka harus adanya akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peraturan jual beli rumah di Kota Batam yang utama sudah jelas pasti mengenai urusan akta karena semua rumah/bangunan dengan alas hak guna bangunan sehingga pengalihannya harus dengan akta jual beli. Antara pembeli dan penjual yang sudah bersepakat akan melakukan jual beli, harus membuat akta jual beli atau sering disebut AJB. Jika tidak membuat AJB, maka kedua belah pihak akan kesulitan saat balik nama sertifikat.

Untuk jual beli rumah, selain adanya Akta Jual Beli untuk tanahnya juga ada akta pengalihan untuk asset bangunan di atas tanah. Untuk mendapatkan akta pengalihan ini, maka ada ketentuan dasar yang harus dipenuhi. Sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak

Nomor Per-26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah Dan/Atau Bangunan, maka pihak penjual sudah harus melunasi PPh yang didapat atas hak guna bangunan tersebut. Pajak sudah harus disetor ke kas Negara, yang dibuktikan dengan SSP. Jadi untuk kelancaran jual beli, penjual harus melunasi kewajiban tersebut di atas.

Akta jual beli rumah merupakan syarat untuk pencatatan balik nama sertifikat tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB), masing-masing pihak penjual dan pembeli berkewajiban membayar pajak transaksi. Penjual wajib membayar Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 5% (lima persen) dan pembeli wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% (lima persen).

Berdasarkan hasil wawancara peneliti terhadap notaris yang juga sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkantor di Nagoya Plaza Blok E No. 8 dengan nama Kantor Notaris Shinta Cristiana Puspitasari, SH. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI tanggal 5 Desember 2005 No. C-408.HT.03.01.-TH.2005 dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 158-XVII-2006 tanggal 18 Desember 2006 dengan wilayah kerja Kota Batam.

Berdasarkan keterangan dari Ibu Shinta Cristiana Puspitasari, SH mengatakan bahwa untuk membuat akta jual beli harus memenuhi beberapa syarat terkait berkas dan dokumen yang harus disiapkan yaitu bukti pembayaran asli PBB tahun terakhir, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) asli, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Suami dan Istri si penjual, Surat nikah / Kartu Keluarga (KK) Penjual, Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) si Penjual, Kartu Tanda Penduduk (KTP) si pembeli dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) si Pembeli. Persyaratan praktis yang paling penting yaitu penjual dan pembeli harus menghadap ke notaris dalam pembuatan akta jual beli rumah.

Untuk peraturan rumah dijual, jika belum ada jual beli secara resmi maka segala hak dan kewajiban tetap ada di tangan penjual. Hal ini berlaku pada penjualan rumah di bawah tangan, apalagi jika masih dalam status kredit dan antara penjual serta pembeli akan melakukan over kredit. Selain peraturan di atas, peraturan jual beli tanah yang harus diketahui adalah adanya Pajak Penjual dan Pajak Pembeli yang harus dibayarkan. Hal ini telah diuraikan di paragraf sebelumnya namun lebih rincinya adalah sebagai berikut : besarnya Pajak Penjual adalah

sekitar 5% dari NPOP (Nilai Peroleh Objek Pajak), dibayarkan oleh orang yang menjual tanah. Sementara Pajak Pembeli dibayar oleh pembeli, nilainya sebesar 5% dari NPOP dikurangi NPOPTKP (Nilai Peroleh Objek Pajak Tidak Kena Pajak).

Besar NPOP dan NPOPTKP sesuai dengan peraturan perundang-undangan daerah setempat.

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Yang Ingin Melakukan Pengalihan Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan uraian diatas jelas-jelas telah menerangkan bahwa jual beli rumah dengan perjanjian dibawah tangan tidak dapat membuat proses jual beli tersebut sudah benar-benar terjadi. Banyak alasan yang menyatakan mengapa tidak dapat dibenarkan proses perjanjian jual beli dibawah tangan. Alasan yang utama adalah untuk tidak menimbulkan sengketa baru dalam hal proses jual beli rumah. Misalnya dalam hal menggunakan rumah yang dijual dengan sertifikat palsu dan rumah dalam sengketa.

Notaris/PPAT memiliki kewajiban yang diatur dalam peraturan pendaftaran tanah. kewajiban tersebut yaitu melakukan pengecekan keaslian sertifikat di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Dasar hukum dan alasan mengapa sertifikat harus dilakukan pengecekan keasliannya Pasal 97 Permenag No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ayat (1): “Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.”

Kemudian alasan dilakukan pengecekan, maksud dan tujuannya untuk menguji kebenaran materiil dan menguji kebenaran formil. Kebenaran materiil adalah ada tidak permasalahan sertifikat itu. Misalnya Sertifikat rumah sedang disengketakan atau dalam sita jaminan dan rumah tersebut dalam pemblokiran dari pihak ketiga (misalnya oleh perorangan, pengacara). Seperti oleh perorangan adalah suami/istri atau teman patungan dan oleh pengacara bahwa pengacara sedang menyengketakannya. Kebenaran formil maksudnya menguji bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut adalah asli.

Kenyataan yang jelas dalam jual beli rumah dibawah tangan dengan alas hak guna bangunan adalah tidak dapat dilakukan karena tidak terpenuhinya persyaratan utama dalam jual

beli rumah yaitu akta jual beli. Permasalahan atas kelalaian penjual dan pembeli tidak mengetahui bagaimana proses penjualan dan pembelian yang sah. Kemudian penjual tidak dapat ditemukan keberadaannya sehingga tidak dapat dibuatkan akta jual beli oleh karena dalam pembuatannya harus menghadirkan para pihak yaitu penjual dan pembeli ke hadapan Notaris/PPAT.

Pembeli dalam hal ini dirugikan oleh karena kelalaiannya sendiri. Kelalaian seperti ini tidak sepenuhnya dipersalahkan kepada pembeli. Kemungkinan juga pembeli tidak tahu menahu karena proses jual beli rumah oleh karena kurang pengarahan dari pemerintah (pejabat publik) sendiri pada khususnya yang tidak memberikan penyuluhan ke masyarakat dan tidak memberikan informasi kepada masyarakat khususnya dalam jual beli rumah di Kota Batam.

Kejadian seperti yang telah diuraikan dari awal pembeli dalam hal ini harus diberikan perlindungan sebab setiap orang berhak mendapatkan perlindungan. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia. Nomor 8 Tahun 1999 Tentang. Perlindungan Konsumen belum ada ketentuan dalam undang-undang ini mengenai cara memproses permasalahan yang demikian. Undang-undang perlindungan konsumen sifatnya lebih umum dan tidak spesifik lebih mengarah kepada pengaturan terhadap penjual (pengusaha).

Didalam Undang-undang Dasar Tahun 1945, Pasal 28D ayat (1) menyebutkan bahwa, “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Ini merupakan pijakan dasar dan perintah konstitusi untuk menjamin setiap warga Negara, termasuk orang yang tidak mampu, untuk mendapatkan akses terhadap keadilan agar hak-hak mereka atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum dapat diwujudkan dengan baik. Posisi dan kedudukan seseorang didepan hukum (*the equality of law*) ini, menjadi sangat penting dalam mewujudkan tatanan sistem hukum serta rasa keadilan bagi setiap orang.

Pada bagian lain yang lebih khusus mengenai mempertahankan hak kebendaanya dalam Pasal 28G ayat (1), yang menyebutkan bahwa, “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”. Hal tersebut semakin dikuatkan pada Pasal 28H ayat (2), yang menyebutkan bahwa, “Setiap orang berhak mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk

memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan”. Secara substantive, hal tersebut di atas, dapat kita maknai bahwa jaminan akses keadilan bagi setiap orang adalah perintah tegas dalam konstitusi kita. Dan memperoleh keadilan yang dipandang sebagai salah satu hak asasi atau dasar setiap orang.

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:⁴

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundangundangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Berdasarkan teori yang terkait diatas dan dikaitkan dengan contoh kasus mengenai perlindungan hukum bagi sipembeli rumah dengan perjanjian dibawah tangan adalah belum adanya perlindungan hukum yang benar-benar dapat melindungi sipembeli. Alasannya dalam kasus pembelian rumah dibawah tangan bentuk perlindungan hukum preventif ada terdapat dalam kitab undang-undang hukum perdata, tetapi tidak sepenuhnya dapat menjamin perlindungan sipembeli rumah dibawah tangan.

Permasalahan utama dari sipenjual adalah tidak dapat hadir ke hadapan Notaris/PPAT untuk membuat Akta Jual Beli. Tidak hadirnya si penjual untuk membuat akta jual beli dapat merugikan si pembeli yang mana telah membayarkan harga rumah yang telah disepakati. Bentuk kerugian yang dialami si pembeli yaitu menguasai sertifikat tetapi tidak dapat mempergunakan sertifikat tersebut untuk diagunkan dan dijamin ke pihak lain oleh karena atas nama sertifikat rumah tersebut bukan atas nama si pembeli.

Sebenarnya si penjual tidak dapat hadir dihadapan Notaris/PPAT dalam membuat akta jual beli dapat dikuasakan yang sering disebut dengan kuasa menjual. Pada prinsipnya kuasa

⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya, Bina Ilmu, 1987, hal 117

untuk menjual diberikan oleh karena pihak penjual tidak dapat hadir pada saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu, misalnya pelaksanaan penjualan terjadi di luar kota atau ia tidak dapat meninggalkan pekerjaannya.

Berdasarkan Pasal 1796 KUHPerdara menentukan “Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya atau lagi untuk membuat suatu perdamaian ataupun suatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 1796 KUHPerdara, Kuasa untuk menjual haruslah diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas. Kuasa untuk menjual tidak boleh menggunakan kuasa umum. Disamping itu kuasa untuk menjual haruslah sekurang-kurangnya diberikan dalam bentuk akta kuasa yang dilegalisasi dihadapan notaris. Memang tidak ada ketentuan yang mengaturnya secara tegas, tapi dalam praktek kuasa untuk menjual dalam bentuk surat kuasa yang dibuat dibawah tangan sulit untuk diterima (bahkan tidak dapat dipergunakan karena menanggung risiko atas kebenarannya).

Sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebelumnya diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982, kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak. Sehubungan dengan hal tersebut oleh karena kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak maka untuk kuasa yang tidak berkaitan dengan adanya perjanjian pokok yang menjadi dasar pemberiannya. jadi kuasa untuk menjual tersebut akan berakhir apabila:

- 1) Pemberi kuasa meninggal dunia;
- 2) Dicabut oleh Pemberi Kuasa;
- 3) Adanya kuasa yang baru, yang mengatur mengenai hal yang sama.

Kuasa mutlak yang tidak termasuk dalam larangan tersebut, walaupun pada prinsipnya penggunaan kuasa mutlak dilarang untuk digunakan dalam pembuatan akta-akta pemindahan hak (akta jual beli dll), namun ada juga kuasa mutlak yang diperbolehkan dalam arti tidak termasuk dalam larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maupun Instruksi Mendagri no. 14 tahun 1982. Tidak termasuk dalam larangan tersebut adalah kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (*integrerend deel*) yang

mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri.

Hasil wawancara yang diperoleh dari si pembeli mengatakan bahwa perjanjian jual beli rumah dibawah tangan tersebut tidak disertakan kuasa untuk menjual. Data yang diperoleh dari wawancara menerangkan bahwa tidak dapatnya memenuhi persyaratan untuk membalik namakan sertifikat Hak Guna Bangunan di hadapan Notaris/PPAT yaitu membuat akta jual beli. Itulah sebabnya perlindungan hukum preventif berdasarkan teori tersebut tidak cukup maksimal memberikan perlindungan hukum bagi si pembeli rumah dibawah tangan.

Untuk perlindungan hukum represif tidak dapat diberikan oleh karena tidak memiliki aturan yang jelas apabila terjadi kelalaian baik si pembeli maupun sipenjual sehingga untuk memberikan sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan tidak dapat diberikan karena tidak ada aturan yang mendalilkan.

Menurut peneliti, hal yang harus diberikan kepada sipembeli apabila berdasarkan kasus yang ada yang mana si penjual tidak diketahui keberadaannya sehingga proses balik nama tidak dapat dilakukan maka perjanjian di bawah tangan antara penjual dan pembeli dapat dijadikan alat bukti ke pengadilan untuk dimintakan pengesahan jual beli. Berdasarkan keputusan pengadilan maka pengalihan nama atas rumah/bangunan tersebut dapat dilakukan.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian dari bab-bab sebelumnya dapat ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang dikaji dalam tulisan ini adalah: Keabsahan perjanjian jual beli rumah dibawah tangan dari cara pembuatan perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara merupakan perjanjian yang sah. Oleh karena semua poin dalam pasal tersebut diatas telah dipenuhi dalam perjanjian dibawah tangan yang dilakukan pembeli dan penjual. Perjanjian dalam pembuatannya tersebut tidak bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerdara. Hanya saja ada aturan khusus yang menyatakan bahwa perjanjian dalam jual beli rumah/bangunan harus dilakukan dihadapan notaris. Perjanjian yang dibuat dibawah tangan tidak dapat dijadikan sebagai syarat untuk jual beli rumah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Apabila ingin melakukan pengalihan hak guna bangunan maka tidak dapat digunakan sebagai syarat pengalihan balik nama ruma/bangunan.

REFERENSI

Buku

- Ali, Achmad, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta, PT. Gunung Agung Tbk, 2002
- Ali, Zainudin *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta :Sinar Grafika, 2011
- Badruzaman, Mariam Darius, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cet. 1, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001
- Friedman, W., *Teori dan Filsafat Umum*, Jakarta: Raja Grafindo
- Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya, Bina Ilmu, 1987
- Mahja, Djuhad, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Jakarta, Durat Bahagia, 2005
- Marjanne ter Mar shui zen, *Kamus Hukum Belanda – Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 1999
- Kohar A. *Notariat Berkomunikasi*, Bandung, Alumni, 1984
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta, Liberty, 2003
- Mr. N.E. Algra, Mr. H.R.W. Gokkel, Saleh Adiwinata, A. Teloeki dan Boerhanoeddin St. Batoeah, *Kamus Istilah Hukum*, Bandung, Bina Cipta, 1983
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, alumni, 2003
- Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta, Internusa, 1986
- Prodjodikoro, Wirjono, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung, Mandar Maju, 2000
- Rahardjo, Satjipto, *Masalah Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis*, Bandung, Sinar Baru, 1993
- _____, *Ilmu hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V 2000
- Rasjidi, Lili dan I. B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung, Remaja Rosdakarya, 1993
- Salim HS., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, cet. 3, Jakarta, Sinar Grafika, 2005
- Satrio, J., *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Sastropoetro, Santoso, *Pelaksanaan Latihan*, Jakarta, Gramedia, 1982
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1984
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Intermasa, 2006
- Suryasumantri, Jujun S., *Filsafat Ilmu sebuah Pengantar Populer*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1999

Perundang-undangan:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 30 Republik Indonesia Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Keppres 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam

Kepmendagri 43 Tahun 1977 Tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri
Pulau Batam

Internet:

<http://id.m.wikipedia.org/wiki/rumah>, diakses hari Rabu, 10 April 2013, 20 :01

wib <http://id.wikipedia.org/wiki/Rumah>, Selasa, 15 Oktober 2013, 10:13 wib

<http://www.artikata.com/arti-357583-pengalihan.html> Selasa, 15 Oktober 2013, 10:44 wib