

**PENGALIHAN HAK ATAS TANAH PERUMAHAN  
PINANG PERMAI ANTARA PENGEMBANG DENGAN  
PENGGUNA DI KABUPATEN ENREKANG**



Skripsi Ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
untuk Menperoleh Gelar Sarjana Hukum pada  
Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum  
Universitas 45 Makassar

Oleh:

**SALMALIAH**

4596060034/9961110310079

**FAKULTAS HUKUM/ILMU-ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS 45 MAKASSAR  
2001**

## HALAMAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas 45 Makassar Bagian Hukum Perdata dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas 45 Makassar No. A. 086 / FH / U-45 / 2001 tanggal 9/ Juni 2001 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh Salmaliah Nomor Stb/Nirm 4596060034/9961110310079 di depan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas :

PENGAWAS UMUM  
REKTOR UNIVERSITAS 45  
MAKASSAR



KETUA

Rachmad Baro, SH, MH

SEKRETARIS

Ruslan Renggong, SH, MH

KETUA : Prof. Dr. Amier Sjariffudin, SH

ANGGOTA : 1. Zulkifli Makkawaru, SH

2. Nurhayati Abbas, SH

3. Hamzah Taba, SH

Ali R. S. S.  
(.....)

[Signature]  
(.....)

[Signature]  
(.....)

\_\_\_\_\_  
(.....)

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa:

Nama : **Sabmaliah**

Nomor Stambuk/Nirm : 4596060034/9961110310079

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Keperdataan

Nomor Pendaftaran Judul : 133/Skr/HP/U-45/X/2000

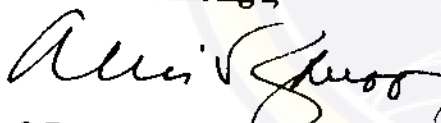
Tgl. Pendaftaran Judul : 23 Oktober 2000

Tgl. Persetujuan :

Judul Skripsi : **PENGALIHAN HAK ATAS TANAH PERUMAHAN PINANG PERMAI ANTARA PENGEMBANG DENGAN PENGGUNA DI KABUPATEN ENREKANG.**

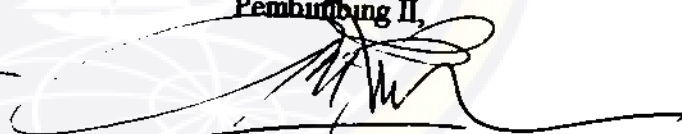
Disetujui,

Pembimbing I,



Prof. Dr. Amier Sjariffudin, SH

Pembimbing II,



Zulkifli Makkawaru, SH

Mengetahui:

Ketua Bagian Hukum Keperdataan  
Fakultas Hukum Universitas 45  
Makassar



Kamsilaniah, SH

## PERSETUJUAN UNTUK UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas 45 Makassar menerangkan bahwa :

Nama : SALMALIAH

No. Stambuk/Nirm : 4596060034/9961110310079

Program Kekhususan : Ilmu-Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

No. Pendaftaran Judul :

Tanggal Pendaftaran Judul :

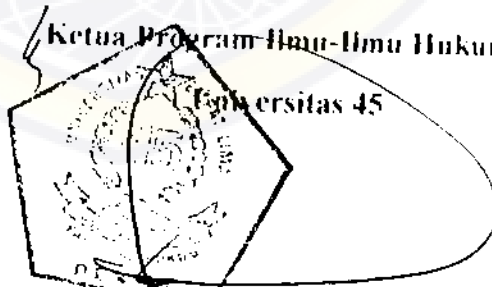
Tanggal Persetujuan :

Judul Skripsi : PENGALIHAN HAK ATAS TANAH PERUMAHAN PINANG PERMAI ANTARA PENGEMBANG DENGAN PENGGUNA DI KABUPATEN ENREKANG

Telah diperiksa/diperbaiki dan disetujui oleh Dekan Fakultas Hukum Universitas 45 Makassar untuk diajukan di dalam ujian skripsi Mahasiswa Program Strata satu (S-1)

Makassar, 31 Mei 2001

Ketua Program Ilmu-Ilmu Hukum  
Universitas 45

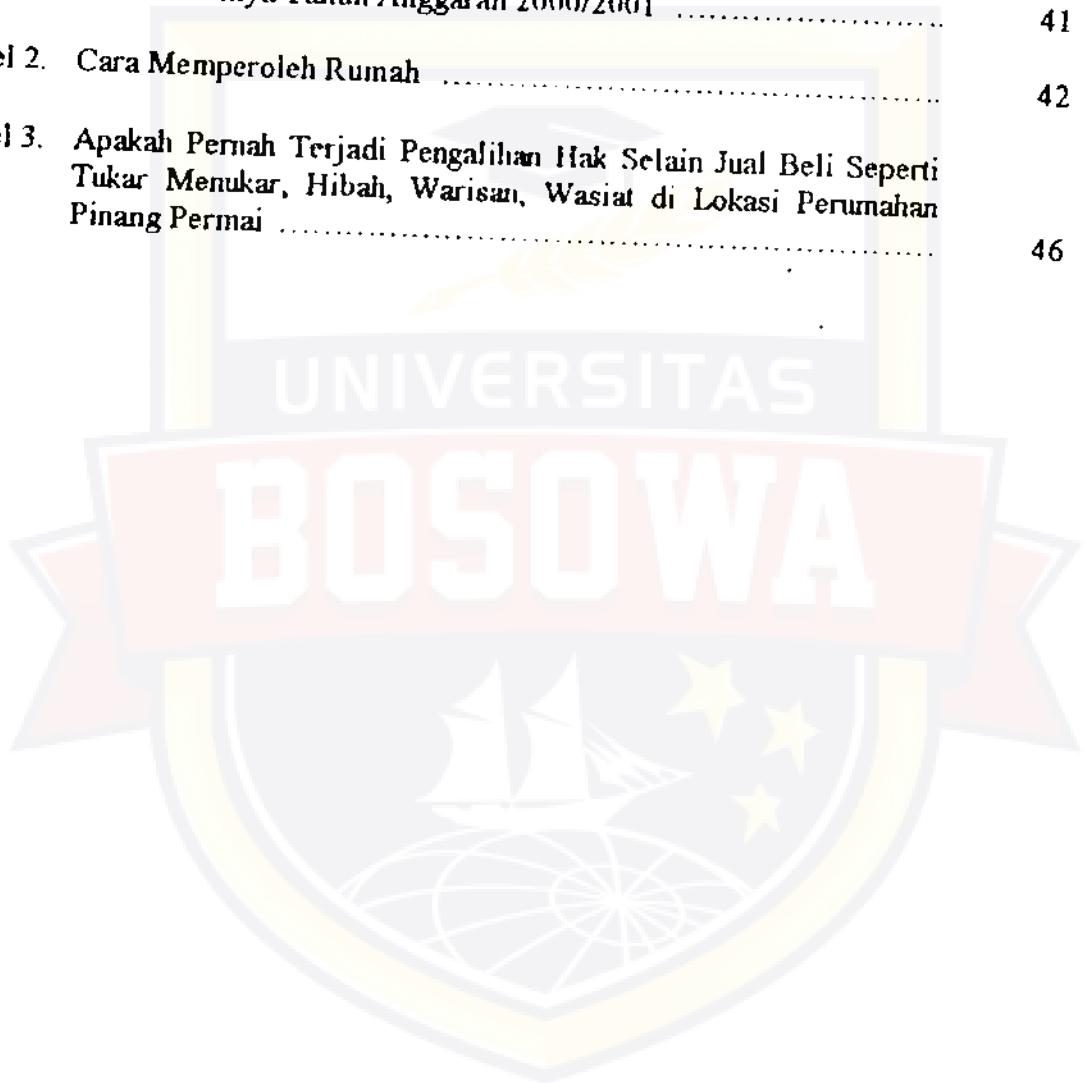


RACHMAD BARO, SILMIH  
NIP.131 869 779

## DAFTAR TABEL



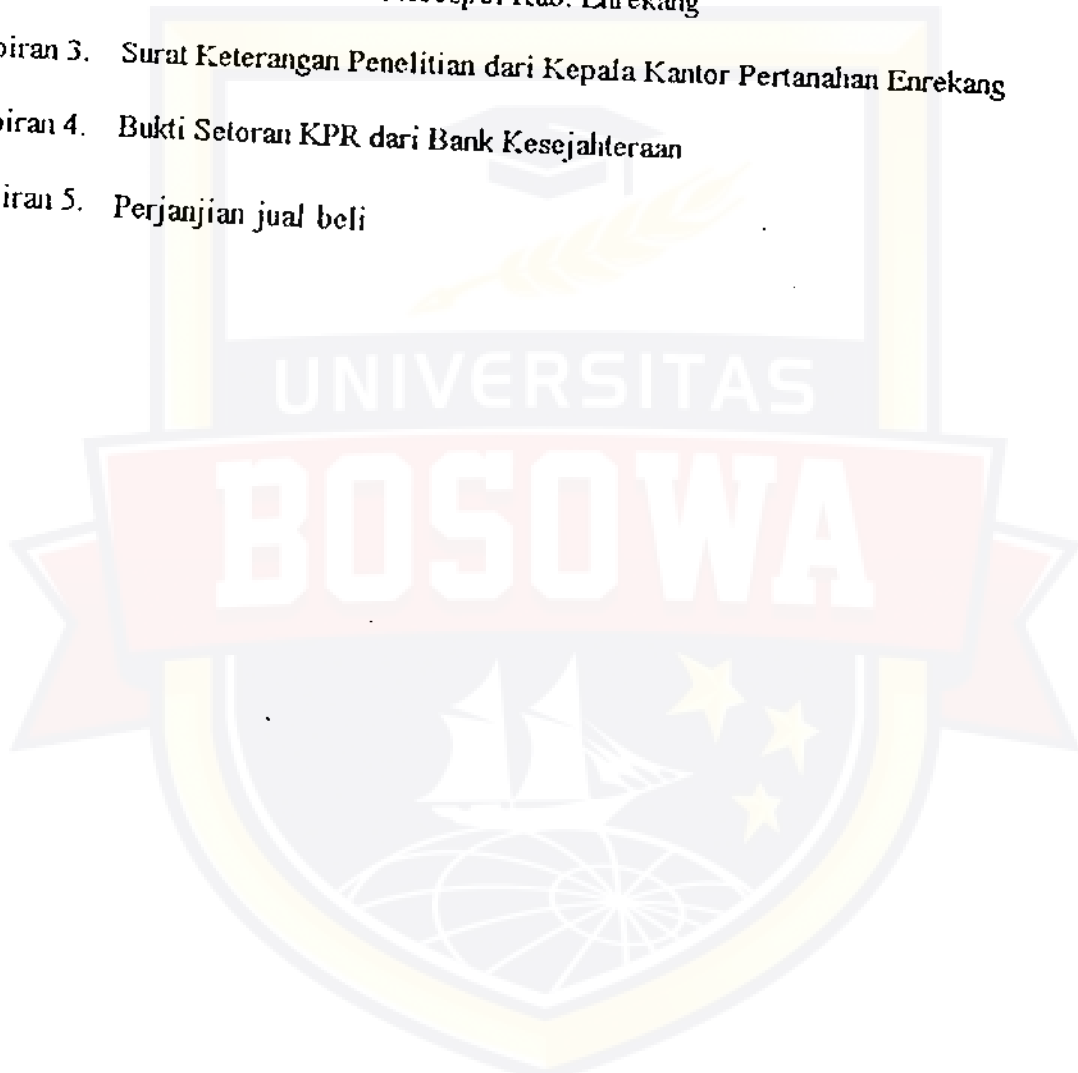
| Tabel    | Teks  | Halaman |
|----------|---|---------|
| Tabel 1. | Jumlah Data Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan yang Ada di atasnya Tahun Anggaran 2000/2001 .....                                       | 41      |
| Tabel 2. | Cara Memperoleh Rumah .....   | 42      |
| Tabel 3. | Apakah Pernah Terjadi Pengalihan Hak Selain Jual Beli Seperti Tukar Menukar, Hibah, Warisan, Wasiat di Lokasi Perumahan Pinang Permai ..... | 46      |



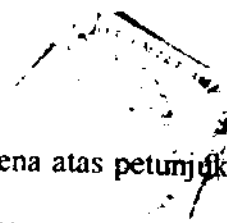
## DAFTAR LAMPIRAN

### Teks

- Lampiran 1. Izin Penelitian dari Dissospol Sufawesi Selatan
- Lampiran 2. Izin Penelitian dari Dissospol Kab. Enrekang
- Lampiran 3. Surat Keterangan Penelitian dari Kepala Kantor Pertanahan Enrekang
- Lampiran 4. Bukti Setoran KPR dari Bank Kesejahteraan
- Lampiran 5. Perjanjian jual beli



## KATA PENGANTAR



Puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas petunjuk-Nya sehingga skripsi yang berjudul: **PENGALIHAN HAK ATAS – TANAH PERUMAHAN PINANG PERMAI ANTARA PENGEMBANG DENGAN PENGGUNA DI KABUPATEN ENREKANG** dapat diselesaikan

Kepada Ayahanda Muhammad Liah dan Ibunda Zaenah tercinta terimalah sembah sujud ananda sebagai ucapan terima kasih atas doa, kesaharan, ketulusan dan jerih payah mengasuh dan membimbing ananda selama mengikuti pendidikan hingga selesai.

Dalam penyelesaian tugas akhir ini, penulis mendapat bantuan yang tak terkira besarnya dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini tak lupa penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Rektor Universitas "45" Makassar, Bapak DR. Andi Jaya Sose, SE, MBA.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar, Bapak Rachmad Baro, SH.MH
3. Bapak Prof. Dr. Amier Sjariffuddin, SH selaku Pembimbing I dan Bapak Zulkifli Makkawaru, SH selaku Pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, petunjuk dan saran-saran yang sangat berarti kepada penulis sejak awal penelitian hingga selesainya skripsi ini.
4. Segenap Bapak dan Ibu Dosen dan Asisten Fakultas Universitas "45" Makassar beserta staf dan karyawan Universitas "45" Makassar.
5. Bapak Pimpinan Kantor Badan Pertanahan Nasional Enrekang beserta stafnya yang telah mengizinkan penulis untuk penelitian.

6. Sahabat-sahabatku Abdullah SH, Rina Gassing SH, Syahriani SH, Fatmawati, Marsyitha, Kurniati, Srymayani, Gunawan SH, Adri Wijatnarko SH, Amina, M.Amin, Lerin, Hamsah, dan rekan-rekan yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu atas segala dukungan dan masukan dalam penyusunan skripsi ini.
7. Demikian juga adik-adik tercinta Ratna, Salman, Satria, serta rekan sepondok Dhiana, Narti, Murni dan Husni juga atas dukungannya selama penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa isi dan pembahasan dalam skripsi ini masih banyak kekurangannya, untuk itu saran dan masukan yang sifatnya membangun senantiasa penulis harapkan.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati penulis ajukan tulisan ini diharapkan dapat bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Makassar, Juni 2001



## DAFTAR ISI



|  | Halaman   |
|--|-----------|
| HALAMAN JUDUL .....  | i         |
| HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....                                   | ii        |
| HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI .....                                | iii       |
| DAFTAR TABEL .....   | iv        |
| DAFTAR LAMPIRAN .....  | v         |
| DAFTAR ISI .....   | vi        |
| <b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1 Latar Belakang Masalah .....                                       | 1         |
| 1.2 Rumusan Masalah .....  | 3         |
| 1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....                               | 4         |
| <b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA .....</b>                                    | <b>5</b>  |
| 2.1 Pengertian Pengalihan Hak atas Tanah .....                         | 5         |
| 2.2 Bentuk-bentuk Pengalihan Hak .....                                 | 7         |
| 2.3 Hak-hak atas Tanah Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)..... | 14        |
| 2.4 Fungsi, Tujuan dan Akibat Pengalihan Hak atas Tanah ....           | 21        |
| 2.5 Dasar Hukum Pengalihan Hak atas Tanah .....                        | 23        |
| 2.6 Hak dan Kewajiban Pengguna serta Pengembang .....                  | 27        |
| <b>BAB 3 METODE PENELITIAN .....</b>                                   | <b>33</b> |
| 3.1 Lokasi Penelitian .....  | 33        |

|                       |   |           |
|-----------------------|---|-----------|
| 3.2                   | Teknik Pengumpulan Data .....   | 33        |
| 3.3                   | Jenis dan Sumber Data .....   | 34        |
| 3.4                   | Analisis Data .....   | 35        |
| <b>BAB 4</b>          | <b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>                                | <b>36</b> |
| 4.1                   | Prosedur Pemilikan KPR .....  | 36        |
| 4.2                   | Pelaksanaan Pengalihan Hak atas Tanah dari Pengembang kepada Pengguna ..... | 40        |
| 4.3                   | Penyelesaian Kasus Pengalihan Hak atas Tanah dan Rumah .....                | 48        |
| <b>BAB 5</b>          | <b>PENUTUP .....</b>  | <b>54</b> |
| 5.1                   | Kesimpulan .....  | 54        |
| 5.2                   | Saran .....   | 54        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b> |   |           |

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Tujuan pembangunan nasional adalah untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 yang diridhai oleh Allah SWT. Guna mewujudkan tujuan nasional tersebut, maka pemerintah bersama rakyat melaksanakan pembangunan di segala bidang, baik fisik maupun non fisik. Salah satu bentuk pembangunan yang dimaksud adalah pembangunan pengadaan perumahan.

Kebutuhan akan perumahan ini merupakan salah satu kebutuhan pokok yang terasa sangat mendesak dewasa ini. Permintaan akan perumahan ini terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat pula, maka pemerintah Republik Indonesia berusaha semaksimal mungkin untuk memenuhi tuntutan masyarakat akan perumahan. Salah satu bentuk perhatian pemerintah tersebut adalah dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Permukiman. Di samping itu pemerintah telah membangun rumah-rumah sederhana (RS) dan rumah sangat sederhana (RSS) dengan fasilitas kredit pemilikan perumahan (KPR) yang tidak lain tujuannya adalah untuk membantu masyarakat terutama golongan ekonomi lemah agar dapat pula memperoleh kesempatan untuk memiliki tempat tinggal yang tetap dan pantas serta memenuhi syarat kesehatan yang minimal.

Walaupun pemerintah telah memenuhi langkah tersebut, tetapi kenyataan di lapangan masih sangat terbatas dan belum mampu mengimbangi perkembangan pertumbuhan penduduk yang berkembang cukup pesat. Olehnya itu peranan pihak swasta dan golongan ekonomi mampu dituntut untuk turut serta membantu dalam mengatasi hal tersebut.

Bentuk keikutsertaan pihak swasta (pengembang swasta) dalam menanggulangi masalah ini adalah dengan diterbitkannya izin dan kepercayaan yang penuh kepada pihak swasta untuk melaksanakan pembangunan pengadaan perumahan di daerah-daerah yang masyarakatnya dianggap belum mampu untuk membuat tempat tinggal sendiri.

Salah satu perusahaan swasta yang mendapat izin dari pemerintah di dalam melaksanakan pembangunan perumahan adalah PT. Catur Muda Samata yang berlokasi di Kabupaten Enrekang. Kehadiran PT. Catur Muda Samata tersebut, merupakan wujud perhatian pemerintah di dalam memenuhi salah satu tuntutan masyarakat yang berkembang selama ini. Namun seiring dengan tuntutan tersebut, terkadang muncul masalah hukum yang terkadang melahirkan konflik horizontal antara pihak pengguna dengan pihak pengembang seperti dalam hal pengalihan haknya.

Pengalihan hak atas tanah termasuk bangunan yang ada di atasnya di kompleks perumahan Pinang Permai di Kabupaten Enrekang sampai saat ini masih cukup merisaukan para pengguna dan pihak pengembang sebagai

pengelola perusahaan perumahan, karena kedua belah pihak tersebut terkadang lalai dari isi perjanjian yang telah disepakati bersama.

Untuk menanggulangi masalah tersebut, maka peranan aturan hukum dalam menjamin keadilan dan kepastian hukum kepada masyarakat sangat dibutuhkan agar apa yang menjadi kekhawatiran tidak terjadi.

Jika terjadi ketidakjelasan mengenai pengalihan hak dan bentuk hak yang dialihkan tentu saja mengganggu proses tertib pertanahan. Padahal sebagai pengembang yang melaksanakan proyek dalam skala besar untuk memenuhi perumahan rakyat, seyogyanya masalah pengalihan hak kepada pengguna dari perumahan tersebut dapat menunjang tertib pertanahan dimaksud.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan tersebut di atas, maka dirumuskan masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pengalihan hak atas tanah antara Pengembang dengan Pengguna?
2. Bagaimanakah penyelesaian kasus pengalihan hak atas tanah antara Pengembang dengan Pengguna?

## **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengalihan hak atas tanah antara Pengembang dengan Pengguna.
2. Untuk mengetahui penyelesaian kasus pengalihan hak atas tanah antara Pengembang dengan Pengguna.

### **1.3.2 Kegunaan Penelitian**

1. Hasil penelitian ini, nantinya diharapkan untuk memberi masukan kepada seluruh pihak, khususnya pihak pengembang dengan pihak pengguna dalam hal pelaksanaan pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya.
2. Merupakan salah satu sumbangsih karya ilmiah hukum keperdataan guna menambah referensi perpustakaan Universitas 45 Makassar yang menyangkut pengalihan hak atas tanah terhadap perumahan Pinang Permai.
3. Diharapkan menjadi bahan masukan bagi peneliti berikutnya khususnya yang mengkaji masalah pengalihan hak atas tanah terhadap perumahan.

## BAB 2

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Pengertian Pengalihan Hak atas Tanah

Jhon Salindeho (1987:36) memberikan pengertian pengalihan hak sebagai suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atau barang/benda, bergerak atau tidak bergerak.

Sedangkan menurut Effendi Perangin (1986:1) bahwa pengalihan hak yaitu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Jadi pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain.

Lain halnya dalam Peraturan Menteri Agraria No. 14 Tahun 1961 (PMA No. 14 Tahun 1961) tentang Permintaan dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah, untuk pengertian pengalihan hak itu digunakan istilah pemindahan hak. Pasal 1 PMA No. 14 Tahun 1961, berbunyi:

Pemindahan hak adalah jual beli termasuk pelelangan di muka umum, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain.

Dari pengertian tersebut di atas, dapat diketahui bahwa pengalihan hak atas tanah biasa disebut sebagai perbuatan yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihannya.

Pengalihan hak itu dapat berupa jual beli, hibah, wasiat (sepanjang mengenai penyerahannya), tukar-menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama/warisan, dan pemasukan harta pokok ke dalam Perseroan Terbatas (PT).

Jual beli, tukar menukar, dan hibah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah hak kepada pihak lain untuk selama-lamanya (hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan).

Dalam pengalihan hak atas tanah, oleh peraturan perundang-undangan ditetapkan bahwa penyelenggaraannya dilakukan pejabat khusus, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat ini diangkat oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, setelah melalui ujian dan memenuhi persyaratan tertentu. Di samping pejabat tersebut, maka untuk melaksanakan tugas yang sama para camat/kepala wilayah kecamatan, karena jabatannya (*ex officio*) berfungsi pula sebagai PPAT.

Pengalihan hak atas tanah dilaksanakan dengan mendapat izin dari instansi yang berwenang. Dalam Pasal 1 ayat 4 PMA No. 14 Tahun 1961, disebutkan bahwa:

Pejabat yang mempunyai wewenang untuk memberi keputusan tentang permintaan izin pemindahan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.

Pejabat yang mempunyai wewenang seperti disebutkan dalam ketentuan di atas, ialah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.



## 2.2 Bentuk-bentuk Pengalihan Hak

Guna untuk mempermudah menjawab rumusan masalah, maka penulis akan menguraikan secara umum bentuk-bentuk pengalihan hak yaitu:

Menurut S.R. Nur (1986:4-5), peralihan hak milik atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya dapat terjadi karena beberapa hal yaitu:

### a. Jual Beli

UUPA tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual beli tanah. Tetapi biarpun demikian mengingat bahwa hukum agraria kita sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang berbeda dengan pengertian jual beli dahulu.

Pengertian jual beli tanah dalam hukum adat merupakan suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya dengan menerima pembayaran dari si pembeli. Pada waktu pembeli membayar tanah kepada penjual, maka sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Selanjutnya suatu jual beli menurut hukum adat dilakukan di muka kepala adat atau kepala desa. Kepala adat/kepala desa bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam jual-beli itu, sehingga masyarakat mengakui sah.

Lain halnya dengan Effendi Perangin (1986:13) memberikan pengertian jual beli menurut hukum adat yaitu:

Jual beli tanah adalah merupakan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.

Sedangkan pengertian jual beli tanah menurut hukum Barat (hukum Perdata), sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata yaitu, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pasal 1458 menyatakan, bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijualbelikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar. Akan tetapi sekalipun jual beli itu dianggap terjadi, namun hak atas tanah belum berpindah kepada pembeli. Untuk peralihan hak atas tanah itu diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang disebut "balik nama" oleh pejabat yang berwenang. Dengan adanya akta balik nama itu, barulah hak milik atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pembeli.

UUPA dengan tegas menghendaki hapusnya "dualisme" dan telah mengadakan kesatuan hukum di bidang pertanahan, dengan sendirinya segala sesuatu perbuatan yang berhubungan dengan tanah termasuk jual beli harus didasarkan pada UUPA tersebut dan peraturan pelaksanaannya.

Secara sederhana jual beli menurut UUPA dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Calon pembeli dan penjual yang mufakat untuk melaksanakan jual beli menentukan segala sesuatunya tentang tanah dan harganya.
2. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau memberikan kuasa kepada orang lain menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum ada sertifikatnya, maka diharuskan kehadiran kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa di samping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu adalah hak milik dan ia berhak untuk menjualnya.
4. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah ada sertifikatnya tidak perlu hadir kepala desa dan anggota pemerintah desa, cukup dihadiri dua (2) orang saksi. Tetapi apabila PPAT menganggap perlu misalnya jika ada keraguan tentang hak orang melakukan jual beli itu, maka PPAT dapat meminta kehadiran kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa dari tempat letak tanah yang akan dijual itu.
5. Kalau tanah yang akan dijual itu sudah ada sertifikatnya, maka penjual harus menyerahkan sertifikat tersebut kepada PPAT, tetapi kalau belum ada sertifikatnya maka penjual harus menyerahkan surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan atau surat pernyataan yang dikuatkan oleh kepala desa dari tempat tanah yang akan dijual, bahwa tanah tersebut belum dibukukan. Di samping itu harus pula diserahkan tanda bukti hak milik

dan surat-surat lainnya yang dianggap perlu. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan dan tidak ada keragu-raguan lagi maka PPAT membuat akta jual beli tanah tersebut. Penjual dan atau pembeli berkewajiban membayar honorarium 1/2% dari harga tanah kepada PPAT dan 1% dari harga tanah kepada dua orang saksi. Dengan adanya akta jual beli atas tanah tersebut, maka beralihlah hak milik atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya dari penjual kepada pembeli.

#### b. Tukar Menukar

Hak atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya dapat juga beralih/berpindah karena tanah kepunyaan seseorang ditukar dengan tanah kepunyaan orang lain.

Sebagaimana halnya dengan jual beli, maka tukar menukar tanah dan bangunan yang ada di atasnya bukan diartikan sebagai suatu perjanjian dalam mana seorang pemilik tanah berjanji akan menyerahkannya kepada pihak lain, tetapi merupakan perbuatan hukum yang berupa hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pihak yang menukarnya. Sebab itu tidak diatur dalam hukum perjanjian, tetapi dalam Hukum Tanah.

Kalau dalam jual beli ada pembeli yang membayar dengan sejumlah uang dan penjual menyerahkan tanah hak miliknya, maka dalam tukar menukar satu pihak yang mempunyai hak milik atas tanah menukarkan dengan tanah atau barang pihak lain. Jadi tukar menukar adalah seseorang yang mempunyai hak milik atas tanah itu menyerahkan

tanahnya untuk selama-lamanya kepada orang lain dan sebagai gantinya ia menerima tanah atau barang lain dari orang yang menerima tanahnya itu. Dan sejak penyerahan itu, maka hak milik atas tanah yang semula berpindah kepada pihak lain. Dalam tukar-menukar harus pula dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta tukar-menukar, yang selanjutnya dengan akta itu didaftarkan kepada kantor pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat.

### c. Pewarisan

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan terjadi apabila seseorang mempunyai hak milik atas tanah meninggal dunia, dengan demikian hak beralih kepada ahli warisnya. Ahli waris yang menerima warisan tanah dan bangunan yang ada di atasnya itu wajib meminta pendaftaran tanah dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris. Tetapi waktu 6 bulan itu dapat diperpanjang oleh Menteri Dalam Negeri atau pejabat yang ditunjuk olehnya dengan suatu pertimbangan khusus.

Apabila tanah tersebut merupakan tanah yang telah dibukukan, maka yang harus diserahkan oleh yang menerima hak tersebut kepada kepala kantor pendaftaran tanah itu, disertai surat wasiat kalau ada, tetapi kalau tidak ada cukup surat keterangan warisan dari instansi yang berwenang. Setelah dilakukan pencatatan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan, dan pada sertifikat, lalu sertifikat itu dikembalikan lagi

kepada pemegang hak milik yang baru menyampaikan surat keterangan tentang pelunasan pajak sampai meninggalnya pewaris.

Dalam hal tanah diwariskan itu belum dibukukan, maka yang harus diserahkan oleh ahli waris kepada kepala desa yang membenarkan surat bukti hak itu dengan dikuatkan oleh kepala kecamatan. Setelah kepala kantor pendaftaran tanah membukukan peralihan hak itu dalam buku tanah yang bersangkutan, maka ahli waris itu diberikan sertifikat sementara.

#### d. Penghibahan

Seperti halnya dengan jual beli dan tukar-menukar, maka hibah tanah pun bukan merupakan perjanjian yang pelaksanaannya harus dipenuhi dengan penyerahan haknya secara yuridis kepada pihak yang menerima hibah, melainkan merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada yang diberi hibah.

Yang dimaksud penghibahan adalah pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun. Dalam hal penghibahan hak milik atas tanah, maka orang yang mempunyai hak milik itu menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada seseorang dan sejak itu pula hak milik atas tanah telah berpindah kepada yang menerima hibah itu.

Penghibahan hak milik atas tanah harus juga dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan suatu akta hibah dan

selanjutnya didaftarkan kepada kantor pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat.

Termasuk hibah adalah pemberian tanah yang lazim dilakukan kepada anak-anak yang "mentas" sewaktu pemiliknya masih hidup. Dalam perpustakaan hukum adat disebut *toescheiding*. Karena termasuk Hukum Waris, maka selain ketentuan-ketentuan hukum tanah, perlu pula diperhatikan ketentuan-ketentuan Hukum Waris yang berlaku terhadap yang memberinya. Pewaris demikian itu harus dibuktikan dengan akta PPAT dan memerlukan izin pemindahan hak. Kebiasaan-kebiasaan di kalangan masyarakat Sulawesi Selatan (Gowa) untuk memberi tanah kepada anak perempuannya dan anak laki-laknya yang menikah dapat juga digolongkan dalam pengertian hibah ini.

#### e. Wasiat

Wasiat adalah suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang memberi itu masih hidup tetapi pelaksanaannya nanti setelah yang memberi itu meninggal dunia. Selama orang yang memberi wasiat itu masih hidup maka ia dapat menarik kembali pemberiannya. Dengan demikian maka peralihan hak milik atas tanah dengan wasiat nanti berlaku setelah orang yang memberi wasiat itu meninggal dunia.

Perbuatan hukum ini adalah merupakan bagian dari hukum warisan yang dikenal baik dalam hukum hukum adat, hukum Islam, dan hukum Barat. Wasiat ini pada umumnya dilakukan secara lisan sehingga tidak

perlu dilakukan di hadapan PPAT. Tetapi peralihan hak itu sendiri harus didaftarkan di kantor pendaftaran tanah.

### 2.3 Hak-hak atas Tanah Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)

Berbicara mengenai hak-hak atas tanah di Indonesia tidak dapat dilepaskan dari Undang-undang Pokok Agraria, karena secara formal Undang-undang Pokok Agraria itulah yang telah memberikan landasan hukum bagi adanya berbagai hak atas tanah di Indonesia.

Hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA bersifat dualistis, artinya di satu pihak berdasarkan hukum adat dan di pihak lain berdasarkan hukum Barat. Tanah-tanah yang berdasarkan hukum adat disebut tanah hak Indonesia, misalnya tanah ulayat, tanah milik, tanah yayasan, dan lain-lain. Sedangkan tanah-tanah yang berdasarkan hukum barat disebut tanah hak barat, misalnya tanah eigendom, erfpacht, opstal dan lain-lain.

Upaya mewujudkan kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia, khususnya dalam rangka pembaruan hukum agraria, maka hak-hak atas tanah tersebut perlu diseragamkan sebagaimana diatur dalam UUPA. Hak-hak atas tanah yang belum sesuai dengan UUPA harus dikonversi menjadi hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam UUPA.

Soedikno Mertokusumo (1988:52) menjelaskan pengertian hak-hak atas tanah sebagai berikut:

Hak-hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak untuk mempergunakannya atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.



Pasal 16 UUPA secara tegas membagi hak-hak atas tanah dalam beberapa bagian, yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan.

Selanjutnya Pasal 53 UUPA menyebutkan hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu: Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Hak-hak atas tanah ini diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan UUPA dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

Suatu hal yang perlu kiranya diketahui bahwa berdasarkan pengertian hak-hak atas tanah maka, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan bukanlah hak-hak atas tanah, sebab tidak memberikan wewenang kepada yang punya hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.

Di samping itu A.P. Parlindungan (1993:94-95) menegaskan bahwa:

Hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Pasal 16 ini kelihatannya semula akan limitatif, tetapi dalam perkembangannya seterusnya tidak limitatif sehingga memberikan kemungkinan untuk perkembangan baru atas hak-hak agraria lainnya, dan salah satu contoh Hak Pengelolaan yang kini diatur oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977.

Dalam hal ini, penulis membatasi diri menguraikan hak-hak atas tanah yang banyak digunakan dalam pengalihan hak sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 16 UUPA dan yang ada kaitannya dengan pembahasan skripsi ini

yakni Hak Milik, dan Hak Guna Bangunan (HGB). Adapun uraian kedua hak-hak atas tanah tersebut adalah sebagai berikut:

### 1. Hak Milik

Pengertian Hak Milik sebagai salah satu bagian dari hak-hak atas tanah menurut Soedikno Mertokusumo (1988:53) adalah sebagai berikut:

Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Pengertian yang lebih jelas dan lengkap mengenai hak milik atas tanah dapat dilihat pada Pasal 20 UUPA yang diperinci sebagai berikut:

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Memperhatikan rumusan hak milik tersebut di atas maka menurut Eddy Ruchiyat (1992:51) hak milik mempunyai ciri-ciri tertentu sebagai berikut:

- a. Merupakan hak atas tanah yang kuat. Bahkan menurut Pasal 20 UUPA adalah yang terkuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.
- b. Merupakan hak turun-temurun dan dapat beralih, artinya dapat dialihkan pada ahli waris yang berhak.
- c. Dapat menjadi hak induk, tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya. Ini berarti bahwa hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya, seperti hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang.
- d. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotik atau *credietverband*.
- e. Dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan dan diberikan dengan wasiat.

- f. Dapat dilepaskan oleh yang, sehingga tanahnya menjadi milik negara.
- g. Dapat diwakafkan.
- h. Si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapa pun benda itu berada.

Khusus mengenai point d, setelah berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka jaminan dengan hipotik dan *crediteverband* tidak berlaku lagi.

Mengenai terjadinya hak milik diatur dalam Pasal 2 UUPA, yaitu:

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini hak milik terjadi karena:
  - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.
  - b. Ketentuan Undang-undang.

Hak milik sebagai suatu hak atas tanah dapat diberikan oleh pemegang hak atas tanah tersebut, dan khusus bagi tanah negara menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973, hak milik hanya diberikan oleh pemerintah.

Tanah yang bisa diberikan pemerintah dengan hak milik terbatas pada tanah yang dikuasai oleh negara saja. Pemberian hak milik itu diwujudkan dengan suatu penetapan pemerintah. Hak milik yang terjadi karena penetapan pemerintah lahir melalui suatu proses yang tata caranya telah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini ditegaskan melalui Pasal 20 UUPA. Jhon Salindeho (1987:38) mengatakan bahwa: Beralihnya suatu hak dapat terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum melainkan suatu peristiwa hukum atau akibat hukum (kelahiran, kematian, dan lain-lain). Di sini tidak ada unsur sengaja di dalam hubungan dengan suatu perbuatan. Misalnya, seorang yang meninggal dunia, maka sebagai peristiwa hukum almarhum meninggalkan warisan yang tanpa suatu perbuatan hukum mengakibatkan haknya beralih atas suatu bidang tanah yang dihinggap hak milik. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, menunjukkan adanya kesengajaan suatu pihak melakukan suatu perbuatan hukum untuk mengalihkan/memindahkan hak atas suatu persil HGB (misalnya) kepada pihak lain. Perbuatan hukum yang dimaksud dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah atau pemberian dengan wasiat (hibah wasiat).

Pengalihan hak milik hendaknya tetap memperhatikan ketentuan Pasal 26 ayat 2 UUPA, yang pada pokoknya berisi:

- (1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan

ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Hak milik merupakan satu-satunya hak atas tanah yang dapat diwakafkan. Hak milik dapat diwakafkan, karena hak milik jangka waktunya tidak terbatas. Perwakafan tanah hak milik ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.

Hak milik hapus menurut Pasal 26 UUPA bila:

- a. Tanahnya jatuh kepada negara:
  - 1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA;
  - 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  - 3) Karena ditelantarkan;
  - 4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dengan Pasal 26 ayat 2.
- b. Tanahnya musnah.

## 2. Hak Guna Bangunan (HGB)

Dari berbagai masalah yang menyangkut tentang hak yang berada di atas tanah terdapat Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan adalah hak yang terbatas hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri.

Effendi Perangin (1989:274) menyebutkan bahwa:

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu.

Pengertian hak guna bangunan tersebut berpedoman pada Pasal 35

UUPA yang berbunyi:

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

Menelaah rumusan-rumusan Hak Guna Bangunan yang telah dikemukakan di atas selanjutnya Effendi Perangin (1989:275-276) membuat ciri-ciri Hak Guna Bangunan sebagai berikut:

- a. Hak Guna Bangunan tergolong hak yang kuat, tidak mudah dihapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu hak guna bangunan termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan (Pasal 38 UUPA dan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961).
- b. Hak Guna Bangunan yang dapat beralih, artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang empunya hak (Pasal 35 UUPA).
- c. Hak Guna Bangunan jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu waktu pasti berakhir (Pasal 35 ayat 1 dan 2 UUPA).
- d. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, hipotik atau *credietverband* (Pasal 39 UUPA).
- e. Hak Guna Bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain yaitu dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat (Pasal 35 ayat 3 UUPA).
- f. Hak Guna Bangunan dapat juga dilepaskan oleh yang empunya hingga tanahnya menjadi tanah negara (Pasal 40 huruf c UUPA).
- g. Hak Guna Bangunan hanya diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan-bangunan.

Khusus menyangkut point d, setelah berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka hipotik dan *credietverband* tidak berlaku lagi.

Hak Guna Bangunan memberi wewenang kepada yang empunya hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bersangkutan. Hal ini berkaitan erat pula dengan usaha untuk

memelihara ikan, ternak maupun menanam tanaman sepanjang sesuai dengan tujuan utama mendirikan bangunan atas tanah tersebut.

Hapusnya Hak Guna Bangunan dapat terjadi karena beberapa hal, sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 40 UUPA, yaitu:

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat 2.

## **2.4 Fungsi, Tujuan dan Akibat Pengalihan Hak atas Tanah**

### **1. Fungsi Pengalihan Hak atas Tanah**

Untuk memperoleh atau mendapatkan hak atas tanah di antaranya dengan cara pengalihan, yang dibedakan antara beralih dan dialihkan. Dalam hal ini berarti ada pihak yang kehilangan hak atas tanah dan di lain pihak ada yang memperoleh atau mendapatkan hak atas tanah.

Dengan melihat hal tersebut, maka dapat diketahui bahwa salah satu fungsi dari pengalihan hak atas tanah adalah untuk memperoleh atau mendapatkan hak atas tanah, di samping itu pengalihan hak juga merupakan suatu cara yang ditempuh oleh pihak-pihak yang akan mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain.

## 2. Tujuan Pengalihan Hak atas Tanah

Salindeho (1987:37) menyebutkan bahwa pengalihan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas barang/benda, bergerak atau tidak bergerak.

Sedangkan menurut Buku Tuntunan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (1985:21) disebutkan bahwa maksud dari peralihan hak adalah untuk memindahkan hak milik dari seseorang kepada orang lain.

Jadi menurut penjelasan di atas, maka tujuan pengalihan hak adalah untuk memindahkan hak seseorang kepada orang lain.

Namun untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas pembuktiannya, maka pemindahan hak tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Menurut Pasal 19 ayat 1 UUPA berbunyi sebagai berikut:

Untuk menjamin kepastian hukum atas tanah oleh pemerintah diadakan pendaftaran di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud di atas adalah Peraturan Pemerintah No. 23 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adanya keharusan untuk didaftarkan seperti yang terdapat pada Pasal 19 ayat 1 UUPA, maka pelaksanaan pengalihan hak atas tanah adalah untuk memperoleh kepastian hak atas tanah, karena apabila sudah dilaksanakan pendaftaran dan sudah terdaftar maka pihak yang menerima pengalihan hak atas tanah itu akan atau sudah tercantum namanya dalam sertifikat, sehingga kedudukan dan kepastian hukum dari hak tersebut menjadi kuat.



### **3. Akibat Hukum Pengalihan Hak atas Tanah**

Akibat hukum berpindahnya hak seseorang kepada orang lain, secara yuridis kedudukannya hak atas tanah tersebut terhadap kedua belah pihak mengalami perubahan. Perubahan yang dimaksud adalah setelah beralihnya hak tanah tersebut, maka pemilik semula atau yang mengalihkan haknya akan kehilangan atau hapus haknya terhadap obyek yang dialihkan tersebut. Sedangkan pemilik baru sebagai pihak yang menerima pengalihan hak mempunyai kewenangan untuk menguasai, memanfaatkan dan mengolah atau menggarap dan menikmati haknya sebagai seorang pemilik.

### **2.5 Dasar Hukum Pengalihan Hak atas Tanah**

Dasar hukum pengalihan hak atas tanah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA, yaitu Pasal 20, Pasal 28, Pasal 35, dan Pasal 43 dan Peraturan-peraturan Pemerintah seperti PP No. 10 Tahun 1961. Namun dalam penyusunan skripsi ini penulis kembali membatasi pembahasan penulis hanya yang ada kaitannya dengan judul yang sedang penulis bahas. Adapun dasar hukum itu terurai sebagai berikut:

#### **1. Hak Milik**

Dalam UUPA, hak milik diatur dalam Pasal 20 ayat 2. Dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA tersebut disebutkan bahwa hak milik atas tanah dapat dipindahkan atau dialihkan kepada pihak lain, dengan kewajiban mendaftarkan pemindahan hak milik atas tanah tersebut pada kantor

pertanahan setempat di mana letak tanah itu (Pasal 23 UUPA). Kewajiban mendaftarkan tersebut ditujukan kepada orang yang memperoleh hak, dengan persyaratan bahwa penerima hak adalah warga negara Indonesia. Karena hanya warga negara Indonesia tunggal yang dapat hak milik atas tanah (Pasal 21 ayat 1 UUPA). UUPA juga menetapkan bahwa, pemindahan/pengalihan hak milik atas tanah kepada orang asing adalah batal demi hukum, dengan ketentuan bahwa tanahnya jatuh kepada negara dan pembayarannya tidak dapat dituntut kembali serta hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung (Pasal 26 ayat 2 UUPA).

Pengalihan hak milik atas tanah hanya dimungkinkan dengan merujuk pada Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatakan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, dan 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 yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Pasal 26 ayat 1 UUPA, bahwa terhadap pengawasan pemindahan hak milik atas tanah tersebut akan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Namun sampai saat ini peraturan yang dimaksud tersebut belum ada. Sebab yang ada hanya Peraturan Menteri Agraria No. 14 Tahun 1961 tentang Permintaan dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah,

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 59/DDA/1970 tentang Penyederhanaan Peraturan Pemindahan Hak Atas Tanah.

Pemindahan/pengalihan hak atas tanah pada dasarnya diperlukan izin pemindahan hak atas tanah dari instansi pemerintah pemberi izin (Pasal 2 ayat 1 PMDN No. SK 59/DDA/1970). Izin pengalihan hak tersebut diberikan oleh pejabat yang ditunjuk sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972.

Pengalihan hak milik dari seseorang (pihak I) kepada orang lain (pihak II) dapat dilakukan dengan berbagai cara. Makna kata beralih adalah suatu hak atas tanah yang berada dalam kewenangan atau kekuasaan orang (pihak) dapat berpindah karena terjadi suatu peristiwa hukum seperti kematian, yakni terjadinya pewarisan dari pihak yang meninggal kepada ahli warisnya, maka tanah hak milik itu telah beralih sejak waktu meninggalnya pemilik hak atas tanah itu. Makna kata dialihkan mengandung pengertian bahwa hak milik atas tanah dialihkan dengan suatu perbuatan hukum dengan jual beli, tukar-menukar, hibah dan pemberian dengan wasiat.

## 2. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan. Hal ini sesuai dengan Pasal 35 ayat 3 UUPA. Pengalihan Hak Guna Bangunan hendaknya juga dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengalihan Hak Guna Bangunan menurut Peraturan Menteri Agraria

No. 14 Tahun 1961 jo Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 14 Tahun 1968 harus mendapat izin. Instansi yang berhak memberikan izin pengalihan Hak Guna Bangunan itu atas tanah negara dan berpindah dari pemegang hak warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia yang bukan modal asing (Pasal 8 PMDN No. 6 Tahun 1972) berdasarkan Pasal 28 ayat 1 dan 2, maka setiap pengalihan Hak Guna Bangunan haruslah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Tanah.

Selain kedua dasar hukum tersebut di atas juga ditemukan peraturan yang mengatur pengalihan hak secara umum, seperti dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah ..., harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria (Effendi Perangin, 1986:3).

Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 di atas mengharuskan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah dibuktikan dengan akta pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (sekarang Menteri Dalam Negeri). Pejabat itu adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## 2.6 Hak dan Kewajiban Pengguna serta Pengembang

Sebelum membahas tentang hak dan kewajiban pengguna dan pengembang dalam pembelian rumah, sebelumnya akan diuraikan pengertian perumahan sebagai objek perjanjian antara pengguna dan pengembang.

Menurut Boedi Harsono (1987:423) bahwa:

Perumahan adalah sekelompok rumah atau tempat kediaman yang layak dihuni dilengkapi dengan prasarana lingkungan utilitas umum dan fasilitas sosial.

Dari pengertian tersebut di atas, maka Boedi Harsono (1987:423) lebih jauh lagi menarik pengertian dasar tentang perusahaan perumahan yaitu:

Perusahaan perumahan adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yang berusaha dalam bidang perusahaan pembangunan perumahan di atas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan, utilitas umum, fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan pemukiman.

Di dalam pembelian rumah PT. Catur Muda Samata, maka pihak pembeli melakukan/menandatangani suatu perjanjian jual beli dengan pihak pengembang. Syarat-syarat dari perjanjian tersebut telah ditetapkan sendiri oleh PT. Catur Muda Samata, dimana syarat-syarat tersebut harus diterima oleh pihak pembeli untuk terjadinya perjanjian jual beli rumah PT. Catur Muda Samata.

Dimungkinkannya hal tersebut di atas, adalah karena adanya sifat terbuka dari hukum perjanjian yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada para pihak yang untuk menentukan bentuk dan isi dari perjanjian yang dibuatnya, yang penting tidak bertentangan dengan

kepentingan umum, kesusilaan, kepatutan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk itu walaupun dimungkinkan membuat suatu perjanjian dalam bentuk standar tetapi perjanjian tersebut tidak boleh terlalu memberatkan salah satu pihak.

Khusus dalam penulisan ini, ketentuan-ketentuan dalam pembelian rumah tersebut yang akan disoroti pada bagian ini hanya menyangkut hak dan kewajiban pembeli dan beralihnya hak atas tanah dan rumah. Di dalam menguraikan kedua hal tersebut akan senantiasa berdasarkan kepada bentuk perjanjian standar yang telah dibuat oleh pihak pengembang (PT. Catur Muda Samata).

Untuk itulah analisis tentang hak-hak dan kewajiban pembeli dan pengembang tidak dapat ditafsirkan secara makro. Akan tetapi harus dikaji dalam lingkup yang profesional, atau paling tidak dapat dilihat dalam keterkaitannya sebagai suatu aktivitas ekonomi, dimana negara dengan personifikasi PT. Catur Muda Samata selaku pengembang, bertindak sebagai penjual rumah dan masyarakat dalam arti yang luas bertindak selaku konsumen atau pembeli rumah.

Konsepsi ini mengacu pada realita sosial, bahwa segala daya upaya PT. Catur Muda Samata sebagai organisasi perusahaan/badan usaha tetap berorientasi mengejar laba/keuntungan sehingga prosesnya tetap berada dalam konteks hukum ekonomi.

Dalam perjanjian jual beli rumah dan izin penggunaan atas rumah yang dibuat di hadapan notaris antara pihak penjual dengan pihak pembeli telah ditentukan hak-hak dan kewajiban pembeli. Adapun hak-hak pembeli yaitu:

- a. Menerima tanah dan rumah yang dibeli setelah akta perjanjian ditandatangani oleh kedua belah pihak.
- b. Berhak menempati rumah dan tanah yang dibeli.
- c. Berhak mendapatkan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang akan mengganggu gugat.
- d. Memperoleh izin bangunan dan sertifikat hak guna bangunan.
- e. Berhak mewariskan haknya.

Sedangkan yang menjadi kewajiban pembeli adalah:

- a. Berkewajiban menanggung segala kerugian dan resiko yang terjadi atas rumah yang dibelinya.
- b. Berkewajiban untuk memelihara kelestarian lingkungan.
- c. Berkewajiban untuk membayar pajak.
- d. Berkewajiban untuk memohon membayar biaya perpanjangan hak guna bangunan yang pengurusannya dilakukan oleh pengembang (PT. Catur Muda Samata).
- e. Berkewajiban menempati rumah dan tanah yang dibelinya untuk tempat tinggal bagi diri sendiri bersama keluarganya dan tidak boleh memindahtangankan sebelum jangka waktu lima (5) tahun lewat.

Dari ketentuan-ketentuan tentang hak dan kewajiban tersebut di atas terlihat bahwa perjanjian yang dilakukan antara pembeli dengan pengembang (PT. Catur Muda Samata) adalah perjanjian jual beli bersyarat, dimana syarat tersebut dapat dilihat pada ketentuan dalam perjanjian yang menyatakan bahwa "rumah tersebut tidak boleh dipindahtangankan sebelum jangka waktu 5 tahun lewat" meskipun atas kredit bank, yang telah dibayar lunas oleh pembeli.

Perjanjian jual beli adalah bersifat konsensual dalam arti perjanjian ini sudah dilahirkan sebagai perjanjian yang sah pada saat terjadinya/tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli.

Sifat konsensual dari perjanjian jual beli dapat dilihat dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

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

Beralihnya hak milik ditentukan dalam Pasal 1459 KUHPerdara yaitu setelah dilakukan penyerahan, dalam hal ini penyerahan kunci rumah oleh pihak pengembang (PT. Catur Muda Samata) kepada pengguna.

Subekti (1979:23) menyatakan bahwa perjanjian jual beli itu hanya bersifat *obligatoir* saja, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbang-balik antara kedua belah pihak yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui.



Lebih lanjut dikemukakan bahwa perjanjian jual beli menurut KUHPerdara itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah tangan dengan dilakukannya *levring* atau penyerahan.

Kalau kita melihat kedua syarat tersebut di atas tentang sifat konsensual dan perpindahan hak milik, maka di dalam standar perjanjian jual beli rumah perumahan Pinang Permai telah dipenuhi. Dengan demikian perjanjian jual beli atas rumah perumahan Pinang Permai telah memenuhi syarat untuk disebut sebagai perjanjian jual beli.

Demikian pula dengan adanya ketentuan bahwa pembeli menanggung segala resiko yang mungkin terjadi atas rumah tersebut juga merupakan salah satu bertanda bahwa perjanjian tersebut adalah perjanjian jual beli. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1460 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdara) yang menyatakan bahwa:

Jika barang yang dijual itu berupa suatu barang yang ditentukan, maka barang ini sejak saat pembelian adalah tanggungan si pembeli meskipun penyerahannya belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya.

Di samping hak dan kewajiban dari pembeli tersebut di atas, maka penulis pula akan menguraikan hak dan kewajiban pengembang. Adapun hak-hak pengembang yaitu:

1. Berhak memperoleh/menerima sejumlah uang dari harga rumah yang dibeli oleh pembeli.
2. Berhak meminta bantuan hukum bagi pembeli yang lalai dari perjanjian yang telah disepakati bersama.

3. Berhak mengingatkan/memperingati pembeli yang lambat membayar angsuran.
4. Berhak mengambil kembali rumah yang dijualnya apabila pihak pembeli tidak sanggup melunasi angsuran dari batas waktu yang diperjanjikan.

Sedangkan kewajiban dari pengembang yaitu:

1. Berkewajiban melayani dan mengarahkan masyarakat penghuni rumah dan calon konsumen sesuai dengan asas perikehidupan dan penghidupannya pada lingkungan yang sehat guna tercapainya fungsi sosial perumahan sebagai sarana kelangsungan hidup pribadi, bermasyarakat dan bernegara.
2. Berkewajiban menanggung segala akibat yang terjadi karena kelalaian pihak pengembang (seperti cacat tersembunyi) sebelum batas perjanjian berakhir.
3. Berkewajiban mengganti/memperbaiki semua bentuk kerusakan yang timbul selama jangka waktu perjanjian tersebut belum berakhir.
4. Berkewajiban memelihara dan memperbaiki sarana-sarana umum/sosial yang ada dalam kompleks perumahan tersebut.

Dari beberapa uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam hak dan kewajiban pengguna terkandung pula hak dan kewajiban pengembang, yang keduanya tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## BAB 3

### METODE PENELITIAN

Dalam rangka pengumpulan data, guna menyusun karya ilmiah hukum, seperti halnya skripsi ini ditentukan hal-hal sebagai berikut:

#### 3.1 Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian yang dipilih yaitu di wilayah Kabupaten Enrekang, tepatnya di perumahan Pinang Permai. Dasar pertimbangan sehingga lokasi ini dijadikan objek penelitian, karena di lokasi ini terjadi pelaksanaan pengalihan hak atas tanah antara pengembang terhadap pengguna.

#### 3.2 Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data, penulis menggunakan dua macam teknik pengumpulan data yaitu:

1. Penelitian kepustakaan (*library research*), yakni penulis mempelajari atau menelaah buku-buku ilmu hukum, majalah, surat kabar, dan publikasi ilmiah yang ada relevansinya terhadap pengalihan hak atas tanah antara pengembang dengan pengguna pada perumahan Pinang Permai. Data yang diperoleh dijadikan landasan teoritis untuk melakukan penelitian lapangan.

2. Penelitian lapangan (*field research*), dilakukan dengan cara :
- a. Observasi, yakni melakukan pencatatan langsung terhadap pengalihan hak atas tanah antara pengembang dengan pengguna pada perumahan Pinang Permai
  - b. Wawancara, yakni mengajukan pertanyaan secara langsung kepada responden yang dipilih yang dianggap mengetahui objek permasalahan yang diteliti dengan perincian yaitu kepada direktur perusahaan mengembang 1 orang, kepada masyarakat pemilik rumah 3 orang kepada staf Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Enrekang 1 orang
  - c. Angket / kuesioner, yaitu menyebarkan daftar pertanyaan tertulis kepada 50 orang responden yang dipilih dengan perincian
 

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| (1) Pegawai Negeri Sipil/TNI/Polri | 10 orang        |
| (2) Masyarakat pemilik rumah       | 30 orang        |
| (3) Pengusaha                      | <u>10 orang</u> |
| Jumlah                             | 50 orang        |

### 3.3 Jenis Dan Sumber Data

Ada dua jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini :

1. Data primer, yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan melalui observasi dan wawancara
2. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari hasil telaah literatur, buku-buku, majalah, surat kabar, dan hasil laporan yang relevan.

### 3.4 Analisis Data

Setelah data berhasil dikumpulkan, baik data yang diperoleh melalui hasil penelitian kepustakaan maupun hasil penelitian lapangan, data tersebut digeneralisasikan ke dalam sub bab, selanjutnya diolah dalam bentuk tabulasi frekuensi dan dianalisis secara kuantitatif.



## BAB 4

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Prosedur Pemilikan KPR

Menurut Halim selaku Direktur PT. Catur Muda Samata (wawancara, 12 Pebruari 2001) menyatakan bahwa dalam proses pemilikan rumah KPR perumahan Pinang Permai yang dikelola oleh PT. Catur Muda Samata berbagai prosedur yang harus dipenuhi oleh calon pembeli rumah, dan peraturannya didasarkan atas pertimbangan-pertimbangan kemampuan finansial khususnya yang berkaitan erat dengan jumlah penghasilan konsumen yang diperoleh setiap bulan. Dalam kondisi ini, dibedakan antara pembeli rumah yang berpenghasilan tetap dan pembeli rumah yang tidak berpenghasilan tetap.

Penentuan atas kategori penghasilan ini, merupakan indikator bagi PT. Catur Muda Samata dalam menetapkan besar kecilnya tipe rumah yang layak dimiliki oleh pembeli. Perbedaan ini bukan dimaksudkan suatu diskriminasi, tetapi ditujukan pada upaya-upaya menolong/meringankan beban angsuran di kemudian hari bagi para pengguna. Untuk itulah semakin besar pula peluang untuk memiliki tipe rumah yang dikehendaknya begitupun sebaliknya.

Adapun prosedur pemilikan KPR perumahan Pinang Permai bagi pembeli/calon pembeli yang berpenghasilan tidak tetap menurut Halim (wawancara, 12 Pebruari 2001) bahwa:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk suami/isteri, fotocopy surat nikah.
2. Pas foto suami/isteri, hitam putih ukuran 4x6 cm 3 lembar.
3. Surat keterangan tempat tinggal atau surat keterangan hunian.
4. Surat keterangan penghasilan suami dan isteri (apabila bekerja).
5. Fotocopy Surat Keputusan (SK) pertama dan terakhir suami dan isteri (apabila bekerja).
6. Surat keterangan penghasilan dari Kelurahan/Desa, Fotocopy SIUP/SITU dan NPWP.
7. Fotocopy Tabungan Bank Negara Indonesia (BNI).

Selanjutnya calon konsumen/calon pembeli KPR perumahan Pinang Permai yang berpenghasilan tetap harus memiliki prosedur kelengkapan data. Adapun prosedur tersebut menurut Halim selaku Direktur PT. Catur Muda Samata sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami dan isteri, fotocopy Kartu Keluarga, fotocopy Surat Nikah.
2. Pas foto suami dan isteri, hitam putih ukuran 4x6 cm sebanyak 3 lembar.
3. Surat keterangan tempat tinggal, atau surat keterangan hunian.
4. Surat keterangan penghasilan dari instansi/perusahaan tempat bekerja.
5. Surat kuasa pemotongan gaji.
6. Fotocopy Surat Keputusan (SK) pertama dan terakhir suami dan isteri.
7. Surat keterangan penghasilan suami atau isteri (apabila bekerja).

#### 8. Fotocopy Tabungan BNI.

Setelah melampirkan data-data tersebut secara benar melalui PT. Catur Muda Samata, maka pengguna menunggu panggilan untuk pemilihan kapling rumah, sekaligus melakukan pengikatan perjanjian pemesanan rumah (KPR) dengan pihak PT. Catur Muda Samata. Pertimbangan-pertimbangan pokok dalam proses pemilihan kapling rumah, ini didasarkan pada ketentuan pokok yang diterbitkan oleh PT. Catur Muda Samata, yakni:

1. Calon pembeli rumah telah melaksanakan wawancara dengan pihak pemberi kredit.
2. Membawa serta Buku Tabungan BNI (asli) dengan saldo yang cukup sesuai dengan batas saldo yang telah ditetapkan.
3. Membayar/melunasi harga kelebihan tanah (jika ada).
4. Membayar/melunasi uang muka (selisih antara harga jual dengan nilai kredit yang disetujui oleh BNI).
5. Membawa materai dengan nilai nominal Rp 2.000 (sekarang Rp 6.000) sebanyak 5 lembar.

#### c. Pelaksanaan Akad Kredit

Calon pembeli/user dapat mengetahui isi perjanjian tersebut pada saat pelaksanaan akad kredit dan aspek hukum perikatannya telah dirinci secara tegas dan jelas dalam perjanjian pemesanan rumah itu. Lazimnya para pengguna yang umumnya terdiri dari anggota-anggota masyarakat



yang terdesak akan suatu tempat tinggal/hunian rumah, langsung menyetujui semua pasal yang mengatur tentang bentuk perikatan jual-beli antara pihak pengembang (PT. Catur Muda Samata) dengan pengguna yang bersangkutan. Keabsahannya dibuktikan dengan penandatanganan perjanjian tersebut.

Terlepas dari objektif tidaknya isi perjanjian yang diperjanjikan itu jelaslah bahwa akad kredit dapat dilaksanakan apabila segala syarat kepemilikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sudah dipenuhi oleh pengguna, atau dengan kata lain jika seorang pengguna tidak dapat memenuhi/mengikuti keputusan yang dibuat oleh pengembang (PT. Catur Muda Samata) dalam formulir pemesanan rumah dan akad kredit, otomatis seorang pengguna akan gagal mewujudkan impiannya untuk memiliki rumah.

Hasil dari proses akad kredit ini serta merta melepaskan kewajiban dan tanggung jawab pengembang (PT. Catur Muda Samata) tentang segala hal yang bertalian dengan proyek perumahan yang telah dibangunnya. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa setelah selesainya pelaksanaan akad kredit, berarti terlepas pulalah tanggung jawab dan kewajiban pihak pengembang. Ini adalah suatu indikasi bahwa hukum perikatan sebagai suatu hukum objektif dalam konteks pengembang (PT. Catur Muda Samata), merupakan produk peraturan yang menitikberatkan pada pemanfaatan kondisi masyarakat masa kini yang pada waktu relatif singkat.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, PT. Catur Muda Samata untuk sementara ini baru membangun satu tipe rumah. Hal tersebut dimaksudkan karena calon pembeli/penghuni rumah di Kabupaten Enrekang belum terlalu banyak dibandingkan di daerah perkotaan. Adapun tipe rumah yang dimaksud adalah tipe 36 atau dengan istilah tipe Rumah Sangat Sederhana (RSS).

#### **4.2 Pelaksanaan Pengalihan Hak atas Tanah dari Pengembang kepada Pengguna**

Seperti dijelaskan pada bagian terdahulu, bahwa pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya dapat terjadi karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, pembagian dan pemisahan harta bersama/warisan. Pengalihan hak atas tanah termasuk bangunan yang ada di atasnya antara pengembang (PT. Catur Muda Samata) dengan pemilik rumah/pembeli pada Perumahan Pinang Pemail di Kabupaten Enrekang sebagian besar terjadi karena jual-beli. Hal tersebut diperkuat pula oleh data yang diperoleh di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Enrekang. Adapun data pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya yang diperoleh di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Enrekang tersebut dapat dilihat dalam tabel 1.

Tabel 1

**Jumlah Data Pengalihan Hak Atas Tanah dan  
Bangunan yang Ada di Atasnya  
Tahun Anggaran 2000/2001**

| No | Tahun     | Jumlah Pengalihan Hak Atas Tanah |               |       |        |         |
|----|-----------|----------------------------------|---------------|-------|--------|---------|
|    |           | Jual beli                        | Tukar-menukar | Hibah | Wasiat | Warisan |
| 1. | 2000/2001 | 30                               | 0             | 10    | 0      | 16      |

Sumber Data: Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Enrekang 2000

Data pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya pada tahun anggaran 2000/2001 di Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Enrekang terperinci sebagai berikut: pengalihan hak karena jual beli sebanyak 30, karena tukar menukar sebanyak 0, karena hibah sebanyak 10, karena wasiat sebanyak 0, dan karena warisan sebanyak 16.

Berdasarkan jumlah pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya tersebut, nampak bahwa pengalihan hak atas tanah karena jual beli menempati urutan pertama dibandingkan dengan bentuk-bentuk pengalihan hak lainnya. Ini mengindikasikan bahwa perbuatan hukum yang satu ini selalu seiring dengan kehidupan manusia (misalnya dalam hal pembelian rumah sebagai tempat tinggalnya). Khusus dalam kompleks perumahan Pinang Permai yang dikelola oleh PT. Catur Muda Samata, pengalihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli sebahagian besar terjadi dengan jalan mengangsur dan jarang terjadi dengan jalan kontan/tunai. Hal tersebut dimaksudkan untuk tidak terlalu

memberatkan anggota masyarakat pengguna. Keterangan tersebut diperkuat oleh data dari laporan tahunan PT. Catur Muda Samata. Adapun data tersebut dapat dilihat pada tabel 2 di bawah ini:

Tabel 2  
Cara Memperoleh Rumah

| No     | Cara Memperoleh Rumah | Jumlah    |
|--------|-----------------------|-----------|
| 1.     | Tunai/kontan          | 3 orang   |
| 2.     | Angsuran/KPR          | 177 orang |
| Jumlah |                       | 180 orang |

Sumber Data: Laporan PT. Catur Muda Samata Tahun 2000/2001

Dari data tersebut di atas, menunjukkan bahwa cara untuk memperoleh rumah di perumahan Pinang Permai itu hanya sebanyak 3 orang yang membeli rumah dengan cara tunai/kontan, dan 177 orang yang membeli rumah dengan cara angsuran melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Berdasarkan data tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa cara perolehan rumah di perumahan Pinang Permai sebagian besar dilakukan dengan cara angsuran dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Ini menunjukkan bahwa orang yang membeli rumah tersebut sebagian besar dari masyarakat ekonomi lemah ke bawah yang terdesak akan tempat tinggal/rumah.

Sebenarnya jual beli yang dilakukan antara pengembang (PT. Catur Muda Samata) dengan pengguna tidak melalui pembayaran secara mengangsur

atau angsuran karena harga rumah tersebut dibayar dengan kredit pemilikan rumah (KPR) yang diberikan oleh Bank Kesejahteraan. Jadi pembayaran dengan mengangsur yang dilakukan oleh pembeli melalui Bank Negara Indonesia adalah pembayaran terhadap Kredit Pemilikan Rumah yang telah dikeluarkan oleh Bank Kesejahteraan. Dengan demikian, selama pembayaran angsuran terhadap Kredit Pemilikan Rumah tersebut belum dilunasi, maka sertifikat rumah dan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah tetap disimpan atau dipegang sebagai jaminan oleh pihak Bank Kesejahteraan untuk menjaga dan menjamin agar pihak pembeli tidak melalaikan pembayaran Kredit Pemilikan Rumah yang telah diperolehnya.

Bank Kesejahteraan itu sendiri berpusat di Jakarta dan tidak mempunyai cabang di Kabupaten Enrekang, sehingga setiap pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh pengguna/pembeli Perumahan Pinang Permai tersebut dilakukan melalui perantara BNI sebagai wujud kerja sama antara keduanya.

Menurut Halim selaku Direktur Pemasaran PT. Catur Muda Samata (wawancara 12 Februari 2001) bahwa:

Apabila belum lewat waktu lima tahun sejalan ditandatanganinya akta perjanjian jual beli rumah tersebut, maka pihak pembeli tidak diperkenankan untuk mengalihkan haknya kepada orang lain meskipun keseluruhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah dibayar lunas. (Sama dengan bagian akhir dari akta jual beli rumah PT. Catur Muda Samata).

Berdasarkan pendapat Halim tersebut di atas, maka tampak jelas perjanjian jual beli yang dilakukan antara pihak pembeli dengan pihak penjual

benar-benar adalah perjanjian jual beli yang dibatasi oleh suatu tenggang waktu tertentu untuk beralihnya hak milik sepenuhnya kepada pihak pembeli.

Lebih jauh lagi Halim selaku Direktur Pemasaran PT. Catur Muda Samata (wawancara 12 Pebruari 2001) menyatakan bahwa:

Apabila pihak pembeli melanggar ketentuan tersebut di atas yaitu mengalihkan haknya atas tanah dan rumah PT. Catur Muda Samata yang dibelinya antara lain dengan menjual, menyewakan kepada orang lain sebelum lewat waktu atau tenggang waktu lima tahun yang telah ditentukan dalam akta perjanjian jual beli, maka pihak penjual (pengembang) dapat memberikan teguran atau peringatan sebanyak tiga kali kepada pihak pembeli untuk menghentikan atau membatalkan pengalihan hak yang dilakukannya, maka pihak PT. Catur Muda Samata (pengembang) berhak untuk meminta pengosongan rumah tersebut karena perjanjian jual-beli yang ditandatanganinya batal demi hukum.

Memperhatikan keterangan tersebut di atas, terlihat adanya kekurangan yang cukup mendasar yang dikeluarkan pihak pengembang (PT Catur Muda Samata) yang hanya lebih menguntungkan dirinya sendiri, padahal ada kemungkinan terjadi bahwa pihak pembeli kedua (pihak II) tersebut membeli rumah dengan suatu itikad baik yang semestinya dilindungi kepentingannya.

Jadi di dalam penyusunan ketentuan/akta jual beli nantinya perlu ditambahkan ketentuan yang memberikan perlindungan kepada pembeli kedua yang beritikad baik, dan akan lebih baik lagi apabila dimuat pula ketentuan bahwa pembeli kedua yang beritikad baik diberikan prioritas pertama untuk dipertimbangkan di dalam pengalokasian kembali rumah pada Perumahan Pinang Permai yang telah dibelinya.

Setelah kesemua ketentuan-ketentuan tersebut telah dipenuhi oleh pihak pembeli (baik pembeli secara tunai maupun pembeli secara kredit), maka menurut Halim selaku Direktur Pemasaran PT. Catur Muda Samata (wawancara 21 Pebruari 2001) mengatakan bahwa, barulah dapat dikeluarkan sertifikat kepemilikannya. Lebih lanjut Halim menuturkan bahwa, sertifikat kepemilikan tersebut dapat diperolehnya (pembeli) setelah dibuatkan akta kepemilikan dari PPAT yang telah ditunjuk oleh kedua belah pihak, kemudian selanjutnya didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah setempat. Jadi setelah semua prosedur-prosedur telah dipenuhi dan telah dilakukan penyerahan sertifikat/akta, barulah timbul apa yang disebut pengalihan hak.

Hal tersebut sesuai pula dengan komentar Effendi Perangin (1986:14) yang menyatakan bahwa:

Hak milik atas tanah termasuk bangunan yang ada di atasnya yang timbul karena jual beli tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut "penyerahan yuridis" (*juridische levering*), yang wajib diselenggarakan pembuatan akta di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *overscrijving ambtenaar*.

Berdasarkan keterangan-keterangan tersebut di atas, maka setelah diadakan pendaftaran sebagai bentuk pelaksanaan prosedur terakhir dari kegiatan pengalihan hak, maka selesailah pelaksanaan pengalihan hak dalam bentuk jual beli yang telah dilakukan oleh pembeli dengan pengembang (PT. Catur Muda Samata).

Sementara itu, untuk bentuk pengalihan hak yang lain seperti tukar-menukar, hibah, warisan, wasiat, sampai saat penulis melakukan penelitian,

belum dapat ditemukan datanya. Hal ini barangkali disebabkan karena usia perumahan Pinang Permai tersebut masih tergolong muda (baru  $\pm 5 \frac{1}{2}$  tahun beroperasi).

Keterangan tersebut di atas, sama dengan hasil pengolahan angket terhadap 50 orang responden yang penulis pilih. Adapun hasil pengolahan angket tersebut dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 3

Apakah pernah terjadi pengalihan hak selain jual-beli seperti tukar-menukar, hibah, warisan, wasiat, di lokasi perumahan Pinang Permai

| No     | Jawaban Responden | Frekuensi (F) | Persentase (%) |
|--------|-------------------|---------------|----------------|
| 1.     | Pernah            | 0             | 0              |
| 2.     | Tidak Pernah      | 50            | 100            |
| Jumlah |                   | 50            | 100            |

Sumber Data: Hasil Pengolahan Angket Tahun 2000

Dari data tersebut di atas, nampak bahwa bentuk pengalihan hak seperti tukar-menukar, warisan, wasiat, dan hibah terhadap 50 orang responden adalah: 0 orang responden (0%) yang menyatakan pernah terjadi pengalihan hak, dan 50 orang responden (100%) yang menyatakan tidak pernah.

Berdasarkan data tersebut, maka persentase tingkat pengalihan hak karena tukar-menukar, hibah, warisan, wasiat di perumahan Pinang Permai belum pernah terjadi, yang ada hanya jual beli.



Menelaah dari beberapa ketentuan pelaksanaan pengalihan hak atas tanah tersebut di atas antara pengembang dengan pemilik rumah yang mana dalam diktum perjanjian tersebut dinyatakan bahwa hak milik nanti beralih setelah diserahkannya surat-surat atau sertifikat rumah tersebut dari Bank Kesejahteraan dengan perantara BNI. Dan selama belum dilunasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR), maka sertifikatnya tetap disimpan oleh pihak Bank Kesejahteraan sampai batas waktu 5 tahun yang telah ditentukan berakhir, maka pada dasarnya hal tersebut menurut hukum perjanjian dapat dibenarkan, sebab itu adalah salah satu isi dari perjanjian yang telah disepakati bersama yang mana kalau dilanggar dianggap telah melakukan wanprestasi atas perjanjian tersebut. Namun ketika ditelaah dari sudut kepentingan, maka pelaksanaan pengalihan hak tersebut sungguh memberatkan salah satu pihak yakni pihak pengguna/pemilik rumah yang mana perjanjian tersebut dibuat sendiri oleh pihak developer pengembang tanpa melibatkan pihak pemilik rumah/pengguna. Pihak pengguna/pemilik rumah hanya langsung menyetujui isi perjanjian tanpa memahami hakekat dari perjanjian tersebut sebab kebanyakan yang membeli rumah perumahan Pinang Permai adalah berasal dari golongan menengah ke bawah yang sangat terdesak akan kebutuhan tempat tinggal/rumah, sehingga pada akhirnya pihak pembeli lambat laun akan merasa kerepotan untuk membayar/melanjutkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang pada akhirnya berakibat pada timbulnya kasus oper alih (dijual

dengan syarat ganti rugi) dan kasus sewa menyewa antara pihak user (pihak II) kepada pihak III, dan ini dianggap melanggar menurut peraturan di atas.

#### 4.3 Penyelesaian Kasus Pengalihan Hak atas Tanah dan Rumah

Walau telah ada ketentuan dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani antara pihak penjual (pengembang) dengan pihak pembeli (pengguna) yang melarang mengalihkan hak atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya kepada pihak lain (pihak III) sebelum jangka waktu 5 tahun terakhir, namun dalam kenyataannya sebagaimana yang ditemukan penulis di lokasi penelitian (di perumahan Pinang Permai), ternyata masih terdapat penyimpangan-penyimpangan terhadap ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama. Hasil penelitian penulis menyimpulkan bahwa walaupun perumahan Pinang Permai tergolong masih baru, tetapi ternyata ditemukan adanya kasus pengalihan hak/memindahtangankan rumah tersebut tanpa sepengetahuan dari pengembang. Namun sebelum penulis menguraikan upaya penyelesaian dari kasus tersebut, penulis lebih dulu menguraikan kasus-kasus tersebut. Adapun kasus tersebut akan penulis uraikan berikut ini:

##### a. Kasus Pengalihan oleh Pengguna

Pengalihan tanah dan rumah perumahan Pinang Permai yang dilakukan pihak Pengguna (pihak II) kepada pihak III, biasanya dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan. Pengalihan tersebut biasanya dilakukan dengan pembayaran ganti rugi kepada pihak yang mengalihkan (pihak II).

Akibat pengalihan tersebut, tentunya pihak pertama (pengalih) telah digantikan kedudukannya atau haknya sebagai pembeli rumah perumahan Pinang Permai. Dengan demikian pihak ketiga berstatus sebagai pembeli atas rumah tersebut sekaligus juga menjadi pemilik dan pemegang hak guna bangunan atas tanah di mana rumah tersebut didirikan.

Jika ketentuan tersebut di atas ditelaah (dilarang mengalihkan sebelum 5 tahun), maka tindakan Pembeli/Pengguna (pihak II) di atas tidak dapat dibenarkan. Konsekuensinya, pihak pembeli/pengguna harus dapat menerima sanksi berupa pengosongan rumah dan membayar ganti rugi kepada pihak ketiga karena telah dianggap wanprestasi atas isi perjanjian tersebut.

Memperhatikan kasus tersebut di atas, maka syarat dalam ketentuan tersebut terlalu memberatkan pembeli. Dengan demikian kalau menurut ketentuan tersebut sama sekali tidak ada jalan bagi pembeli pertama untuk menjual rumah tersebut kepada pihak ketiga walau dengan alasan apapun. Masalah lain bagaimana kalau misalnya pembeli tiba-tiba harus pindah tempat tinggal karena alasan pindah tugas ke daerah lain atau karena tidak mampu lagi membayar angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Salah seorang pembeli rumah perumahan Pinang Permai yang telah mengalihkan atau mengoperalihkan kembali rumahnya kepada pihak lain (pihak ketiga) (hasil wawancara Supardin bekas penghuni perumahan Pinang Permai, tanggal 13 Februari 2001) mengatakan bahwa:

Saya mengalihkan atau menjual kembali rumah perumahan Pinang Permai yang saya beli disebabkan karena tidak mampu lagi membayar angsuran KPRnya setiap bulan. Hal ini disebabkan karena saya sudah berhenti atau pensiun dari PNS sehingga saya tidak punya penghasilan tetap tiap bulan.

Dengan melihat kasus tersebut di atas, maka perlu kiranya dalam perjanjian standar tersebut ditambahkan suatu ketentuan yang mengatakan bahwa boleh saja hak penghunian itu dipindahtangankan kepada orang lain (pihak ketiga) tetapi hendaknya melalui atau dikonsultasikan dengan pengelola perumahan Pinang Permai setempat. Hal tersebut dimaksudkan agar pihak pengguna/pemilik rumah tidak terlalu dirugikan.

#### b. Kasus Sewa Menyewa

Mengenai kasus pengalihan tanah dan rumah secara sewa menyewa di perumahan Pinang Permai juga telah penulis temukan. Praktek sewa-menyewa tersebut pada dasarnya hampir sama dengan praktek pengalihan rumah tersebut, hanya saja dalam sewa menyewa dibuatkan perjanjian di bawah tangan yang mengatakan bahwa setelah batas waktu sewa menyewa (biasanya 1 tahun) berakhir, maka rumah tersebut harus diserahkan kembali pada pihak pemberi sewa.

Salah seorang penyewa rumah perumahan Pinang Permai yang penulis temui adalah Rifai Rusdy (wawancara 13 Pebruari 2001) mengatakan bahwa:

Saya menyewa rumah pada Perumahan Pinang Permai ini karena saya butuh tempat tinggal. Namun sebelum saya menyewa rumah ini, saya telah diberitahukan oleh pihak pemberi sewa (Suardi

Baco) agar jangan sampai diketahui oleh pihak pengembang perumahan Pinang Permai.

Dengan menelaah keterangan tersebut di atas, tampak bahwa terjadi kasus sewa menyewa atas rumah perumahan Pinang Permai adalah utamanya disebabkan oleh adanya orang-orang tertentu yang sangat membutuhkan rumah tempat tinggal, sementara pembeli rumah perumahan Pinang Permai tidak menempati rumah yang dibelinya. Dengan demikian karena tanggungjawab pengurusan yang dibebankan oleh pihak pengembang perumahan Pinang Permai tersebut, maka sering kali ditemukan praktek-praktek sewa menyewa yang sebenarnya dilarang menurut ketentuan yang telah disepakati antara pihak pembeli rumah dengan pihak pengembang.

Menganalisis kasus sewa menyewa tersebut di atas, yang mengungkap bahwa keberadaan sewa menyewa dipandang sebagai suatu kasus di dalam perumahan Pinang Permai secara hukum dapat dibenarkan sebab sebelum terjadi kesepakatan, kedua belah pihak terikat oleh suatu perjanjian, yang mana di dalam isi perjanjian tersebut dinyatakan bahwa rumah tersebut dilarang dialihkkan sebelum jangka waktu perjanjian berakhir dan manakala dilakukannya maka dianggap wanprestasi terhadap isi perjanjian tersebut. Begitu pula dalam teori hukum dikatakan bahwa sewa menyewa milik pribadi dan benda/barang yang belum jelas status hukumnya, malahan akan menimbulkan masalah baru, karena rumah yang disewakan belum ada penyerahan yang sah/masih berstatus milik orang lain (milik PT. Catur Muda Samata). Namun bila dipandang dari sudut lain,

maka sewa-menyewa sebenarnya tidak bisa dikatakan suatu kasus yang dilarang didalam kontrak jual beli perumahan, sebab perbuatan tersebut justru dapat membantu pihak pembeli untuk membayar biaya KPR setiap bulannya.

Selanjutnya penulis akan menguraikan cara penyelesaian masalah terhadap kedua kasus tersebut diatas (kasus pengalihan dan kasus sewa menyewa perumahan Pinang Permai). Adapun penyelesaian kasus tersebut menurut Halim selaku Direktur Pemasaran PT. Catur Muda Samata.(wawancara 23 Mei 2001) menyatakan bahwa:

Cara penyelesaian terhadap kasus pengalihan dan sewa menyewa di perumahan Pinang Permai yaitu mula-mula ditempuh secara damai/ kekeluargaan lewat Kantor Urusan Perumahan (KUP), namun kalau gagal, maka selanjutnya ditempuh secara administrasi dengan memberikan peringatan-peringatan atau teguran-teguran sebanyak tiga kali kepada pihak pengguna/ pembeli agar menghentikan/membatalkan perbuatannya namun apabila hal tersebut tidak diindahkan, maka pihak pengembang berhak mengajukan/menyelesaikan kasus tersebut didepan pengadilan (dimuka hakim), namun apabila hal tersebut belum juga diindahkan, maka pihak pengembang berhak memerintahkan pihak berwenang untuk meminta pihak pengguna/ pembeli untuk mengosongkan rumah tersebut

Menelah keterangan tersebut diatas, maka menurut hemat penulis sudah sesuai dengan prosedur hukum. Hal ini dapat dijelaskan sebab dalam penyelesaian terhadap kasus pengalihan oleh pihak pengguna, pihak pengembang akan menempuh penyelesaian secara bertahap yakni dari tahap penyelesain terendah ketahap tertinggi. Namun khusus kepada pengosongan rumah tersebut sebagai wujud dari pengambilalihan kembali rumah perumahan Pinang Permai oleh pengembang juga sudah tepat dimana sebelum pengguna/pembeli membeli rumah tersebut, mereka telah diikat oleh suatu perjanjian, yang dimana apabila melanggar perjanjian tersebut menurut kacamata hukum perjanjian dianggap telah melakukan tindakan

wanprestasi/ ingkar janji atas perjanjian yang dibuatnya, sehingga konsekuensinya perjanjian dinyatakan batal..

Namun yang penulis temui di lapangan, menurut salah seorang penghuni perumahan Pinang Permai Ibrahim, ( wawancara 23 mei 2001) menyatakan bahwa :

Penyelesaian terhadap kasus pengalihan dan sewa menyewa di perumahan Pinang Permai sampai saat ini masih dalam tahap penyelesaian secara damai/kekeluargaan.Khusus mengenai pengosongan rumah sebagai akibat pengalihan atas tanah perumahan Pinang Permai belum pernah terjadi sebagaimana yang diisyaratkan dalam pasal 9 perjanjian jual- beli .

Dari keterangan tersebut diatas, tampak bahwa pihak pengembang kurang ketat melakukan pengawasan kepada pihak pengguna/pembeli yang mengalihkan haknya atas tanah perumahan Pinang Permai. Hal ini membawa akibat semakin bertambahnya pengguna/pembeli yang berani untuk mengalihkan haknya atas tanah perumahan Pinang Permai.

Dengan demikian karena tidak adanya penerapan sanksi secara keseluruhan yang telah diatur dalam perjanjian jual beli, maka pihak pengguna pembeli berani untuk mengalihkan haknya atas tanah perumahan Pinang Permai yang sebenarnya dilarang menurut perjanjian jual beli yang mereka telah sepakati

## **BAB 5**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

1. Pelaksanaan pengalihan hak atas tanah antara pengembang dengan pengguna pada perumahan Pinang Permai di Kabupaten Enrekang yang hanya dilakukan dalam bentuk jual beli dengan menerapkan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat dikategorikan sudah sesuai dengan prosedur hukum. Namun demikian masih perlu adanya pembenahan/perombakan dari isi perjanjian jual beli tersebut agar tidak terlalu memberatkan salah satu pihak yakni pihak pemilik rumah.
2. Penyelesaian kasus pengalihan hak atas tanah perumahan antar pengembang dengan pengguna pada perumahan Pinang Permai di Kabupaten Enrekang dalam kenyataannya belum menerapkan sanksi secara keseluruhan yang diatur dalam perjanjian jual beli.

#### **5.2 Saran**

1. Dihimbau kepada para developer/pengembang perumahan agar di dalam pembuatan perjanjian jual beli dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) agar dirancang secara bersama-sama (pengembang dengan pengguna) sehingga tidak ada yang merasa dirugikan.
2. Untuk menghindari timbulnya penyimpangan-penyimpangan dari perjanjian tersebut, maka perlu kiranya dalam perjanjian tersebut ditambahkan suatu



ketentuan yang mengatakan bahwa boleh saja hak hunian itu dipindahkan tangan kepada orang lain yang bertikad baik (pihak ketiga).



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, 1983. *Aneka Masalah Agraria dalam Pembangunan di Indonesia*. Alumni, Bandung.
- Gautama, Sudargo. 1990. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Aditya Bakti, Bandung.
- Harsono, Boedi. 1989. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Djambatan, Jakarta.
- Mertokusumo, Soedikno. 1988. *Hukum dan Politik Agraria*. Karunika, Universitas Terbuka, Jakarta.
- Notonegoro. 1984. *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia* Bina Aksara, Jakarta.
- ✓ Nur, S.R. (ed). 1984. *Masalah-masalah Agraria*. Lepas, Ujung Pandang.
- Parlindungan, A.P. 1988. *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA*. Alumni, Bandung.
- Perangin, Effendi. 1986. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ranoemiharja, Atang. 1980. *Himpunan Yurisprudensi Hukum Agraria*. Alumni, Bandung.
- \_\_\_\_\_. 1982. *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia* Tarsito, Bandung.
- ✓ Ruchiyat, Eddy. 1992. *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Alumni, Bandung.
- Salindeho, Jhon. 1986. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Alumni, Bandung.
- Soejono, Soesabdo Marmo. 1981. *Peraturan Perundang-undangan Perumahan*. Bina Aksara, Jakarta.
- Subekti, R. 1979. *Hukum Perjanjian*. Intermasa, Jakarta.
- \_\_\_\_\_. 1981. *Aneka Perjanjian*. Alumni, Bandung.

**PEMERINTAH PROPINSI SULAWESI SELATAN**  
**DIREKTORAT SOSIAL POLITIK**

Jalan Urip Sumoharjo No. 269 Telp. (0411) 453046  
MAKASSAR (90231)

nomor : 070/5207-~~4~~ /DSP

fat : Biasa

mpiran :

ihal : Izin Penelitian.

Makassar, 29 Nopember 2000.

Kepada

Yth. BUPATI ENREKANG  
UP. KEPALA KANTOR SOSPOL

ENREKANG.

Berdasarkan Surat Dekan Fakultas Hukum Univ. "45" Makassar No.D/106/  
U-45/XI/2000 tanggal 27 Nopember 2000,  
an ini disampaikan kepada Saudara bahwa yang tersebut dibawah ini

na : SALMALIAH  
at/Tgl. lahir : Enrekang, 28 Februari 1978  
Kelamin : Perempuan  
si / Pekerjaan : Mah. Fak. Hukum Univ. "45" Mks.  
n at : Jl. Sukamaju Raya No.26 Makassar.

ksud akan mengadakan Penelitian di Daerah/Instansi Saudara

rangka penyusunan skripsi dengan judul :  
GALIHAN HAK ATAS TANAH PERUMAHAN ITN PINANG PENJAI DALAM MENUNJANG-  
IB PERTANAHAN DI KABUPATEN ENREKANG".

2 (dua) bulan tmt. 29 Nopember 2000 s/d 29 Jan. 2001  
Tidak ada.

hubungan dengan hal tersebut di atas pada prinsipnya kami dapat menyetujui kegiatan  
ad dengan ketentuan :

um dan sesudah melaksanakan kegiatan, kepada yang bersangkutan harus melapor kepada  
ti/Walikota Up.,

n e l i

ati semur

pat.

rat

**PEMERINTAH KABUPATEN ENREKANG**  
**KANTOR SOSIAL POLITIK**

nomor : 025/32/KSP/KLI/2000  
ifat : Biasa.  
mpiran : -  
ritial : Izin Penelitian.

**Kepada**  
Yth. Kepala Badan Pertanahan Kab. Enrekang  
di -  
Enrekang.

Berdasarkan Surat Kadit Sospol Prop. Sulawesi Selatan Nomor:070/5207-III /DSP tanggal, 29 Nopember 2000.

Dengan ini disampaikan bahwa yang tersebut dibawah ini :

Nama : SAIMALIAH  
Tempat/Tanggal lahir : Enrekang, 28 Februari 1978  
Jenis kelamin : Perempuan  
Instansi/Pekerjaan : Hakt. Fak. Hukum Univ. "45" Mks.  
Alamat : Jl. Sukamaju Raya No.26 Makassar.

Bermaksud akan mengadakan : Penelitian di Daerah dalam rangka :

Selama : 2 (dua) bulan ter. 29 Nopember 2000 s/d 29 Jan. 2001  
Pengikut/Anggota Tim : Tidak ada.

Pada perituipnya kami dapat menyetujui kegiatan tersebut diatas dengan Ketentuan :

1. Sebelum dan sesudahnya melaksanakan kegiatan harus melaporkan diri kepada pemerintah / Instansi setempat.
2. Tidak boleh menyebarkan masalah yang telah diizinkan, semata-mata untuk kepentingan ilmiah.
3. Mentaati semua Perundang-Undangan yang berlaku dan mengindahkan adat istiadat setempat.
4. Menyerahkan 1 ( satu ) berkas kopy hasil " Skripsi " kepada Bupati Enrekang Up. Kepala Kantor Sospol.

Demikian  
dengan b'

SURAT KETERANGAN PENELITIAN  
NOMOR ; 008/ 102/53-21/2001

Surat dengan surat Kantor Sosial Politik Kabupaten Enrekang Nomor :  
225/32/XII/2000 tanggal, 7 Desember 2000,

Dengan ini disampaikan bahwa yang tersebut dibawah ini :

N a m a : SAIMAALIAH  
Tempat/ Tgl. Lahir : Enrekang, 28 Pebruari 1978  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Pekerjaan : Mahasiswa Fak. Hukum Univ. "45" Makassar  
Alamat : Jln. Sukamaju No. 26 Makssar

Benar telah mengadakan penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Enrekang selama :  
2 ( Dua ) bulan terhitung mulai tanggal 29 Nopember 2000 s/d 29 Januar 2001.

Demikian Surat Keterangan penelitian ini dan dipergunakan sebagaimana mestinya

KEPADA YTH.  
SAUDARA-SAUDARA PEMILIK RUMAH  
PIHANG JHDAN PERHAI MELALUI  
PP BANK KESEJAHTERAAN

4


T E M P A T

DENGAN HORMAT,

SEHUBUNGAN TELAH SAUDARA TANDA TANGANI PERJANJIAN KREDIT  
MILIKKAN RUMAH (KPR) PADA TANGGAL 19 OKTOBER 1995, DENGAN  
MELIKAH SAUDARA TELAH SAH MEMILIKI RUMAH SESUAI PILIHANNYA  
BERHUTANG KEPADA BANK KESEJAHTERAAN JAKARTA.

SEHUBUNGAN DENGAN ITU SESUAI PERJANJIAN KREDIT MAKA ANGSURAN  
TIAP BULAN DILAKUKAN DENGAN MENYETORKAN KEREKENING BANK  
KESEJAHTERAAN DAN DILAKUKAN PADA ANGSURAN KEDUA BULAN NOPEMBER  
1995 SETIAP TANGGAL 2 TIAP BULAN.  
CUK MENGANGSURNYA, SAUDARA CUKUP MENYETOR KEREKENING BANK  
KESEJAHTERAAN DIBANK BNI CABANG ENREKANG DENGAN NOMOR REKENING  
12470.7.060, DENGAN MENGISI APLIKASI SEPERTI DIBAWAH INI DAN  
SEDIA DI BANK BNI.

**BANK KESEJAHTERAAN**  
ERIT MOCHYAR WAKU TIDAKAT

|  |  |                                   |  |
|--|--|-----------------------------------|--|
|  |  | <b>TANDA SETORAN TUNAI</b>        |  |
| No. Rekening   |  | Tgl.                              |  |
| 12470.7.060  |  | Nama Pemilik Rekening             |  |
|  |  | <b>BANK KESEJAHTERAAN JAKARTA</b> |  |
| Tel. Bilang  |  | JUMLAH                            |  |
|  |  | 21.07.95                          |  |
| Keterangan:  |  |                                   |  |
| Pemb   |  |                                   |  |
| a/n  |  |                                   |  |
| Pe   |  |                                   |  |

21

**PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DAN TANAH**  
**NOMOR : 77**

Pada hari ini **Kemis** Tanggal **05 Mei 1996** , kami yang bertanda tangan di bawah ini :

I. **HAJI RIDWAN IBRAHIM SE.** di Jalan Urip Sumoharjo No.237 B Ujung Pandang selanjutnya dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama **PT. CATUR MUDA SAMATA** selaku Kuasa dari Perusahaan tersebut yang berkedudukan di Enrekang disebut **PIHAK PERTAMA.**

II. **ROHANA**

Bertempat tinggal di Desa Karrang Kabupaten Enrekang

KTP:

Selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA** dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri.

Bahwa **PIHAK PERTAMA** selaku penjual dan **PIHAK KEDUA** selaku pembeli dengan ini mengadakan perjanjian jual beli Rumah dan Tanah Milik **PIHAK PERTAMA**:

|                |   |
|----------------|---|
| Type Rumah     | : 36 m <sup>2</sup>                                       |
| Luas Tanah     | : 143 m <sup>2</sup>                                      |
| No. Kavling    | : Blok D. No.11   |
| Kelurahan/Desa | : Leoran  |
| Kecamatan      | : Enrekang  |
| Harga Perunit  | : 7.160.000,- (Tujuh Juta Seratus-Enam Puluh Ribu Rupiah) |

Bahwa **PIHAK PERTAMA** telah menerima dari **PIHAK KEDUA** sebelum Akta ini ditandatangani sejumlah uang untuk pembayaran :

- a) uang muka adalah sebesar selisih antara harga jual rumah beserta tanah dengan kredit yang disetujui; -----
- b) dalam harga jual rumah dan tanah sudah termasuk biaya permohonan dan penyelesaian Hak Guna Bangunan (HGB) dan Izin Membangun (IMB). -----

Bahwa perjanjian ini dilakukan dan diterima oleh para pihak dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian sebagai berikut : -----

----- Pasal 1. -----

Terhitung mulai tanggal hari ini, apa yang dijual dan diberikan izin penggunaannya dengan akta ini dan diperiksa serta diterima baik pindah kepada pembeli menurut keadaan pada hari itu dan karenanya pembeli tidak dapat mengajukan tuntutan apapun kepada penjual tentang cacat-cacat baik yang terlihat maupun yang tidak terlihat. -----

----- Pasal 2. -----

Apa yang dijual dan diberikan izin penggunaannya dengan akta ini terhitung mulai tanggal hari ini telah menjadi kepunyaan dan hak pembeli dan terhitung mulai tanggal hari ini juga segala keuntungan dan kerugian serta resiko pembeli. -----

----- Pasal 3. -----

penjual menjamin kepada pembeli bahwa pembeli tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak apa yang dijual dan diberikan izin penggunaannya dengan akta ini, dengan membebaskan pembeli dari segala tuntutan dari pihak lain mengenai hal tersebut. -----

----- Pasal 4. -----

Izin mendirikan bangunan rumah dan sertifikat tanah Hak Guna Bangunan untuk kepentingan/atlas nama pembeli, penyelesaiannya diurus dan oleh penjual untuk kemudian diserahkan kepada pembeli atau kuasanya melalui Bank Kesejahteraan. -----

----- Pasal 5. -----

semua pajak dan beban lain yang ada hubungannya dengan apa yang dijual dan diberikan izin penggunaannya dengan akta ini yang terhitung untuk masa sebelum tanggal hari ini maupun untuk waktu sejak hari ini dan selanjutnya menjadi tanggung jawab dan dibayar oleh pembeli. -----

----- Pasal 6. -----

Perpanjangan jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan yang telah berakhir wajib dilakukan oleh pembeli atau yang mendapatkan



haknya secara tertulis melalui penjual yang menguruskannya atas biaya pembeli atau yang meminta perpanjangan hak tersebut. -----

2. Bila mana jangka waktu Hak Guna Bangunan telah berakhir dan oleh pembeli atau yang mendapatkan haknya tidak dimohonkan perpanjangan maka Hak Guna Bangunan tersebut hapus dan tanah yang bersangkutan kembali dalam kekuasaan penjual sebagai pemegang hak pengelolaan. -----

----- Pasal 7. -----

Pembeli atau yang mendapat haknya wajib menempati rumah dan tanah yang dibelinya untuk tempat tinggal diri sendiri beserta keluarganya serta mentaati peraturan-peraturan yang berlaku mengenai penggunaannya. -----

----- Pasal 8. -----

1. Pembeli atau yang mendapatkan haknya dilarang meningkatkan status hak tanah yang bersangkutan menjadi hak milik atas nama pembeli atau yang mendapatkan haknya yang bila terjadi pelanggaran atas ketentuan ini, maka hak yang baru itu tidak berlaku dan tanah yang bersangkutan kembali sepenuhnya dalam kekuasaan penjual sebagai pemegang hak pengelolaan. -----
2. PIHAK KEDUA tidak diperkenankan mengalihkan rumah dan tanah tersebut kepada PIHAK KETIGA dengan alasan atau cara apapun juga sebelum masa waktu 5 tahun meskipun atas kredit Bank tersebut telah dibayar lunas oleh pembeli. -----
3. Apabila sebelum masa 5 (lima) tahun terhitung sejak penanda tanganan akta atas kredit Bank tersebut sudah dibayar lunas, maka semua surat-surat yang menyangkut rumah dan tanah akan diserahkan oleh Bank Kesejahteraan kepada PT. Catur Muda Samata kepada pembeli. -----

----- Pasal 9. -----

1. Apabila pembeli atau yang menerima haknya melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut dalam pasal 7 dan 8 terurai di atas dan setelah mendapat peringatan dari penjual sebanyak 3 (tiga) kali untuk dan tidak menghentikan pelanggarannya maka perjanjian ini batal demi hukum dan pembeli atau yang menerima haknya wajib mengosongkan rumah dan tanah tersebut selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah diberikan Surat Perintah Pengosongan dan apabila yang bersangkutan tidak mentaati perintah tersebut maka penjual berhak meminta bantuan kepada yang berwajib untuk

memaksa pembeli untuk mengosongkan rumah tanpa syarat dan ganti rugi apapun dan pembeli tidak berhak meminta bantuan kepada instansi manapun untuk menghindari pengosongan rumah tersebut. -----

2. Dengan batalnya perjanjian ini pembeli atau yang menerima haknya tidak berhak meminta kembali uang muka dan seluruh uang angsuran/uang pembayaran hutangnya yang telah dibayar/dilakukan kepada Bank berdasarkan perjanjian kredit tersebut di atas. -----
3. Sedangkan sisa hutang pembeli kepada Bank berdasarkan perjanjian kredit tersebut di atas bila mana itu masih ada wajib dilunasi seluruhnya lebih dahulu oleh penjual .
4. Setelah pengosongan rumah sebagai akibat dibatalkannya perjanjian ini penjual berhak untuk menjual rumah tersebut kepada pihak lain dengan harga pada saat itu. -----
5. Dan apabila pengalokasian kembali tersebut ternyata ada sisa lebih, maka sisa lebih tersebut setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang diperlukan akan diserahkan kepada pembeli setelah pihak Bank mentransfer realisasi kreditnya kepada penjual. -----

----- Pasal 10. -----

1. Bahwa apabila PIHAK KEDUA di kemudian hari membatalkan perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah atau mengundurkan diri atas Jual Beli Rumah dan Tanah yang tersebut dalam perjanjian ini maka PIHAK PERTAMA tidak akan mengembalikan uang yang telah disetor atau dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, dan uang tersebut menjadi milik PIHAK PERTAMA, dan untuk itu PIHAK PERTAMA, tidak akan mendapat tuntutan ganti rugi dari PIHAK KEDUA. -----
2. Bahwa apabila di kemudian hari ternyata PIHAK KEDUA atau ahli warisnya tidak sanggup melunasi atau melanjutkan Jual Beli Rumah dan Tanah sehingga rumah tersebut ditarik kembali oleh PIHAKPERTAMA, maka segala biaya-biaya perbaikan rumah atau biaya perubahan konstruksi rumah dan biaya-biaya lain yang timbul dari perjanjian jual beli rumah ini adalah menjadi beban dan tanggung jawab sepenuhnya PIHAK KEDUA dan untuk itu PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab dan tidak akan mendapat tuntutan ganti rugi atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA tersebut. -----

Pasal 11.

Apabila PIHAK KEDUA meninggal dunia sebelum berakhirnya masa angsuran kredit, maka kewajiban untuk membayar sisa jual beli dapat digantikan oleh seorang ahli warisnya.

Pasal 12.

1. Untuk segala akibat hukum yang timbul dari perjanjian ini PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA memilih domisili pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Enrekang.
2. Perjanjian jual beli ini dibuat dan tanda tangani oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dalam rangkap 2 (dua) masing-masing bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dan kepada PIHAK KEDUA diberikan 1 (satu) rangkap sedangkan aslinya disimpan PIHAK PERTAMA dan akan didaftar pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (Camat) bilamana dianggap perlu.

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

(HAJI HUDAIB IBRAHIM, SE)

(ROHANA)

Pejabat Pembuat Akta Tanah  
Kecamatan Enrekang



KASIM KARUMPA, BA