

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGOSONGAN RUMAH
SECARA NOTARIL DALAM JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN DI RANDUDONGKAL KABUPATEN
PEMALANG**

TESIS



Oleh :

INDRA MULIAWAN

N.I.M : MKn 21301800166
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2020**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGOSONGAN RUMAH
SECARA NOTARIL DALAM JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN DI RANDUDONGKAL KABUPATEN
PEMALANG**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotaritan (M.Kn)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2020**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGOSONGAN RUMAH
SECARA NOTARIAL DALAM JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN DI RANDUDONGKAL KABUPATEN
PEMALANG**

TESIS

Oleh :

INDRA MULIAWAN, S.H.

N.I.M : **MKn 21301800166**

Program Studi : **Kenotariatan**

Disetujui oleh :
Pembimbing I,
Tanggal,


Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 0620046701

Pembimbing II,
Tanggal,


Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.
NIDN : 0606126501

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn)


Dr. Masyanto, S.H., M.H.
NIDN : 0629086301

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGOSONGAN RUMAH
SECARA NOTARIAL DALAM JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN DI RANDUDONGKAL KABUPATEN
PEMALANG**

TESIS

Oleh :

INDRA MULIAWAN, S.H.

N.I.M : MKn 21301800166

Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal, **18 Agustus 2021**
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji
Ketua

UNISSILA

جامعة سلطان سultangung الإسلامية

Dr. Hj. Wilavati, S.H., M.H.

NIDN : 0620066801

Anggota

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota

Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN : 0606126501

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2-Kenotariatan (M.Kn))

Dr. Marvanto, S.H., M.H.

NIDN : 0629086301

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Indra Muliawan, S.H.

NIM : MKn 21301800166

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/Program Magister

Judul Tesis : Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara
Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di
Randudongkal Kabupaten Pemalang

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang berjudul seperti di atas benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan terhadap karya orang lain, kutipan, pendapat dan tulisan yang ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Agustus 2021

Yang membuat pernyataan



INDRA MULIAWAN, S.H.

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : INDRA MULIAWAN, S.H.

NIM : MKn 21301800166

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGOSONGAN RUMAH SECARA NOTARIIL DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI RANDUDONGKAL KABUPATEN PEMALANG

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 18 Agustus 2021

Yang menyatakan,



(INDRA MULIAWAN, S.H.)

*Coret yang tidak perlu

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

Sukses bukanlah akhir; kegagalan tidak fatal: Yang terpenting adalah keberanian untuk melanjutkan." - Winston S. Churchill

Sukses tampaknya terkait dengan tindakan. Orang-orang sukses terus bergerak. Mereka membuat kesalahan, tetapi mereka tidak berhenti." - Conrad Hilton

Hari ini berjuang, besok raih kemenangan! - Indra Muliawan, S.H.

Persembahan

Penulisan Tesis ini penulisan persembahkan kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa.
2. Keluarga yang senantiasa berdoa serta memberikan dorongan dan dukungan baik secara moril maupun materiil.
3. Sahabat-sahabatku semua.



KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGOSONGAN RUMAH SECARA NOTARIIL DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI RANDUDONGKAL KABUPATEN PEMALANG”**

Bahwa penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Ucapan terima kasih kami sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu penulisan tesis ini serta semua pihak Akademis Universitas Islam Sultan Agung Semarang:

1. Bapak Drs. H. Boedjo Santoso, M.T., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Maryanto, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku pembimbing I (pertama) yang telah menuntun serta mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. Bapak Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum., selaku pembimbing II (kedua) yang telah menuntun serta mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah mengajar penulis.
7. Semua staf Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Bapak Prijo Wibowo, S.H., Notaris dan PPAT Kabupaten Pekalongan di Kedungwuni, serta Ibu Dwi Murti Setyowati, S.H., Notaris dan PPAT Kabupaten Pemalang di Randudongkal, selaku nara sumber dalam tesis ini.
9. Orang Tua tercinta Prijo Wibowo, S.H., dan Dwi Murti Setyowati, S.H., yang telah memberikan doa, kasih sayang, teladan, serta dorongan moril

maupun materiil, kepada penulis sehingga dapat terselesaikannya penulisan tesis ini.

10. Adik-adikku tercinta Yoga Darmawan, Nadia Damayanti, dan Amanda Dewanti, yang telah memberikan perhatian, doa, dan kasih sayang, kepada penulis dalam menuntut ilmu hingga lulus kuliah.
11. Sahabat-sahabatku yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang selalu mendukung dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
12. Teman-teman Angkatan XIII (tiga belas) terima kasih atas kebersamaannya dalam suka maupun duka.

Semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan, kritik serta saran yang bermanfaat kami harapkan demi perbaikan penulisan tesis ini.

Semarang, 18 Agustus.2021

Penulis,

INDRA MULIAWAN, S.H.

ABSTRAK

Penelitian yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Randudongkal Kabupaten Pematang Siantar”.

Tujuan dalam penelitian ini antara lain untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum penjual dan pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengosongan rumah secara notariil dalam jual beli tanah dan bangunan, serta kendala dan solusi untuk mewujudkan rasa keadilan dalam pelaksanaan perjanjian pengosongan rumah secara notariil dalam jual beli tanah dan bangunan.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti dan menelaah fakta yang ada sejalan dengan pengamatan di lapangan.

Hasil penelitian ini adalah Perlindungan hukum penjual dan pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengosongan rumah secara notariil dalam jual beli tanah dan bangunan, dianggap penting karena perjanjian jual beli telah ditandatangani sehingga obyek jual beli telah beralih menjadi milik pembeli, namun penjual atau orang lain yang menempati rumah belum dapat meninggalkan atau mengosongkan rumah tersebut. Latar belakang penjual atau orang lain yang menempati rumah tidak serta merta dapat mengosongkan rumah setelah hak beralih, karena belum siap untuk pindah rumah atau belum memperoleh rumah pengganti. Atas dasar keadaan tersebut, untuk memberi perlindungan hukum terhadap penjual dan pembeli, maka para pihak sepakat untuk membuat perjanjian tersendiri untuk melengkapi perjanjian jual beli yang telah dibuat. Perjanjian tersebut yang disepakati oleh penjual dan pembeli berupa perjanjian pengosongan rumah yang dibuat secara notariil. Kendala untuk mewujudkan rasa keadilan dalam pelaksanaan perjanjian pengosongan rumah secara notariil dalam jual beli tanah dan bangunan, apabila penjual atau orang lain yang masih menempati rumah tersebut tidak segera meninggalkan atau mengosongkan rumah sesuai dengan yang diperjanjikan, sebaliknya apabila pembeli tidak dapat membayar atau memberi uang pesangon kepada penjual yang akan meninggalkan atau mengosongkan rumah yang ditempati. Solusi terhadap kendala tersebut, dalam perjanjian harus disepakati mengenai jangka waktu penjual atau orang lain yang menempati untuk meninggalkan atau mengosongkan rumah, dan sanksi denda apabila diantara keduanya ada yang tidak mentaati isi perjanjian.

Kata Kunci : Perjanjian, Pengosongan Rumah, Notariil, Jual Beli Tanah Dan Bangunan.

ABSTRACT

The research entitled "Implementation of Notarial Employment Agreements in the Sale and Purchase of Land and Buildings in Randudongkal, Pemalang Regency".

The purpose of this study is to determine and analyze the legal protection of sellers and buyers in the implementation of notarial house vacancy agreements in the sale and purchase of land and buildings, as well as obstacles and solutions to realize a sense of justice in the implementation of notarial house vacancy agreements in the sale and purchase of land and buildings.

This study uses an empirical juridical approach, namely legal research carried out by researching and examining existing facts in line with observations in the field.

The results of this study are the legal protection of the seller and the buyer in the implementation of the notarial house emptying agreement in the sale and purchase of land and buildings, it is considered important because the sale and purchase agreement has been signed so that the object of sale and purchase has turned into the property of the buyer, but the seller or other people who occupy the house have not may leave or vacate the house. The background of the seller or other person who occupies the house is not immediately able to vacate the house after the rights have been transferred, because they are not ready to move house or have not obtained a replacement house. On the basis of these circumstances, to provide legal protection to the seller and the buyer, the parties agree to make a separate agreement to complete the sale and purchase agreement that has been made. The agreement agreed by the seller and the buyer is in the form of a notarial agreement to vacate the house. Obstacles to realizing a sense of justice in the implementation of the notarial vacancy agreement in the sale and purchase of land and buildings, if the seller or other person who still occupies the house does not immediately leave or vacate the house in accordance with the agreement, on the contrary if the buyer cannot pay or provide severance pay to the seller who will leave or vacate the occupied house. The solution to these obstacles, the agreement must be agreed on the period of time for the seller or other person who occupies the house to leave or vacate the house, and a fine if one of the two does not comply with the contents of the agreement.

Keywords: Agreement, Employment of Houses, Notary, Sale and Purchase of Land and Buildings.

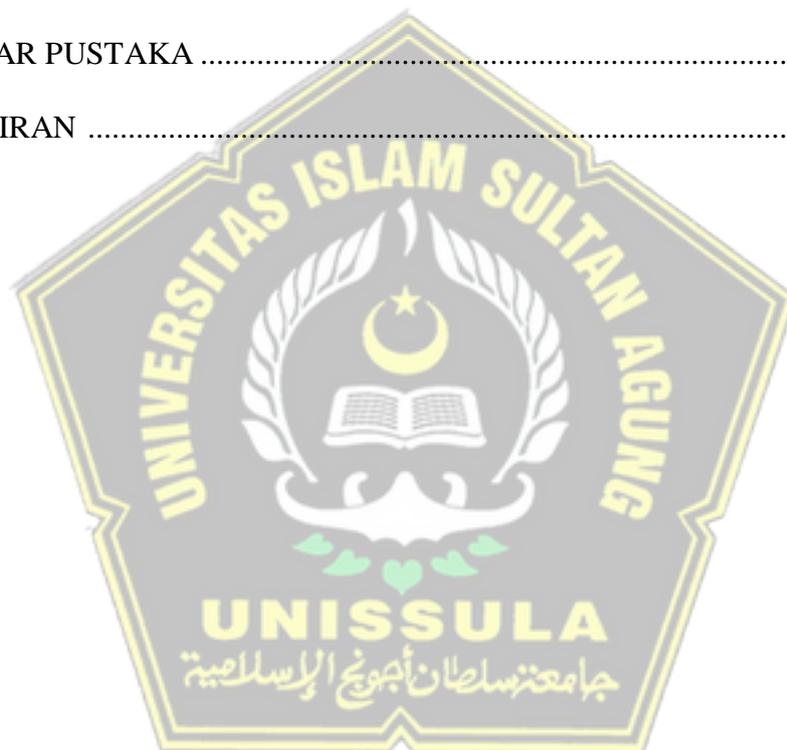
DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH PUBLIKASI ILMIAH ...	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	12
1. Manfaat Teoritis.....	12
2. Manfaat Praktis	13
E. Kerangka Konseptual.....	13
F. Kerangka Teori	23
1. Teori Keadilan.....	23
2. Teori Perjanjian.....	24

3. Teori Jual Beli	25
4. Teori Perlindungan Hukum	25
5. Teori Kepastian Hukum	26
G. Metode Penelitian	27
1. Metode Pendekatan.....	27
2. Spesifikasi Penelitian.....	28
3. Jenis Dan Sumber Data	28
4. Metode Pengumpulan Data.....	31
5. Metode Analisis Data.....	32
H. Sistematika Penelitian.....	32
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	34
A. Tinjauan Umum Tentang Keadilan.....	34
1. Pengertian Keadilan.....	34
2. Prinsip Dalam Keadilan	35
B. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian.....	35
1. Pengertian Perjanjian	35
2. Hubungan Perikatan Dengan Perjanjian.....	37
3. Syarat Sahnya Perjanjian	38
4. Asas-Asas Perjanjian	40
5. Berakhirnya Perjanjian	42
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	42
1. Pengertian Jual Beli	42
2. Obyek Jual Beli	43

D. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	44
1. Pengertian Perlindungan Hukum	44
2. Sarana Dalam Perlindungan Hukum.....	45
3. Unsur-Unsur Dalam Perlindungan Hukum	46
4. Hak Dan Kewajiban Perlindungan Hukum.....	47
E. Tinjauan Umum Tentang azas <i>pacta sunt servanda</i> (Kepastian Hukum)	48
1. Pengertian Kepastian Hukum	48
2. Asas-Asas Kepastian Hukum	49
F. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian Berkaitan Dengan Hukum Islam	50
1. Pengertian Akad	50
2. Tujuan Akad	51
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	53
A. Perlindungan Hukum Penjual Dan Pembeli Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan	53
B. Kendala Dan Solusi Untuk Mewujudkan Rasa Keadilan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan	82
1. Kendala Untuk Mewujudkan Rasa Keadilan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan	82

2. Solusi Untuk Mewujudkan Rasa Keadilan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan	86
BAB IV PENUTUP	90
A. KESIMPULAN.....	90
B. SARAN	92
DAFTAR PUSTAKA	93
LAMPIRAN	99



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia untuk tempat tinggal, yang merupakan faktor penting dalam meningkatkan harkat dan martabat kehidupan serta kesejahteraan manusia, yang pada hakekatnya adalah bagian dari pembangunan manusia seutuhnya, sesuai dengan tujuan pembangunan nasional yaitu masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, menegaskan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum, mengandung pengertian bahwa segala tatanan kehidupan berbangsa, bermasyarakat dan bernegara adalah didasarkan atas hukum. Pernyataan negara hukum kemudian ditandai adanya lembaga yudikatif yang bertugas untuk menegakan aturan hukum.¹

Kebutuhan rumah untuk tempat tinggal pada dasarnya berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah penduduk. Kebutuhan rumah untuk keperluan tempat tinggal tidak dapat dipisahkan dengan tanah, karena tanah selain tempat bangunan rumah tersebut didirikan, juga merupakan unsur penting yang tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan manusia.

¹ **BAB I. PENDAHULUAN. 1.1. KONDISI UMUM. Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945**, <https://www.dilmil-balikpapan.go.id/file/renstra/RENSTRA%20DILMIL%20BALIKPAPAN.pdf> diakses tanggal 16 februari 2021 pukul 19.30 WIB.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 7, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”. Sedangkan menurut World Health Organization (WHO), rumah adalah struktur fisik atau bangunan untuk tempat berlindung, dimana lingkungan berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya baik demi kesehatan keluarga dan individu.²

Salah satu peralihan hak milik atas suatu tanah dapat dilakukan dengan jual beli. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta autentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah.

Proses beralihnya kepemilikan tanah selain melalui perjanjian jual beli, dapat juga karena pembagian hak bersama, hibah, dan waris. Sedangkan dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli, pembayaran harus dilakukan secara tunai. Apabila pembayaran tidak dilakukan secara tunai, maka tidak dapat dibuat perjanjian jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

² *Rumah, Perumahan, dan Permukiman*, <https://dpu.kulonprogo.go.id/detil/52/rumah-perumahan-dan-permukiman> diakses tanggal 18 februari 2021 pukul 19.00 WIB.

Sebelum jual beli dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk proses peralihan hak, para pihak wajib mengumpulkan dan menyerahkan persyaratan sesuai dengan perjanjian yang akan dibuat serta yang dibutuhkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat Akta tersebut. Data-data para pihak yang bersangkutan, diantaranya meliputi Sertipikat asli atau leter C (jika belum memiliki sertipikat), fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) elektronik, fotokopi Kartu Keluarga (KK), dan fotokopi Buku Nikah (dengan catatan telah menunjukkan dokumen asli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disebut PPAT), Surat Kematian yang dikeluarkan oleh Desa/Kelurahan setempat atau Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil setempat (apabila ada pihak yang telah meninggal dunia), fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) tahun terakhir (asli) dan sudah lunas, apabila belum lunas maka dapat dicek secara online untuk memastikan ada tunggakan pembayaran atau tidak, Nomor pokok Wajib Pajak (NPWP) para pihak apabila ada.

Sebelum beralihnya hak atas tanah, pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan setempat merupakan langkah awal yang harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kemudian dilakukan pendaftaran Zona Nilai Tanah (ZNT) untuk mengetahui nilai tanah di daerah letak tanah tersebut.

Setiap bidang tanah agar memiliki kekuatan hukum yang pasti, harus dilakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat. Menurut Pasal 1 angka 1, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan,

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat-surat tanda bukti haknya yang disebut Sertipikat, bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Pasal 1 angka 6, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan “Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya”.

Menurut Pasal 1 angka 7, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan “Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak-hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya”.

Menurut Pasal 3, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tujuan dari pendaftaran tanah adalah:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Pasal 9 ayat (1), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, objek pendaftaran tanah meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
 - a. Menurut ketentuan Pasal 20, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dimaksud dengan Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
 - b. Menurut ketentuan Pasal 28, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, yang dimaksud dengan Hak guna usaha adalah hak untuk

mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, bahwa hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 (duapuluh lima) tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 (tigapuluh lima) tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 (duapuluh lima) tahun, yang digunakan untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

c. Menurut ketentuan Pasal 35, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, yang dimaksud dengan Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (duapuluh) tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

d. Menurut ketentuan Pasal 41 ayat (1), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, yang dimaksud dengan,

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang

berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

2. Hak Tanah Pengelolaan;

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (3), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan “Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan”. Negara dapat memberikannya kepada perorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah sesuai dengan peruntukannya dan keperluannya, atau memberikannya dengan hak pengelolaan.

3. Tanah Wakaf;

Tanah wakaf adalah tanah yang sudah diwakafkan oleh wakif untuk dikelola untuk kepentingan umat sehingga dilarang untuk diperjualbelikan.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan,

Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umat lainnya sesuai dengan ajaran agama islam.

4. Hak Milik Satuan Rumah Susun;

Hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak kebendaan yang memberikan pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun, hak bersama atas benda-benda dan hak bersama atas tanah.

5. Hak Tanggungan;

Menurut Pasal 1 angka 1, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang dimaksud dengan,

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

6. Tanah Negara;

Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang selanjutnya disebut Tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati suatu hak atas tanah dan bukan merupakan Barang Milik Negara/Daerah dan atau Badan Usaha Milik Negara/Daerah.

Untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang pasti harus dilakukan pengumpulan data untuk persyaratan yang dibutuhkan dalam proses peralihan hak. Dalam prosesnya dilakukan beberapa tahap sebelum berkas peralihan hak tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, salah

satu syarat yang dibutuhkan yaitu adanya Akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana tanah tersebut berada.

Ditengah-tengah kehidupan masyarakat dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli, apabila di atasnya berdiri bangunan rumah, pihak pembeli kadangkala tidak serta merta dapat langsung menempatkannya walaupun telah dibayar lunas, karena pihak penjual belum dapat menyerahkan rumah dalam keadaan kosong kepada pihak pembeli. Agar pihak penjual segera dapat mengosongkan dan menyerahkan rumah yang dijual kepada pihak pembeli, maka dibuat perjanjian lain untuk melengkapi perjanjian jual beli atau peralihan hak tersebut, yaitu perjanjian pengosongan rumah secara notariil. Perjanjian tersebut dibuat secara notariil bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban penjual dan pembeli atau para pihak.

Yang menjadi pokok pembahasan disini adalah pelaksanaan perjanjian pengosongan rumah secara notariil, yang dibuat untuk melengkapi perjanjian jual beli tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah. Obyek tanah yang dimaksud berupa tanah hak, sebab obyek tanah dapat berupa tanah hak atau tanah negara. Dengan demikian bangunan rumah tersebut melekat pada tanah yang dijual, atau dapat terjadi hanya bangunan rumah yang menjadi obyek jual beli apabila berdiri di atas tanah negara.

Persoalan dalam perjanjian jual beli tanah di atasnya berdiri bangunan rumah, apabila penjual atau orang lain yang menempati rumah

belum dapat meninggalkan atau keluar dari rumah tersebut, setelah perjanjian jual beli ditandatangani. Penjual atau orang lain yang menempati rumah tidak serta merta dapat mengosongkan rumah setelah hak beralih, karena belum siap untuk pindah rumah atau belum memperoleh rumah pengganti. Atas dasar keadaan tersebut, maka para pihak sepakat untuk membuat perjanjian tersendiri untuk melengkapi perjanjian jual beli yang telah dibuat. Perjanjian tersebut yang disepakati oleh penjual dan pembeli atau para pihak berupa perjanjian pengosongan rumah yang dibuat secara notariil.

Perjanjian pengosongan rumah secara notariil didasari dan mencerminkan karakteristik perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*pacta sunt servanda*). Hal ini dimaksudkan karena dengan adanya konsensus para pihak dalam kontrak, timbul kekuatan mengikat kontrak sebagaimana layaknya undang-undang. Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan hukum menjadi hukum bagi mereka (*cum nexus faciet mancipiumque, uti lingua mancouassit, ita jus esto*). Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya kontrak (*verbindende kracht van de overereenkomst*). Hal ini tidak hanya kewajiban moral, tetapi kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati. Sebagai konsekuensinya,

hakim maupun pihak ketiga tidak boleh mencampuri isi perjanjian tersebut.³

Selain berdasarkan kesepakatan para pihak perjanjian pengosongan rumah secara notariil harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara:

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

Dalam pelaksanaan perjanjian pengosongan rumah dapat muncul persoalan-persoalan yang merupakan penyimpangan terhadap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak. Karena persoalan-persoalan dalam perjanjian tersebut yang menarik untuk dikupas lebih dalam mengenai persoalan maupun solusinya.

Dengan kemungkinan timbulnya permasalahan penyimpangan terhadap syarat-syarat yang disepakati oleh para pihak dalam perjanjian pengosongan rumah secara notariil, maka untuk mengupas lebih mendalam dan spesifik tentang permasalahan tersebut perlu diangkat dengan judul **PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGOSONGAN RUMAH SECARA NOTARIIL DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI RANDUDONGKAL KABUPATEN PEMALANG.**

³ Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, FHUIIPress, 2015, hlm. 38.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah dijabarkan maka permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Penjual Dan Pembeli Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan?
2. Bagaimana Kendala Dan Solusi Untuk Mewujudkan Rasa Keadilan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang diharapkan dapat tercapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk Mengetahui Dan Menganalisis Perlindungan Hukum Penjual Dan Pembeli Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan.
2. Untuk Mengetahui Dan Menganalisis Kendala Dan Solusi Untuk Mewujudkan Rasa Keadilan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian dalam penelitian ini dibagi menjadi dua (2) macam yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan penulis maupun pembaca terkait dengan masalah Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan.

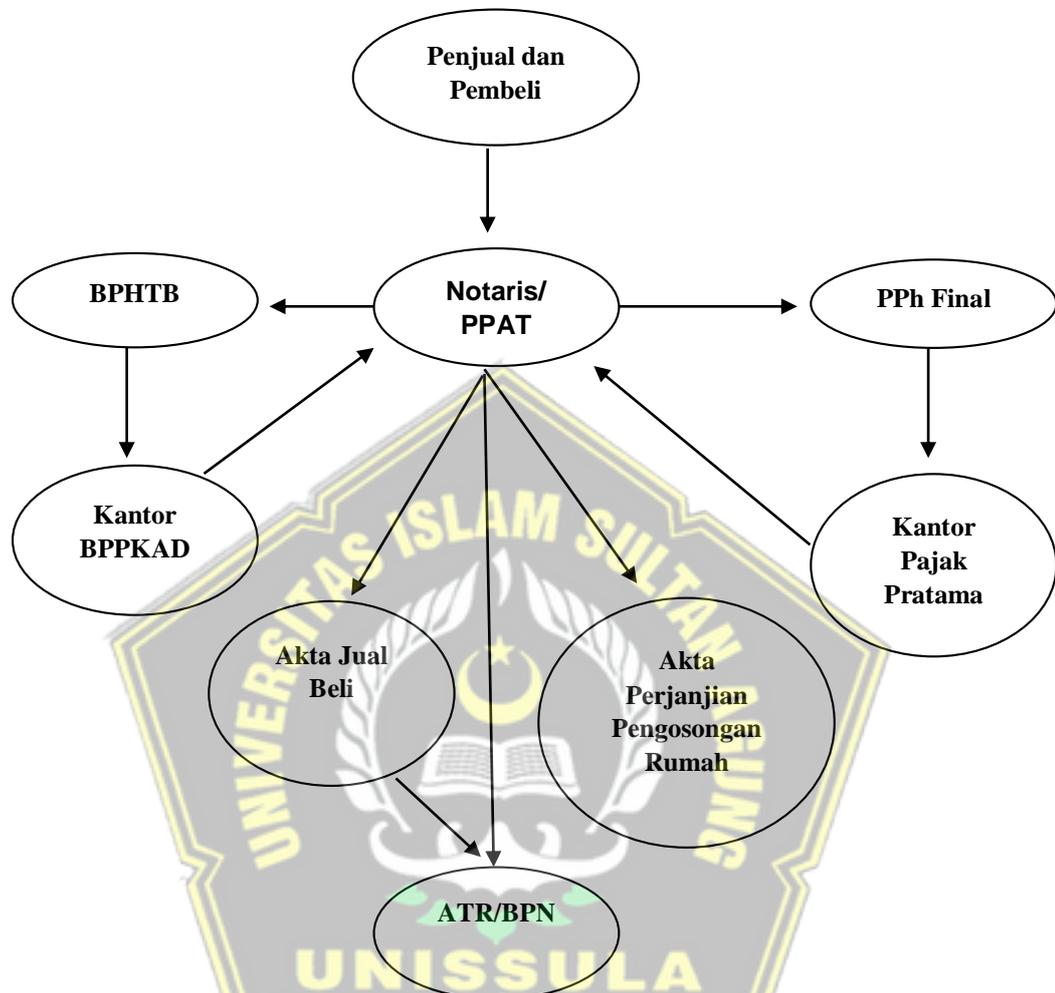
2. Manfaat Praktis

Dapat dijadikan sebagai masukan (*feedback*) dan bahan kajian bagi pihak-pihak yang terkait dengan materi yang dibahas dalam penelitian dan penulisan hukum ini, yaitu:

- a. Dapat menjadi salah satu pertimbangan bagi penelitian dan kajian-kajian berikutnya yang mempunyai kesamaan topik atau permasalahan.
- b. Dapat menambah pengetahuan dan wawasan bagi penulis sendiri maupun pihak-pihak lain yang berhubungan (baik langsung maupun tidak langsung) dengan materi penelitian.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan pemikiran yang terperinci dan sistematis diperlukan untuk mempermudah dalam memahami permasalahan dan pemecahan masalah agar tidak menyimpang dari pokok permasalahan. Adapun kerangka pemikiran tersebut dapat digambarkan sebagai berikut:



Dalam proses peralihan hak atas tanah, para pihak mengajukan berkas peralihan hak di Kantor Notaris/PPAT, data-data yang diberikan oleh para pihak digunakan sebagai dasar oleh Notaris/PPAT dalam pembuatan Akta. Sebelum Akta yang dibuat dilakukan penomoran, Notaris/PPAT lebih dahulu melakukan pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan, selain itu juga mengajukan Pajak di Kantor Badan Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) serta di Kantor Pajak Pratama setempat, jika pengajuan pajak telah disetujui dan

pajak telah dibayar (apabila ada pajak yang harus dibayar) maka Akta dan penomoran dapat dilakukan oleh Notaris/PPAT dan dilanjutkan dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat.

Mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atau BPHTB diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, dan telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan_(selanjutnya hanya disebut UU BPHTB). Disebutkan bahwa BPHTB adalah bea yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan, warga negara diwajibkan membayar BPHTB. Dalam Undang-Undang BPHTB, BPHTB dikenakan tidak hanya dalam perolehan berupa jual beli, tetapi semua jenis perolehan hak tanah dan bangunan dikenakan BPHTB.

Sesuai bunyi Pasal 2 Undang-Undang BPHTB, yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Adapun, perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut meliputi:

1. Jual beli;

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, yang dimaksud dengan “Jual Beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

2. Tukar-menukar;

Menurut Pasal 1541 KUHPdata, yang dimaksud dengan “Tukar menukar ialah suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik, sebagai gantinya suatu barang lain”. Dengan demikian tukar menukar merupakan perjanjian yang dibuat antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya, dalam perjanjian tersebut pihak yang satu memiliki kewajiban untuk memberikan atau menyerahkan barang yang akan ditukar, dan begitu juga pada pihak lainnya berhak untuk menerima barang yang akan ditukar.

3. Hibah;

Menurut Pasal 1666 KUHPdata, yang dimaksud dengan “Hibah adalah suatu persetujuan dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”. Jadi hibah merupakan pemberian secara sukarela kepada orang lain, dan diberikan saat pemilik masih hidup, bukan sesudah meninggal. Hibah merupakan pemberian yang tidak memandang hubungan pernikahan ataupun pertalian darah.

4. Hibah wasiat;

Menurut Pasal 957 KUHPdata, yang dimaksud dengan,

Hibah wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus, dengan mana si yang mewariskan kepada seorang atau lebih memberikan beberapa barang-barangnya dari suatu jenis tertentu, seperti misalnya, segala barang-barangnya bergerak atau tak bergerak,

atau memberikan hak pakai hasil atas seluruh atau sebagian harta peninggalannya.

Dalam hal ini hibah wasiat merupakan bagian dari wasiat, yang dapat ditarik kembali/dibatalkan pada saat pemberi masih hidup. Hibah wasiat dibuat pada saat pemberi masih hidup, tetapi pelaksanaannya dilakukan pada saat pemberi hibah wasiat telah meninggal dunia.

5. Waris;

Hukum waris menurut KUHPerdota adalah aturan hukum yang mengatur tentang perpindahan hak kepemilikan harta kekayaan itu, merupakan keseluruhan hak-hak dan kewajiban. Secara istilah waris (warisan) adalah segala sesuatu (harta) peninggalan yang ditinggalkan pewaris kepada ahli waris.

6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;

Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain adalah pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.

7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;

Pemisahan hak yang menyebabkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

8. Penunjukan pembeli dalam lelang;

Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.

9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah putusan putusan Pengadilan Negeri yang diterima oleh kedua belah pihak yang berperkara, putusan verstek yang terhadapnya tidak diajukan verzet atau banding. Putusan Pengadilan Tinggi yang diterima oleh kedua belah pihak dan tidak dimohonkan kasasi, dan putusan Mahkamah Agung dalam hal kasasi.

10. Penggabungan usaha;

Penggabungan usaha adalah usaha pengembangan atau perluasan perusahaan dengan cara menyatukan perusahaan dengan satu atau lebih perusahaan lain menjadi satu kesatuan ekonomi.

11. Peleburan Usaha;

Peleburan Usaha adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua Perseroan atau lebih untuk meleburkan diri dengan cara mendirikan satu Perseroan baru yang karena hukum memperoleh aktiva dan pasiva dari Perseroan yang meleburkan diri dan status badan hukum Perseroan yang meleburkan diri berakhir karena hukum.

12. Pemekaran Usaha; dan

Pemekaran usaha adalah pemisahan wajib Pajak Badan yang modalnya terbagi atas saham menjadi dua Wajib Badan atau lebih dengan cara mendirikan usaha baru dan sebagian besar harta dan kewajiban kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melakukan likuidasi usaha yang lama.

13. Hadiah.

Hadiah adalah pemberian harta milik seseorang kepada orang lain tanpa adanya imbalan sebagai penghormatan atas suatu prestasi hukum. Hadiah adalah mubah artinya boleh saja dilakukan dan boleh ditinggalkan.

Namun dari Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang sering terjadi dalam masyarakat adalah:

1. Jual beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah (Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dari pemberi hibah, namun pemberi hibah masih hidup);
4. Hibah wasiat (Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada penerima hibah namun berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia); dan
5. Waris.

Mengenai Pajak Penghasilan (PPH) Final diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak

Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Dalam Peraturan Pemerintah itu disebutkan, atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari:

1. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
2. Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.

Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

Sedangkan dalam membahas mengenai pelaksanaan perjanjian pengosongan rumah secara notariil dalam jual beli tanah dan bangunan, untuk itu sangat perlu menjelaskan pengertian judul dengan memakai teori-teori sebagai dasar hukum untuk menunjang landasan berfikir dalam penulisan ini.

Perjanjian pengosongan rumah adalah perjanjian yang digunakan sebagai dasar hukum bilamana atau untuk mengantisipasi agar seseorang yang menempati rumah yang sudah tidak menjadi haknya untuk keluar atau pindah dari rumah tersebut atau bilamana pemilik rumah sudah tidak mempunyai hak atas rumah yang ditematinya.

Perjanjian pengosongan rumah secara notariil didasari oleh ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Hal itu berarti, para pihak dalam perjanjian, yang telah menyepakati janji-janji didalam perjanjian, terikat untuk memenuhinya.

Selain berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, perjanjian pengosongan rumah secara notariil harus memenuhi empat syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.

Pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, demikianlah pengertian jual beli yang telah dirumuskan dalam Pasal 1457 KUHPerdara.⁴

Dalam peralihan hak khususnya jual beli tanah apabila diatasnya berdiri bangunan rumah, kadangkala pembeli tidak segera dapat menempati rumah tersebut karena penjual atau orang lain yang menempati rumah tersebut belum dapat meninggalkan atau mengosongkan rumah. Agar jual beli tanah dan bangunan tersebut tetap terlaksana, maka

⁴ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 7.

Notaris/PPAT biasanya menyarankan dibuat perjanjian pengosongan rumah secara notariil untuk melengkapi perjanjian jual beli.

Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian pengosongan rumah adalah:

1. Penjual atau orang lain yang masih menempati rumah tersebut tidak segera meninggalkan atau mengosongkan rumah sesuai dengan yang telah diperjanjikan.
2. Pembeli atau pemilik rumah tidak dapat membayar atau memberi uang pesangon kepada penjual atau orang lain yang menempati rumah tersebut, padahal penjual atau orang lain yang menempati rumah tersebut telah siap meninggalkan atau mengosongkan rumah sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan.

Agar pelaksanaan perjanjian pengosongan rumah secara notariil dapat berjalan dengan efektif dan sebagaimana mestinya, maka dalam perjanjian tersebut antara lain perlu dicantumkan klausula yang mengatur mengenai sanksi denda dan jangka waktunya. Besarnya sanksi denda tersebut harus disepakati agar tidak memberatkan para pihak dalam perjanjian. Apabila jangka waktu pelaksanaan sanksi denda telah dilewati dan penjual atau orang lain yang menempati rumah tersebut tidak meninggalkan atau mengosongkan rumah tersebut, maka pembeli dapat menggunakan upaya paksa dengan minta bantuan pihak yang berwenang/kepolisian.

F. Kerangka Teori

Teori-teori yang dimaksud adalah teori-teori yang mencoba untuk menjelaskan mengenai teori keadilan, teori perjanjian, teori perlindungan hukum, dan teori kepastian hukum sebagai bahan analisis untuk mengkaji permasalahan yang diangkat didalam tesis.

1. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ketempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.⁵

Pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa didapatkan dalam karyanya *nichomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Spesifik dilihat dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan yang berdasarkan filsafat hukum Aristoteles, mesti dianggap

⁵ M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk.Kedua, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 85.

sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan”.⁶

Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.⁷

2. Teori Perjanjian

Istilah perjanjian sering disebut juga dengan persetujuan yang berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*. Menurut R. Subekti “suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena kedua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan adalah sama artinya”).⁸

Perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. R. Subekti menyatakan bahwa, “suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu hak tertentu”.⁹

⁶ Carl Joachim Friedrich, 2004. *“Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia. Bandung. hlm. 24.

⁷ Hans Kelsen, 2011. *“General Theory of Law and State”*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung, Nusa Media, hlm. 9.

⁸ R. Subekti, *“Hukum Perjanjian”*, Intermassa, Jakarta, 1987, hlm. 11.

⁹ Ibid, hlm. 1.

3. Teori Jual Beli

Pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, demikianlah pengertian jual beli yang telah dirumuskan dalam Pasal 1457 KUHPerdata.¹⁰

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur.¹¹

4. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹²

¹⁰ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, loc. Cit.

¹¹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Binacipta : Bandung 1987), hlm. 5.

¹² Setiono, *Rule Of Law (supremasi hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm. 3.

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.¹³

5. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁴

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang

¹³ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 25.

¹⁴ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.¹⁵

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁶

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat, yaitu mempelajari dan meneliti *Law in Action*.¹⁷

Pendekatan yuridis adalah pendekatan yang menekankan dari segi-segi norma hukum yang ada dalam peraturan perundang-undangan, dan ketentuan hukum lainnya. Pendekatan dalam penelitian untuk

¹⁵ Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm. 385.

¹⁶ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti,Bandung, 1999, hlm. 23.

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, Bandung,2004) hlm. 134.

memberikan analisis lapangan terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Randudongkal Kabupaten Pematang.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah *deskriptif analisis*. Deskriptif yaitu bahwa penelitian ini dilakukan dengan menggambarkan secara lengkap dan sistematis keadaan obyek yang diteliti berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini. Spesifikasi ini dipergunakan karena dalam penelitian ini akan menggambarkan tentang Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Randudongkal Kabupaten Pematang.

3. Jenis Dan Sumber Data

a. Data Primer

Adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama dalam hal ini data primer dari wawancara. Wawancara dilakukan kepada Dwi Murti Setyowati, S.H., Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pematang Di Randudongkal.

b. Data Sekunder

Dalam proses pengumpulan data ini tentunya adanya penelitian hukum normatif, penelitian ini akan bersumber pada studi kepustakaan dan studi lapangan. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini

adalah data primer dan data sekunder.¹⁸ Data primer merupakan data yang diperoleh terutama dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung di lapangan, sedangkan data sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil penelaahan studi kepustakaan atau terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum. Data sekunder menurut Zainuddin Ali, dapat digolongkan 3 (tiga) karakteristik mengikatnya, yaitu:¹⁹

- 1) Bahan Hukum Primer, adalah hukum yang mengikat dari sudut norma dasar, peraturan dasar dan peraturan perundang-undangan, yang dalam penelitian ini terdiri dari:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

¹⁸ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada 1995), hlm. 88.

¹⁹ Ibid, hlm. 23, 24.

- e) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011, Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- f) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik.
- h) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.
- i) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- j) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- k) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.
- l) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
- m) *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (BW)*.

- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Untuk penelitian ini, bahan hukum sekunder tersebut diperoleh melalui buku-buku, artikel ilmiah, makalah, tesis, dan disertasi yang berhubungan dengan topik penulisan.
- 3) Bahan Hukum Tersier, adalah bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini yang digunakan adalah kamus hukum dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris serta kamus bahasa lainnya.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan melalui pengumpulan:

- a. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu cara memperoleh data dengan mempelajari data dan menganalisa atas keseluruhan isi pustaka dengan mengkaitkan pada permasalahan yang ada.²⁰

- b. Data Primer

Data primer diperoleh melalui penelitian lapangan dengan melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang memahami

²⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*,(Jakarta : Ghlmia Indonesia,1990), hlm. 12.

permasalahan yang diteliti.²¹ Adapun wawancara untuk mendapatkan data dilapangan dengan Dwi Murti Setyowati, S.H., Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pemalang Di Randudongkal.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Analisis data dilakukan secara kualitatif, komprehensif dan lengkap. Analisis data seperti ini akan menghasilkan produk penelitian hukum yuridis empiris yang sempurna, karena data yang didapat baik data primer maupun data sekunder akan dipilah-pilah atau dikategorikan, kemudian akan dianalisis berdasarkan permasalahan yang sudah dirumuskan, selanjutnya akan ditarik kesimpulan secara induktif, yaitu penarikan kesimpulan dari hal yang bersifat umum ke khusus.

H. Sistematika Penelitian

Untuk mempermudah pemahaman isi tesis ini maka skripsi disusun dalam 4 (empat) bab. Adapun rinciannya adalah sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan

Bab ini berisi Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

²¹ Suhartini Arikunto, *Prosedur Penelitian dan Survey*, (Yogyakarta : Aneka Cipta, 2001), hlm. 102.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi Tinjauan Umum Tentang Keadilan, Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli, Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum, serta Tinjauan Umum Tentang azas *pacta sunt servanda* (Kepastian Hukum), Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian berkaitan dengan Islam.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Didalam bab ini berisi pembahasan mengenai pokok permasalahan berdasarkan rumusan masalah yaitu Mengetahui Bagaimana Perlindungan Hukum Penjual Dan Pembeli Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Serta Memgetahui Bagaimana Kendala Dan Solusi Untuk Mewujudkan Rasa Keadilan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan.

BAB IV : Penutup

Bab ini berisikan Kesimpulan dan Saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Keadilan

1. Pengertian Keadilan

Keadilan menurut **John Rawls**, bahwa keadilan pada dasarnya merupakan prinsip dari kebijakan rasional yang diaplikasikan untuk konsepsi jumlah dari kesejahteraan seluruh kelompok dalam masyarakat. Untuk mencapai keadilan tersebut, maka rasional jika seseorang memaksakan pemenuhan keinginannya sesuai dengan prinsip kegunaan, karena dilakukan untuk memperbesar keuntungan bersih dari kepuasan yang diperoleh oleh anggota masyarakatnya.²²

Keadilan dalam bahasa Salaf adalah sinonim al-mi'za'n yang berarti keseimbangan atau moderasi.²³ Keadilan dalam hukum Islam berarti pula keseimbangan antara kewajiban yang harus dipenuhi oleh manusia (mukallaf) dengan kemampuan manusia untuk menunaikan kewajiban itu.²⁴

John Rawls yang dipandang sebagai perspektif "*liberal-egalitarian of social justice*", berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (*social institutions*). Akan tetapi, kebajikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau

²² Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Rajawali Pers, Depok, 2018, hlm. 98-102.

²³ Juhaya S. Praja, *Filsafat Hukum Islam*, ctk. Pertama, Pusat Penerbitan Universitas LPPM- Universitas Islam Bandung, Bandung, 1995, hlm. 72.

²⁴ Ibid, hlm. 74.

menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan. Khususnya masyarakat lemah pencari keadilan.²⁵

2. Prinsip Dalam Keadilan

Dalam menciptakan keadilan, prinsip utama yang digunakan adalah:

- 1) Kebebasan yang sama sebesar-besarnya, asalkan tetap menguntungkan semua pihak;
- 2) Prinsip ketidaksamaan yang digunakan untuk keuntungan bagi yang paling lemah.²⁶

B. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Abdul Kadir Mohammad merumuskan kembali Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, “Perjanjian adalah suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.²⁷

Rumusan dari pengertian perjanjian tersebut diatas, jika di simpulkan maka perjanjian tersebut terdiri dari:

- a. Ada pihak-pihak;

Sedikitnya ada dua pihak ini disebut subyek perjanjian, dapat manusia atau badan hukum seperti yang ditetapkan oleh Undang-undang,

²⁵ Pan Mohamad Faiz, 2009. “*Teori Keadilan John Rawls*”, dalam Jurnal Konstitusi, Volume 6 Nomor 1 , hlm. 140.

²⁶ Damanhuri Fattah, “*Teori Keadilan Menurut John Rawls*”, Jurnal TAPIS, Vol.9 No.2 Juli-Desember 2013, hlm. 34.

²⁷ Abdul Kadir Mohammad, “*Hukum Perikatan* ” , PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1982, hlm. 82.

b. Ada persetujuan antara para pihak;

Persetujuan antara para pihak tersebut sifatnya bukan merupakan suatu perundingan. Dalam perundingan secara umum yang dibicarakan adalah mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian maka timbulah persetujuan,

c. Ada prestasi yang akan dilaksanakan;

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian,

d. Ada bentuk tertentu lisan maupun tulisan;

Perlunya bentuk tertentu karena ada ketentuan Undang-undang yang menyatakan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat,

e. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian;

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui bahwa hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok,

f. Ada tujuan yang hendak dicapai;

Tujuan yang hendak dicapai dalam perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri dalam menentukan isi perjanjian meskipun didasarkan pada asas kebebasan berkontrak akan tetapi tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh Undang-undang.

2. Hubungan Perikatan Dengan Perjanjian

Perikatan adalah perhubungan hukum antara dua orang/dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu. Pihak berhak menuntut sesuatu, dinamakan kreditur/si berpiutang sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang. Perhubungan antara dua orang atau dua pihak tadi, adalah suatu perhubungan hukum, yang berarti bahwa hak si berpiutang itu dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila tuntutan itu tidak dipenuhi secara sukarela, si berpiutang dapat menuntutnya di depan hakim.²⁸

Perjanjian adalah peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain/dimana dua orang saling berjanji melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah hubungan antara dua orang yang dinamakan perikatan. Perjanjian menerbitkan perikatan orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian berupa rangkaian perkataan yang mengandung janji/kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain.²⁹

²⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 1.

²⁹ Ibid.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian maksudnya adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.³⁰

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;

Sepakat dimaksudkan bahwa subyek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain, jadi mereka menghendaki sesuatu secara timbal balik.

- b. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian;

Orang yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara yang dimaksud cakap menurut hukum adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah kawin atau pernah menikah

³⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 6.

c. Suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu maksudnya adalah sudah ditentukan macam atau jenis benda atau barang dalam perjanjian itu. Mengenai barang itu sudah ada atau sudah berada ditangan pihak yang berkepentingan pada waktu perjanjian dibuat tidak diharuskan oleh Undang-undang dan juga mengenai jumlah tidak perlu disebutkan.

d. Suatu causa atau sebab yang halal;

Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan Undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdota.

Pada pelaksanaan perjanjian, syarat-syarat dalam perjanjian dibagi dalam dua kelompok, yaitu:

1) Syarat subyektif;

Syarat subyektif adalah syarat yang menyangkut pada subyek-subyek perjanjian itu, atau dengan perkataan lain syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian, yang meliputi:

- a) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) kecakapan pihak yang membuat perjanjian;

2) Syarat obyektif;

Syarat obyektif adalah syarat yang menyangkut pada obyek perjanjian itu, meliputi:

- a) Suatu hal tertentu;
- b) Suatu sebab yang halal;

Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap. Jadi perjanjian yang telah dibuat akan tetap mengikat para pihak selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut.

Apabila syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum atau batal dengan sendirinya, artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.

4. Asas-Asas Perjanjian

Pada pelaksanaan perjanjian terdapat beberapa asas yang berkaitan dengan perjanjian yaitu:³¹

a. Asas Konsensualitas;

Yaitu bahwa suatu perjanjian pada dasarnya sudah ada saat tercapainya kata sepakat diantara para pihak. Pengertian dalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah adanya kemauan para

³¹ Johanes Ibrahim, *“Pengimpasan Pinjaman (kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Bank”*, Penerbit CV. Utomo, Jakarta, 2003, hlm. 37.

pihak untuk saling mengikatkan diri dan kemauan para pihak untuk saling mengikatkan kepercayaan bahwa perjanjian tersebut akan dipenuhi.

b. Asas Kekuatan Mengikatnya Perjanjian;

Yaitu bahwa para pihak harus memenuhi apa yang telah dijanjikan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat harus sah menurut Undang-undang dan harus dipenuhi bagi yang membuatnya.

c. Asas Kebebasan Berkontrak;

Yang dimaksud dengan kebebasan berkontrak adalah adanya kebebasan seluas-luasnya yang oleh Undang-undang diberikan pada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan ketertiban umum (Pasal 1338 Juncto Pasal 1337 KUHPerdara).

d. Asas Itikad Baik Dan Kepatutan;

Asas ini menegaskan bahwa para pihak yang membuat perjanjian harus didasarkan pada kejujuran untuk mencapai tujuan bersama. Pelaksanaan perjanjian juga harus mengacu pada apa yang patut, dan seharusnya diikuti dalam pergaulan masyarakat (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara).

Tan Kamello dalam pandangan hukumnya menyatakan, bahwa:³² “Dalam KUHPerdara, kepatutan adalah tiang hukum yang wajib ditegakkan. Sebagai asas kepatutan memiliki peran dan fungsi antara lain menambah atau mengenyampingkan isi perjanjian. Hal ini sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Isi perjanjian yang dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak harus dijalankan dengan itikad baik”.

5. Berakhirnya Perjanjian

“Suatu perjanjian akan berakhir manakala”:³³

- a. Ditentukan dalam persetujuan oleh para pihak;
- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian;
- c. Para pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka persetujuan akan hapus;
- d. Pernyataan penghentian persetujuan;
- e. Persetujuan hapus karena putusan Hakim;
- f. Tujuan persetujuan telah tercapai.

C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak,

³² O.C. Kaligis, *Asas Kepatutan Dalam Arbitrase*, (Bandung:Alumni, 2009), hlm. 279, 280.

³³ Subekti, 1984, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm. 45.

yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syarat dan di sepakati.³⁴

2. Obyek Jual Beli

Obyek jual beli yaitu hak atas tanahnya (tanah) meliputi: Hak Guna Bangunan, Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, Hak Atas Satuan Rumah Susun (Sarusun). Yang harus diperhatikan terhadap jual beli tanah adalah:

a. Letak Tanahnya;

Letak tanahnya berada dimana dalam hal ini terletak di Desa/Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten/Kota, Propinsi. Hal ini terkait dengan siapa berhak membuat akta jual belinya atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mana yang berhak membuat akta jual beli. Dan siapa saksi-saksinya khususnya untuk tanah yang belum bersertipikat maka saksinya adalah Kepala Desa dan Pamong Desa dimana letak tanah yang bersangkutan berada.

b. Luas Tanah;

Luas dan batasnya tanah, batas-batasnya mana: utara, timur, selatan, dan barat, serta luasnya berapa khususnya untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat, karena bisa terjadi setelah dilakukan pengukuran ternyata luasnya tidak cocok.

³⁴ Hendi suhendi, *Figh Muamalah*, (Jakarta PT RajaGrafindo Persada,2014), hlm. 68, 69.

c. Tanahnya;

Maksudnya disini jenis tanahnya yaitu tanah pekarangan, tegalan atau sawah. Dan apakah diatas tanah tersebut ada benda-benda atau tumbuhan/tanaman yang ada diatasnya. Hal ini berkaitan dengan asas pemisahan horizontal apakah tanah yang diperjualbelikan tersebut beserta benda-benda yang ada diatasnya atau sekedar tanahnya saja.

d. Haknya;

Disini harus diketahui jenis haknya: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai. Karena ada status hak atas tanah yang tidak dapat dijualbelikan antara lain hak pakai selama dipergunakan, hak milik atas tanah wakaf.

e. Alat Buktinya;

Apakah tanah tersebut sudah bersertipikat atau belum. Apabila sudah bersertipikat disebutkan hak tanah yang bersangkutan, misalnya Hak Milik, nomor:, Desa/Kelurahan:

Apabila belum ada sertipikatnya disebutkan ciri-ciri hak adatnya, misalnya: bekas milik adat, nomor persil....., ketitir dan lain-lain.

D. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan

orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.³⁵

Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.³⁶

2. Sarana Dalam Perlindungan Hukum

Dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkan suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi dua macam yang dapat dipahami, sebagai berikut:

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif;

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.

Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak

³⁵ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.54.

³⁶ Muchsin. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi S2 Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14.

karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif;

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.³⁷

³⁷ **Glosarium, Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli**, <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> diakses tanggal 21 Juni 2020 pukul 21.20 WIB.

3. Unsur-Unsur Dalam Pelindungan Hukum

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- b. Jaminan kepastian hukum.
- c. Berkaitan dengan hak-hak warga negara.
- d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

4. Hak Dan Kewajiban Perlindungan Hukum

Hak adalah sesuatu yang harus kita dapatkan sedangkan kewajiban adalah sesuatu yang harus kita kerjakan. Lahirnya suatu kontrak menimbulkan suatu hubungan hukum perikatan yang mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban itulah yang menjadi akibat hukum dari suatu kontrak. Dengan kata lain, akibat hukum kontrak sebenarnya adalah pelaksanaan dari isi kontrak itu sendiri. Pasal 1339 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu kontrak tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam kontrak tersebut, tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifat kontrak diharuskan atau diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Tentang hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak tertuang dalam isi perjanjian yang disepakati kedua belah pihak.³⁸

³⁸ *Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum dan Kontrak “Franchise”*, artikel diakses pada 1 Juli 2015 dari [http:// repository. usu.ac.id /bitstream/ 123456789/35732/6/ Chapter%20III-V.pdf](http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/35732/6/Chapter%20III-V.pdf). diakses tanggal 24 Juni 2020 pukul 21.00 WIB.

E. Tinjauan Umum Tentang azas *pacta sunt servanda* (Kepastian Hukum).

1. Pengertian Kepastian Hukum

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.³⁹

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch, keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum

³⁹ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82, 83.

positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.⁴⁰

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kepastian Hukum memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perjanjian tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak.

2. Asas-Asas Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari negara hukum. Pandangan tersebut dikemukakan oleh Radbruch dan Kusumaatmadja.⁴¹ Demikian pula halnya dengan M Scheltema sebagaimana dikutip oleh Bagir Manan yang menyatakan bahwa setiap negara yang berdasar atas hukum mempunyai empat asas utama, yaitu :⁴²

- a. asas kepastian hukum
- b. asas persamaan
- c. asas demokrasi

⁴⁰ Ibid, hlm. 95.

⁴¹ Mochtar Kusumaatmadja, 2002, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional dalam Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, hlm. 11.

⁴² Bagir Manan, 2009, *Menegakkan Hukum Suatu Pencarian*, AAI, Jakarta, hlm. 5.

d. asas bahwa pemerintah dibentuk untuk melakukan pelayanan terhadap masyarakat

Asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatuhan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara. Asas kepastian hukum dalam negara hukum menurut Radbruch sangat perlu dijaga demi tercapainya keteraturan atau ketertiban.⁴³

F. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian Berkaitan Dengan Hukum Islam.

1. Pengertian Akad

Akad (Arab: **اِعْتَاد**) = perikatan, perjanjian dan permufakatan).⁴⁴ Pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan menerima ikatan), sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada objek perikatan. Demikian dijelaskan dalam Ensiklopedi Hukum Islam.

Menurut Abdor Raof mengatakan bahwa pada dasarnya ada tiga tahap yang menimbulkan perikatan (akad) yaitu sebagai berikut:

- a. *Al'ahdu* (perjanjian), yaitu ada pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain dalam hal ini janji tersebut

⁴³ Ibid.

⁴⁴ Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 97

mengikat orang yang mengatakannya supaya terlaksananya perjanjian yang telah dibuat.

- b. Persetujuan yaitu pernyataan dari pihak kedua untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap perjanjian yang dinyatakan oleh pihak pertama kemudian janji tersebut harus sesuai dengan janji pada pihak pertama.
- c. Apabila ada dua buah janji yang dilaksanakan oleh para pihak maka terjadilah apa yang dinamakan ‘*al-aqdu*’ yang mengikat masing-masing pihak sesudah pelaksanaan perjanjian dengan kata lain hal tersebut bukan lagi *al’ahdu* tetapi sudah *al-aqdu*.⁴⁵

2. Tujuan Akad

Menurut tujuannya, akad dibagi menjadi:

a. Akad Tabarru’:

Akad tabarru’ adalah segala macam perjanjian yang menyangkut transaksi yang tidak mengejar keuntungan (non profit transaction). Akad tabarru’ dilakukan dengan tujuan tolong menolong dalam rangka berbuat kebaikan, sehingga pihak yang berbuat kebaikan tersebut tidak berhak mensyaratkan imbalan apapun kepada pihak lainnya. Imbalan dari akad tabarru’ adalah dari Allah, bukan dari manusia. Namun demikian, pihak yang berbuat kebaikan tersebut boleh meminta kepada rekan transaksi-nya untuk sekedar menutupi biaya yang dikeluarkannya

⁴⁵ Gemala Dewi,dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta : Kencana,2006), hlm.46.

untuk dapat melakukan akad, tanpa mengambil laba dari tabarru' tersebut.

b. Akad Tijarah:

Akad tijarah adalah segala macam perjanjian yang menyangkut transaksi yang mengejar keuntungan (profit orientation). Akad ini dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan, karena itu bersifat komersial. Hal ini didasarkan atas kaidah bisnis bahwa bisnis adalah suatu aktivitas untuk memperoleh keuntungan.⁴⁶



⁴⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta : PT Rajawali, 2010) hlm. 35.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Penjual Dan Pembeli Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.⁴⁷ Untuk memberikan perlindungan hukum sebagaimana gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan hukum itu sendiri yang terdiri atas keadilan, kepastian, dan kemanfaatan atas hukum tersebut.

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Pengosongan rumah adalah tindakan menyuruh atau memaksa seseorang atau orang lain yang menempati rumah seseorang untuk meninggalkan rumah yang ditempati, karena sudah tidak mempunyai hak

⁴⁷ Philipus M. Hadjon, loc.Cit.

lagi atas rumah tersebut. Sehingga orang yang berhak atas rumah tersebut dapat secara paksa dengan meminta bantuan pihak berwenang/kepolisian untuk mengosongkan rumah tersebut.⁴⁸

Perjanjian pengosongan rumah adalah suatu perjanjian yang dibuat untuk mengantisipasi agar seseorang yang menempati rumah yang sudah tidak menjadi haknya untuk keluar atau pindah dari rumah yang sudah tidak menjadi haknya atau bilamana pemilik rumah sudah tidak mempunyai hak atas rumah yang ditempatinya.

Jadi pihak yang menempati atau penghuni rumah ada 2 (dua) kemungkinan yaitu:

1. Yang menempati atau penghuni adalah pemilik rumah.

Menurut ketentuan Bab I Pasal 1 angka 1, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga, juncto angka 5 yang dimaksud dengan pemilik adalah orang atau badan yang mempunyai hak atas rumah.

2. Yang menempati atau penghuni adalah bukan pemilik rumah ada 2:
 - a. Yang menempati atau penghuni adalah penyewa rumah.

Menurut ketentuan Bab I Pasal 1 angka 3, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, yang dimaksud dengan

⁴⁸ Wawancara dengan Dwi Murti Setyowati, S.H., Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pematang Di Randudongkal, 7 juli 2020.

sewa menyewa rumah adalah keadaan dimana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa, juncto angka 4 yang dimaksud dengan harga sewa adalah jumlah ataupun nilai baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk lain yang telah disepakati oleh pemilik dan penyewa, dan oleh penyewa dibayarkan kepada pemilik sebagai pembayaran atas penghunian untuk jangka waktu tertentu. Dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah tersebut diatas mengatur bahwa, pemindahan hak milik atas rumah yang sedang dalam hubungan sewa menyewa tidak mengakibatkan hapusnya atau terputusnya hubungan sewa menyewa rumah.

- b. Yang menempati atau penghuni rumah masih ada hubungan keluarga.

Dalam Bab III Pasal 14 ayat 1, 2, dan 3, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, mengatur bahwa:

- 1) Penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa didasarkan kepada suatu persetujuan antara pemilik dengan penghuni.
- 2) Persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dibuat dalam bentuk persetujuan tertulis.
- 3) Persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya memuat jangka waktu penghunian.

Namun dalam praktek di masyarakat kadangkala penjual atau orang lain yang menempati rumah sengaja diminta atau diizinkan oleh pembeli untuk tetap menempati rumah tersebut dalam jangka waktu

tertentu tanpa adanya perjanjian tertulis, karena adanya faktor hubungan pertemanan dan rasa belas kasihan. Apabila dikemudian hari pembeli atau orang lain yang ditunjuk ingin menempati rumah tersebut, maka penjual atau orang lain yang menempati harus segera meninggalkan atau mengosongkan rumah, dengan risiko kemungkinan penjual atau orang lain tersebut tidak segera bahkan tidak ada kepastian kapan meninggalkan atau mengosongkan rumah tersebut. Untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum dalam pengosongan rumah, maka penjual dan pembeli atau para pihak perlu membuat perjanjian pengosongan rumah secara notariil dihadapan Notaris. Dalam Akta Notaris tersebut akan dirumuskan hak dan kewajiban berdasarkan kesepakatan para pihak.⁴⁹

Hal-hal yang perlu diperhatikan dan dicantumkan dalam perjanjian pengosongan rumah secara notariil adalah:

1. Penjual atau orang lain yang menempati rumah kapan dapat meninggalkan atau mengosongkan rumah beserta menyerahkan kunci rumah yang dijualnya.
2. Seandainya tanggal yang ditentukan ternyata penjual atau orang lain yang menempati rumah tidak dapat meninggalkan atau mengosongkan rumah yang dijualnya kepada pembeli, maka dikenakan denda per hari yang besarnya disepakati oleh para pihak yaitu antara penjual dan pembeli.

⁴⁹ Ibid, 7 juli 2020.

3. Bagaimana jika pembeli tidak dapat membayar atau memberikan uang pesangon kepada penjual atau orang lain yang menempati rumah, padahal penjual atau orang lain yang menempati rumah telah siap mengosongkan rumah.
4. Denda kepada pembeli seandainya tidak membayar uang pesangon.

Dalam perjanjian pengosongan rumah secara notariil disepakati untuk dicantumkan sanksi denda.⁵⁰ Hal ini dimaksudkan untuk membuat perjanjian tersebut dapat berlaku secara efektif sesuai yang dikehendaki oleh para pihak yaitu penjual dan pembeli, dalam rangka untuk memperoleh kepastian hukum.

Menurut Pasal 1 angka 1, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya, juncto Pasal 15 angka (1) yang berbunyi bahwa, Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang

⁵⁰ Ibid, 7 juli 2020.

pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 7, Undang-Undang tersebut diatas menjelaskan bahwa, Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Dalam Pasal 1 angka 11, Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris yang dimaksud dengan Grosse Akta adalah salah satu Salinan Akta untuk pengakuan utang dengan kepala “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Kemudian dalam Pasal 1 angka 9, Undang-Undang tersebut yang dimaksud dengan Salinan Akta adalah Salinan kata demi kata dari seluruh Akta dan pada bagian bawah salinan Akta tercantum frasa “diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya”. Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 10, Undang-Undang ini yang dimaksud dengan Kutipan Akta adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian dari Akta dan pada bagian bawah kutipan Akta tercantum frasa “diberikan sebagai KUTIPAN”.

Menurut Pasal 1 angka 1, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum

tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, juncto Pasal 1 angka 4 yang dimaksud dengan Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dalam hal ini pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah dasar untuk dibuatnya Akta Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil dihadapan Notaris. Bahwa yang menjadi dasar perjanjian pengosongan rumah dibuat oleh penjual dan pembeli atau para pihak karena rumah yang berdiri diatas tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut masih ditempati oleh penjual atau orang lain, walaupun jual beli telah dilaksanakan secara tunai dan hak kepemilikan sudah beralih kepada pembeli.

Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1313 KUHPdata yang mendefinisikan sebuah perjanjian sebagai berikut, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Terjadinya pengikatan diri terhadap satu orang lain atau lebih tersebut menimbulkan akibat hukum yakni munculnya hak dan kewajiban terhadap masing-masing pihak yang mengikatkan diri. Kewajiban dalam hal ini berupa pemenuhan suatu prestasi dari satu atau lebih pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya yang berhak atas suatu prestasi tersebut.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian selalu ada 2 (dua) pihak ataupun lebih, bahwa satu pihak yang wajib melakukan atas suatu prestasi (disebut debitur), sedangkan pihak yang lain merupakan pihak yang berhak menerima atas suatu prestasi (disebut kreditur).⁵¹ Sama halnya dalam perjanjian jual beli, harus dilakukan 2 (dua) pihak yang saling mengikatkan diri, yang disebut sebagai pihak penjual dan pihak pembeli.

Sebagaimana dijelaskan dalam dalam Pasal 1457 KUHPerdara tentang jual beli bahwa suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Rumusan tersebut diatas menjelaskan bahwa dalam jual beli melahirkan kewajiban secara timbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian jual beli tersebut.⁵²

Menurut M. Yahya Harahap yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan suatu barang/benda (zaak) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya.⁵³

⁵¹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 92.

⁵² Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 27.

⁵³ M.Yahya Harahap, (1), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Bandung : Alumni, 1986. hlm. 181.

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus harga yang diinginkan.⁵⁴

Menurut Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan pada sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Namun, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik satu terhadap lainnya dan karena itu pula maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.⁵⁵

Hal yang harus diserahkan dalam perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjualbelikan.

⁵⁴ Redaksi RAS, *Tip Hukum Praktis : Tanah dan Bangunan*, Depok : Raih Asa Sukses, 2009, hlm. 24.

⁵⁵ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003, hlm.7.

Dengan demikian, yang dapat dijadikan obyek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud, tapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan baik yang nyata maupun yang tidak berwujud.⁵⁶

Perjanjian jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban, yaitu:

1. Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Perumusan suatu perjanjian jual beli harus dilakukan dengan itikad baik mengingat dalam jual beli merupakan persetujuan untuk mengikatkan dirinya menyerahkan suatu obyek kepada pihak lain. Dengan demikian asas itikad baik ini sangat penting untuk menghindari cacat-cacat tersembunyi dalam obyek yang diperjualbelikan.⁵⁷

Berdasarkan pasal tersebut diatas maka kewajiban penjual harus menjamin secara aman atas barang yang hendak dijualnya dari gangguan-gangguan yang merugikan. Penjual juga harus menjelaskan hal-hal penting yang wajib diketahui oleh pembeli sehingga ketika terjadi sengketa atas obyek jual beli tersebut tidak menimbulkan kerugian terhadap pihak pembeli. Bukan hanya pihak penjual yang harus beritikad baik ketika akan menjual suatu barang, disisi lain yakni pihak pembeli juga berkewajiban

⁵⁶ M Yahya Harahap (1), *Op.Cit.*, hlm. 182.

⁵⁷ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 217.

memiliki itikad baik dengan meneliti keadaan barang dari cacat tersembunyi sebelum membeli suatu barang. Sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat 3, bahwa suatu perjanjian yang dibuat harus berlandaskan itikad baik dari kedua belah pihak, yang berarti bahwa setiap perbuatan dan pelaksanaan perjanjian jual beli yang berdasarkan itikad baik harus mengindahkan substansi perjanjian tersebut atas dasar kepercayaan antara kedua belah pihak. Namun apabila dalam pembuatan atau pelaksanaan perjanjian tersebut ditemukan itikad yang tidak baik oleh salah satu pihak, maka pihak yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum.⁵⁸

Berkaitan dengan kesepakatan yang telah terjadi dalam jual beli, bahwa kesepakatan harus diberikan secara bebas. Terdapat 3 (tiga) hal dalam hukum perjanjian yang menyebabkan suatu perjanjian tidak mengandung kebebasan, yakni:⁵⁹

1. adanya paksaan;
2. kekhilafan atau kekeliruan; dan
3. penipuan.

Paksaan dalam hal ini berupa paksaan rohani atau paksaan jiwa (psychis), bukan berupa paksaan badan (fisik) yang lebih menekankan terhadap ancaman atas suatu perbuatan yang dilarang.⁶⁰ Misalnya saja pihak penjual harus menandatangani akta jual beli sebagai bentuk

⁵⁸ Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, (Jakarta: Raih Asa sukses, 2009), hlm. 8.

⁵⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermedia, 2008), hlm. 23, 24.

⁶⁰ Ibid., hlm. 22.

persetujuan karena adanya ancaman jiwa yang dilakukan oleh pihak lain sehingga terpaksa menyetujui jual beli tersebut. Kekhilafan atau kekeliruan terjadi ketika salah satu pihak khilaf terkait hal-hal pokok penting dari apa yang telah diperjanjikan, juga terkait sifat-sifat penting dari obyek yang telah diperjanjikan, ataupun juga terkait kepada siapa obyek jual beli tersebut akan diserahkan.⁶¹ Misalnya pembeli mengalami kekhilafan karena sebelum melakukan transaksi jual beli tersebut tidak terlebih dahulu meneliti keadaan obyek (tanah) yang di atasnya berdiri bangunan dari cacat tersembunyi. Selanjutnya tentang penipuan dapat terjadi, ketika salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan palsu yang tidak sesuai dengan faktanya terkait obyek yang akan diperjualbelikan disertai pula tipu muslihat untuk membujuk pembeli agar pembeli berkeinginan membeli obyek (barang) tersebut.

Dapat juga dikategorikan sebagai penipuan karena terjadi jika salah satu pihak secara aktif mempengaruhi pihak lain dengan memberikan keterangan palsu yang tidak sesuai dengan faktanya disertai pula dengan tipu muslihat.⁶² Dengan demikian pembuatan atau pelaksanaan perjanjian tersebut ditemukan itikad yang tidak baik oleh penjual, maka pihak yang beritikad baik yakni pembeli harus mendapatkan perlindungan hukum.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam uraian tersebut diatas, bahwa perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif

⁶¹ Ibid., hlm. 23.

⁶² Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 5.

diberikan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dapat ditemukan dalam beberapa pasal peraturan perundang-undangan karena secara jelas mengandung unsur kekhilafan dan penipuan. Pasal 1491 KUHPerdara memberikan perlindungan berupa penanggungan yang menyebutkan bahwa:

Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram; kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

Penanggungan tersebut walaupun tidak diperjanjikan diawal pembuatan perjanjian jual beli, namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUHPerdara, yaitu:

Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun si penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung si pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga dimilikinya atas benda tersebut dan yang tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan.

Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdara seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap obyek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait obyek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan preventif.

Selanjutnya perlindungan hukum secara represif merupakan perlindungan yang diberikan ketika telah terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi. Terhadap pembeli yang berikad baik atau salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara yang mengatur bahwa, “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga”.

Pengikatan diri satu sama lain antara pihak penjual dan pihak pembeli akan menimbulkan akibat hukum yakni adanya suatu kewajiban dalam hal ini berupa pemenuhan suatu prestasi dari penjual untuk menyerahkan obyek (benda) yang menjadi obyek jual beli kepada pembeli. Pembeli juga berkewajiban untuk membayar obyek yang telah dibelinya sesuai dengan kesepakatan dengan penjual.

Dalam perjanjian jual beli tidak hanya berupa pengikatan jual beli antara kedua belah pihak, namun juga harus memperhatikan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian agar tidak terjadi perjanjian yang batal demi hukum ataupun yang dapat dibatalkan.

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, bahwa syarat-syarat sahnya perjanjian terdapat 4 (empat) macam, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;

Sepakat dimaksudkan bahwa subyek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain, jadi mereka menghendaki sesuatu secara timbal balik.

- b. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian;

Orang yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara yang dimaksud cakap menurut hukum adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah kawin atau pernah menikah.

- c. Suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu maksudnya adalah sudah ditentukan macam atau jenis benda atau barang dalam perjanjian itu. Mengenai barang itu sudah ada atau sudah berada ditangan pihak yang berkepentingan pada waktu perjanjian dibuat tidak diharuskan oleh Undang-undang dan juga mengenai jumlah tidak perlu disebutkan.

- d. Suatu causa atau sebab yang halal;

Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan Undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara bahwa, “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Syarat-syarat tersebut diatas terkait subyek dan obyek yang harus ada dalam perjanjian. Syarat pertama dan kedua terkait subyek perjanjian (syarat subyektif). Syarat subyektif yakni untuk kesepakatan dan kecakapan para pihak yang membuat perjanjian telah memenuhi syarat tersebut. Sedangkan syarat ketiga dan keempat terkait obyek perjanjian (syarat obyektif). Syarat obyektif yakni suatu pokok persoalan tertentu dan sebab yang tidak terlarang dalam jual beli. Jika salah satu unsur dari keempat unsur tersebut tidak terpenuhi, maka menyebabkan cacatnya suatu perjanjian. Suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian tersebut masih terus berlaku. Selanjutnya apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada.

Maksud dan tujuan perjanjian pengosongan rumah yang dibuat dihadapan Notaris adalah untuk menjamin adanya perlindungan hukum

terhadap pihak penjual maupun pihak pembeli. Dalam hal ini pembeli mendapat perlindungan hukum karena telah memiliki obyek tanah di atasnya berdiri bangunan rumah berdasarkan perjanjian jual beli yang telah dibuat antara penjual dan pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebaliknya penjual atau orang lain yang menempati rumah tersebut mendapat jaminan dari pembeli akan mendapat uang pesangon apabila meninggalkan atau mengosongkan rumah sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan. Oleh karena perjanjian pengosongan rumah tidak dapat dibuat berdiri sendiri, maka harus ada perjanjian lain sebagai dasar dibuatnya perjanjian tersebut, antara lain adalah perjanjian jual beli.

Dalam praktek ditengah masyarakat kadangkala pihak pembeli tidak dapat langsung menempati rumah yang dibeli walaupun telah dibayar dengan harga tunai, karena penjual tidak dapat segera meninggalkan atau mengosongkan rumah walaupun jual beli telah dilaksanakan tunai. Oleh karena itu agar penjual dan pembeli mendapat perlindungan hukum, maka perlu dibuat perjanjian pengosongan rumah secara notariil dihadapan Notaris.⁶³

Perjanjian pengosongan rumah secara notariil tidak dapat berdiri sendiri dan tidak dapat dipisahkan dengan perjanjian yang mendahului (sebelumnya) yakni perjanjian jual beli, karena para pihak dalam perjanjian merupakan subyek yang sama demikian juga mengenai obyeknya. Maka perlindungan hukum terhadap penjual dan pembeli dalam

⁶³ Wawancara dengan Dwi Murti Setyowati, S.H., Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pematang Di Randudongkal, 9 juli 2020.

perjanjian pengosongan rumah secara notariil juga harus diberlakukan sama dengan perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli.

Perlindungan hukum penjual dan pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengosongan rumah secara notariil dalam jual beli tanah dan bangunan, dimaksudkan untuk melindungi kepentingan penjual dan pembeli terhadap obyek jual beli berupa tanah di atasnya berdiri bangunan rumah tersebut. Agar dapat mengikat penjual dan pembeli, perjanjian tersebut selain mengatur hak dan kewajiban penjual dan pembeli juga harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian.

Perjanjian pengosongan rumah secara notariil didasari dan mencerminkan karakteristik perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*pacta sunt servanda*). Hal ini dimaksudkan karena dengan adanya konsensus para pihak dalam kontrak, timbul kekuatan mengikat kontrak sebagaimana layaknya undang-undang. Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan hukum menjadi hukum bagi mereka (*cum nexus faciet mancipiumque, uti lingua mancouassit, ita jus esto*). Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya kontrak (*verbindende kracht van de overereenkomst*). Hal ini tidak hanya kewajiban moral, tetapi kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati. Sebagai konsekuensinya,

hakim maupun pihak ketiga tidak boleh mencampuri isi perjanjian tersebut.⁶⁴

Selain berdasarkan ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, perjanjian pengosongan rumah secara notariil sebagaimana perjanjian jual beli juga harus memenuhi empat syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.

Penjanjian pengosongan rumah secara notariil dibuat karena dalam perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pemilik rumah belum dapat menyerahkan rumah dalam keadaan kosong kepada pembeli, sedangkan pembeli telah membayar lunas. Selain itu agar ada kepastian hukum bahwa penjual segera meninggalkan atau mengosongkan rumah kepada pembeli tepat waktu sesuai yang disepakati dan diperjanjikan antara para pihak.

Agar penjual atau orang lain tepat waktu meninggalkan atau mengosongkan rumah, maka penjual oleh pembeli dijanjikan uang pesangon yang besarnya tergantung kesepakatan antara penjual dan pembeli. Apabila pada saat penjual menyerahkan kunci dan rumah dalam keadaan kosong kepada pembeli, maka penjual akan menerima uang pesangon sebagaimana yang telah diperjanjikan antara penjual dan pembeli dalam Akta Perjanjian Pengosongan Rumah.

⁶⁴ Ridwan Khairandy, loc. Cit.

Apabila penjual terlambat menyerahkan rumah kepada pembeli maka didalam perjanjian ditentukan batas waktu, serta bilamana melebihi batas waktu yang disepakati penjual akan dikenakan denda dengan batas waktu pula, dan dendanya sebesar yang telah disepakati antara penjual dan pembeli. Bilamana penjual telah melewati batas waktu denda yang telah disepakati dengan pembeli, maka pembeli dapat secara paksa mengosongkan rumah dengan bantuan pihak yang berwenang/kepolisian.

Sebaliknya penjual telah siap menyerahkan kunci dan rumah dalam keadaan kosong kepada pembeli tetapi pembeli belum dapat membayar atau memberi uang pesangon kepada penjual, maka pembeli dikenakan pula denda yang besarnya ditentukan berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli tanpa batas waktu. Namun perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar dari dibuatnya perjanjian pengosongan rumah secara notariil, tidak dapat dibatalkan oleh penjual karena jual belinya telah dibayar lunas oleh pembeli.

Dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengosongan Rumah secara notariil selain didahului dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), juga dapat didahului dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual property miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta Notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) biasanya

dibuat karena alasan tertentu seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli, atau sudah lunas pembayaran harga jual beli tetapi ada hal-hal lain yang harus diselesaikan sebelum dilaksanakan jual beli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ada dua macam yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas:

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan Akta Jual Beli (AJB), karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Sebab lain yang ditemukan dalam masyarakat bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas dibuat karena pembeli ada rencana untuk menjual kembali obyek yang dibeli selain itu karena sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang hampir habis masa berlakunya, sehingga menunggu proses perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB), atau akan ditingkatkan haknya menjadi Hak Milik (HM). Dalam pasal-pasal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dicantumkan kapan Akta Jual Beli (AJB) akan dilaksanakan dan persyaratannya. Didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB), sehingga penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tidak memerlukan kehadiran penjual.

Pemberian kuasa menjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan jual Beli (PPJB) lunas tidak termasuk dalam pengertian kuasa mutlak yang dilarang karena kuasa tersebut dibuat dalam rangka mengabadikan pada suatu perjanjian dengan causa yang sah, dan tindakan-tindakan hukum yang disebut dalam kuasa menjual tersebut bukan untuk kepentingan pemberi kuasa tetapi untuk kepentingan penerima kuasa, yang merupakan pelaksanaan kewajiban hukum oleh pemberi kuasa selaku penjual kepada penerima kuasa selaku pembeli disebabkan harga telah dibayar lunas.⁶⁵

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas biasanya dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditempat lokasi objek berada.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak lunas dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal-pasal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

⁶⁵ Pieter E. Latumenten, *Kuasa Menjual dalam Akta Pengikatan Jual-Beli lunas tidak termasuk Kuasa Mutlak*, Jurnal Renvoi, Jakarta Edisi September 2003, hlm. 36.

(PPJB) tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli (AJB) pada saat pelunasan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris, sebagaimana Perjanjian Pengosongan Rumah merupakan Akta otentik. Dalam Pasal 1868 KUHPerdara disebutkan bahwa, “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”. Bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang berbunyi bahwa, “Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) biasanya juga dilengkapi dengan Akta Kuasa Untuk Menjual. Akta Kuasa Untuk Menjual digunakan untuk melengkapi proses balik nama baik kepada penerima kuasa atau kepada orang lain, jika dijual kepada orang lain. Adanya Akta Kuasa Untuk Menjual dari pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli, maka segala kepentingan hukumnya dapat dilaksanakan. Bahwa dengan Akta Kuasa Untuk Menjual, pembeli dikemudian hari dapat menjual kepada pihak lain dengan tanpa memerlukan bantuan hukum penjual atau dalam hal ini digunakan untuk menjual kepada dirinya

pembeli sendiri guna kepentingan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Perjanjian pengosongan rumah biasanya selain untuk melengkapi perjanjian jual beli, juga untuk melengkapi perjanjian lain misalnya perjanjian hutang-piutang, dalam aktanya sudah ada klausula yang mengatur mengenai sanksi apabila yang berhutang tidak dapat membayar tepat waktu. Bilamana hutang-piutang dimaksud diberikan jaminan rumah yang ditempati ataupun jaminan rumah yang digunakan untuk kegiatan, maka dibuat Akta Perjanjian Pengosongan Rumah.⁶⁶

Sebelum dibuat Akta Jual Beli (AJB) sebagai dasar dibuatnya Akta Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil, maka yang perlu ditanyakan kepada penjual dan pembeli adalah sertipikat yang akan menjadi obyek jual beli, karena kalau sertipikat masih dalam jaminan maka kredit harus dilunasi dahulu oleh penjual untuk membebaskan sertipikat yang terikat sebagai jaminan. Setelah sertipikat sudah tidak menjadi jaminan kredit, maka sertipikat dicek terlebih dahulu di Kantor Pertanahan setempat, agar dapat diketahui keabsahannya ada blokir atau tidak ada sengketa. Sertipikat tersebut apabila sebelumnya pernah dipasang hak tanggungan, maka harus dilakukan roya terlebih dahulu, untuk memastikan bahwa sertipikat tersebut bersih dari beban pinjaman kredit, dan selanjtnya wajib dilakukan pengecekan sebelum dibuat akta jual beli. Sebaliknya apabila sertipikat tersebut sebelumnya tidak dipasang

⁶⁶ Wawancara dengan Dwi Murti Setyowati, S.H., Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pematang Di Randudongkal, 10 juli 2020.

hak tanggungan, maka sebelum dilakukan jual beli kewajiban pengecekan sertipikat tetap harus dilakukan walaupun tidak ada royalti.⁶⁷

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dan diserahkan oleh penjual dan pembeli atau para pihak sebelum dibuat Akta Jual Beli adalah Sertipikat asli, Kartu Tanda Penduduk (KTP) elektronik penjual dan pembeli, Kartu Tanda Penduduk (KTP) elektronik suami/istri penjual, Kartu Keluarga (KK) penjual dan pembeli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) terakhir (asli) dan sudah lunas bilamana belum dicek online dahulu ada tunggakan belum bayar atau tidak, Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) penjual dan pembeli bila ada.

Harus ditanyakan kepada penjual dan pembeli mengenai pembayaran sudah lunas atau belum, karena dalam jual beli harus tunai. Bilamana belum lunas maka tidak dapat dibuat Akta Jual Beli. Apabila belum lunas maka dibuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang klausulanya mengatur tentang tahapan pembayaran sampai pelunasan, setelah lunas baru dibuat dalam jual beli.

Setelah pembeli sudah melunasi maka penjual harus menyerahkan rumah dalam keadaan kosong dengan memberikan kunci rumah, tetapi apabila penjual minta waktu untuk mengosongkan rumah, maka atas kesepakatan penjual dan pembeli dapat dibuat perjanjian pengosongan rumah. Dalam Akta Perjanjian Pengosongan Rumah secara notariil

⁶⁷ Ibid. 10 juli 2020.

dihadapan Notaris antara lain ada klausula yang mengatur kapan penjual selambat-lambatnya mengosongkan rumah tersebut.

Dalam perjanjian pengosongan rumah perlu dicantumkan klausula bahwa pembeli wajib membayar atau memberikan uang pesangon kepada penjual sebesar yang disepakati oleh kedua belah pihak. Bahwa uang pesangon wajib dibayar atau diberikan oleh pembeli kepada penjual setelah rumah tersebut diserahkan dalam keadaan kosong oleh penjual kepada pembeli. Hal ini dimaksudkan sebagai kompensasi yang telah disepakati antara penjual dan pembeli, dan sebagai keseimbangan antara hak dan kewajiban yang diperoleh kedua belah pihak dalam perjanjian.

Dengan dibuat perjanjian jual beli dan perjanjian pengosongan rumah secara notariil yang didalamnya mengatur mengenai syarat-syarat serta mengandung dasar-dasar perlindungan hukum tersebut diatas, selain untuk memberikan perlindungan hukum kepada penjual juga kepada pembeli, karena pembeli tidak dapat serta merta menempati rumah tersebut setelah dibuat perjanjian jual beli.

Perlindungan hukum penjual dan pembeli dalam perjanjian pengosongan rumah secara notariil dalam jual beli tanah dan bangunan, dapat diperinci dan diuraikan sebagai berikut:

1. Pihak pembeli wajib membayar atau memberi uang pesangon kepada pihak penjual sebesar yang telah disepakati, uang tersebut wajib dibayar atau diberikan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual setelah rumah tersebut diserahkan dalam keadaan kosong oleh pihak

penjual kepada pihak pembeli, sehingga pihak penjual dikemudian hari tidak akan mengajukan tuntutan apapun lagi kepada pihak pembeli mengenai hal tersebut.

2. Apabila pihak pembeli tidak dapat membayar atau memberikan sisa uang pesangon guna pengosongan rumah tersebut, pada tanggal yang telah disepakati setelah bangunan (rumah) tersebut dikosongkan oleh pihak penjual, maka dengan lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang cukup akan kelalaiannya pihak pembeli, sehingga teguran berupa apapun tidak diperlukan dan pihak pembeli dikenakan denda oleh pihak penjual sebesar yang telah disepakati untuk tiap-tiap hari keterlambatan, denda tersebut wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.
3. Pihak penjual dalam hal ini berjanji dan mengikatkan diri terhadap pihak pembeli, untuk meninggalkan atau mengosongkan rumah guna kepentingan pembeli. Oleh karena itu berkewajiban menyerahkan rumah dalam keadaan baik dan kosong seluruhnya dari penghuni dan barang-barangnya kepada pihak pembeli. Sehingga dengan demikian tanah dan bangunan (rumah) tersebut pada tanggal yang sudah disepakati atau ditentukan sudah harus bebas dari semua penghuni dan barang-barangnya, serta dengan segera dapat ditempati oleh pihak pembeli atau pihak lain yang ditunjuk oleh pihak pembeli. Dengan istilah menyerahkan tersebut dimaksudkan juga melepaskan untuk kepentingan pihak pembeli, hak-hak, hak-hak utama dan gugatan-

gugatan yang pihak penjual sebagai penghuni atau dalam kedudukan apapun atas tanah dan bangunan (rumah) termasuk hak-hak pemakaian aliran listrik, saluran air leideng (PDAM), dan sambungan telepon, serta fasilitas-fasilitas lainnya yang ada pada tanah dan bangunan (rumah) tersebut.

4. Pihak penjual dengan alasan apapun tidak berhak minta atau menuntut kerugian lain berupa apapun juga kepada pihak pembeli. Pihak penjual dengan ini membebaskan pihak pembeli terhadap segala gangguan, gugatan, kerugian, dan biaya-biaya lainnya yang mungkin dapat dialami oleh pihak pembeli dari pihak manapun juga mengenai pengosongan tanah dan bangunan (rumah) tersebut.
5. Selama tanah dan bangunan (rumah) belum diserahkan dalam keadaan kosong, maka pihak penjual dengan biayanya sendiri berkewajiban memelihara tanah dan bangunan (rumah) tersebut dengan sebaik-baiknya, dan berkewajiban pula menjaga keselamatan dan keamanan tanah dan bangunan (rumah) tersebut, dan segala kerugian-kerugian yang disebabkan karena kesalahan dan/atau kelalaian pihak penjual harus ditanggung sepenuhnya oleh pihak penjual. Demikian pula pihak penjual harus membayar dengan baik uang langganan aliran listrik, saluran air leideng (PDAM), dan sambungan telepon tersebut, dan jika karena kelalaian tentang hal tersebut menyebabkan dicabutnya langganan aliran listrik, saluran air leideng (PDAM), dan sambungan

telepon tersebut, maka segala kerugian tentang hal itu menjadi beban dan tanggungan pihak penjual sepenuhnya.

6. Apabila pihak penjual dengan alasan apapun juga tidak atau tidak tepat memenuhi kewajibannya untuk meninggalkan atau mengosongkan tanah dan bangunan (rumah) tersebut, maka pihak penjual dengan lewatnya waktu saja telah dianggap lalai. Untuk kelalain tersebut pihak penjual diharuskan dan diwajibkan membayar denda kepada pihak pembeli yang besarnya sesuai dengan yang telah disepakati, untuk tiap-tiap hari pihak penjual menunda meninggalkan atau mengosongkan tanah dan bangunan (rumah) tersebut. Denda tersebut harus dibayar seketika dan sekaligus begitu diminta oleh pihak pembeli, tanpa diperlukan lagi perantaraan Pengadilan, dengan tidak mengurangi hak pihak pembeli untuk melaksanakan dan/atau memaksakan pengosongan tersebut, bilamana perlu dengan bantuan pihak yang berwenang/kepolisian dengan ongkos-ongkos dan risiko yang ditanggung oleh pihak penjual sepenuhnya.
7. Pihak penjual menyatakan dan menjamin bahwa tanah dan bangunan (rumah) tersebut hanya ditempati (dihuni) oleh penjual dan keluarganya, apabila dalam keadaan disewakan atau ditempati orang lain harus disampaikan kepada pihak pembeli.
8. Pihak penjual perlu memberi kuasa kepada pihak pembeli dengan substitusi untuk memindahkan nama langganan aliran listrik, saluran air leidang (PDAM), dan sambungan telepon tersebut diatas kepada

nama pihak pembeli atau pihak lain yang ditunjuknya. Untuk keperluan-keperluan itu yang diberi kuasa dapat menghadap dimana perlu, mengajukan permohonan-permohonan, membuat, suruh membuat, serta menandatangani semua surat-surat/akta-akta yang diperlukan dan selanjutnya mengerjakan segala tindakan yang diperlukan dan selanjutnya mengerjakan segala tindakan untuk keperluan itu tidak ada yang dikecualikan.

B. Kendala Dan Solusi Untuk Mewujudkan Rasa Keadilan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan

1. Kendala Untuk Mewujudkan Rasa Keadilan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan

Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.⁶⁸

Dua hal lagi konsep keadilan yang dikemukakan oleh Hans kelsen: pertama tentang keadilan dan perdamaian. Keadilan yang bersumber dari cita-cita irasional. Keadilan dirasionalkan melalui pengetahuan yang dapat berwujud suatu kepentingan-kepentingan

⁶⁸ Hans Kelsen, Loc. Cit.

yang pada akhirnya menimbulkan suatu konflik kepentingan. Penyelesaian atas konflik kepentingan tersebut dapat dicapai melalui suatu tatanan yang memuaskan salah satu kepentingan dengan mengorbankan kepentingan yang lain atau dengan berusaha mencapai suatu kompromi menuju suatu perdamaian bagi semua kepentingan.⁶⁹

Kedua, konsep keadilan dan legalitas. Untuk menegakkan diatas dasar suatu yang kokoh dan suatu tatanan sosial tertentu, menurut Hans kelsen pengertian “Keadilan” bermaknakan legalitas. Suatu peraturan umum adalah “adil” jika ia benar-benar diterapkan, sementara itu suatu peraturan umum adalah “tidak adil” jika diterapkan pada suatu kasus dan tidak diterapkan pada kasus lain yang serupa.⁷⁰

Sementara John Rawls menterjemahkan konsep “selubung ketidaktahuan” bahwa setiap orang dihadapkan pada tertutupnya seluruh fakta dan keadaan tentang dirinya sendiri, termasuk terhadap posisi sosial dan doktrin tertentu, sehingga membutuhkan adanya konsep atau pengetahuan tentang keadilan yang tengah berkembang. Dengan konsep itu menggiring masyarakat untuk memperoleh prinsip persamaan yang adil dengan teorinya disebut sebagai “Justice as fairness”.⁷¹

Kendala dalam pelaksanaan perjanjian pengosongan rumah secara notariil, apabila penjual atau orang lain yang masih menempati

⁶⁹ Kahar Mansyur, 1985. *”Membina Moral dan akhlak”*, Kalam Mulia, Jakarta. hlm. 68.

⁷⁰ Ibid., hlm.71.

⁷¹ John Rawls, 2006. *”A Theory of Justice*, London: Oxford University press”, yang sudah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, Teori keadilan, Pustaka Pelajar Yogyakarta. hlm. 90.

rumah tersebut tidak segera meninggalkan atau mengosongkan rumah sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Kendala yang lain bahwa pembeli atau pemilik rumah tidak dapat membayar atau memberi uang pesangon kepada penjual, padahal penjual atau orang lain yang menempati rumah tersebut telah siap meninggalkan atau mengosongkan rumah sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan.

Oleh karena itu hal-hal yang perlu diperhatikan dan dicantumkan dalam perjanjian pengosongan rumah secara notariil adalah:

- a. Penjual atau orang yang menempati rumah kapan dapat meninggalkan atau mengosongkan rumah yang dijualnya beserta menyerahkan kunci rumah yang dijualnya.
- b. Berapa besarnya uang pesangon yang diterima penjual pada saat meninggalkan atau mengosongkan rumah yang dijualnya beserta menyerahkan kunci rumah yang dijualnya.
- c. Berapa lama penjual diberi waktu oleh pembeli menempati rumah yang dijualnya.
- d. Kapan penjual dapat meninggalkan atau mengosongkan rumah yang dijualnya beserta penyerahan kunci rumah yang dijual tersebut.
- e. Seandainya tanggal yang ditentukan ternyata penjual atau orang lain yang menempati tidak dapat meninggalkan rumah yang dijualnya kepada pembeli, maka dikenakan denda per hari yang

besarnya disepakati oleh para pihak yaitu antara penjual dan pembeli.

- f. Lama waktu berlakunya denda.
- g. Bagaimana jika pembeli tidak dapat membayar atau memberi uang pesangon kepada penjual, padahal penjual atau orang lain yang menempati siap meninggalkan atau mengosongkan rumah.
- h. Denda kepada pembeli seandainya tidak membayar atau memberi uang pesangon.
- i. Setelah berakhirnya masa berlakunya denda, maka pembeli dapat meminta bantuan pihak yang berwenang/kepolisian untuk mengosongkan rumah yang dibelinya.

Sanksi denda dalam perjanjian pengosongan rumah secara notariil, bertujuan membuat perjanjian tersebut dapat berlaku secara efektif sesuai yang dikehendaki oleh para pihak yaitu penjual dan pembeli, dan untuk memperoleh kepastian hukum.⁷²

Dalam bidang hukum keperdataan, sanksi merupakan tindakan hukuman untuk memaksa orang menepati perjanjian atau mentaati ketentuan undang-undang. Setiap aturan hukum yang berlaku di Indonesia selalu ada sanksi pada akhir aturan hukum tersebut. Pencantuman sanksi dalam berbagai aturan hukum tersebut seperti merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam tiap aturan hukum. Jadi dapat disimpulkan bahwa pemberlakuan suatu kaidah-

⁷² Wawancara dengan Dwi Murti Setyowati, S.H., Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pematang Di Randudongkal, 13 juli 2020.

kaidah hukum dapat dipaksakan apabila terdapat sanksi yang menyertainya, dan penegakan terhadap kaidah-kaidah hukum dimaksud dilakukan secara prosedural (hukum acara). Sanksi biasanya diletakkan pada bagian akhir setiap peraturan yang dalam bahasa latin dapat disebut *in cauda venenum*, artinya di ujung suatu kaidah hukum terdapat sanksi.⁷³

2. Solusi Untuk Mewujudkan Rasa Keadilan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan

Menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dijelaskan bahwa, “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Dalam KUHPerdata Pasal 574 lebih lanjut dijelaskan bahwa, “Tiap-tiap pemilik sesuatu kebendaan, berhak menuntut kepada siapapun juga yang menguasainya akan pengembalian kebendaan itu dalam keadaan beradanya”.

Penjual yang masih menempati rumah yang telah dijual kepada pembeli pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengosongan Rumah dihadapan Notaris, berjanji untuk meninggalkan atau mengosongkan rumah yang ditempati pada tanggal yang telah disepakati dan dituangkan dalam perjanjian pengosongan rumah.

⁷³ A.W Widjaja, *Etika Administrasi Negara*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2010), hlm. 21.

Apabila pada tanggal yang telah ditentukan dalam perjanjian penjual tidak meninggalkan atau mengosongkan rumah tersebut sehingga tidak dapat dipakai/didiami oleh pembeli, maka solusi untuk mewujudkan rasa keadilan yang dapat dilaksanakan adalah dengan lewatnya waktu saja sudah cukup menjadi bukti yang nyata akan kelalaian pihak penjual, sehingga teguran berupa apapun tidak diperlukan lagi, dan pihak penjual dikenakan denda oleh pihak pembeli sebesar yang telah disepakati untuk tiap-tiap hari keterlambatannya, denda tersebut wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus, dan denda dibayar untuk waktu yang telah disepakati sebelumnya.

Solusi lain yang dapat ditempuh apabila pada tanggal yang telah disepakati pihak penjual masih belum dapat menyerahkan rumah tersebut dalam keadaan kosong kepada pihak pembeli, maka pihak pembeli berhak dan dalam hal ini diberi kuasa oleh pihak penjual untuk memasuki dan mengosongkan bangunan (rumah) tersebut, serta memindahkan semua barang-barang pihak penjual yang berada pada rumah tersebut ke tempat lain menurut kehendak pihak pembeli atas beban dan biaya pihak penjual tanpa diwajibkan menyediakan akomodasi penampungan yang berupa apapun untuk para penghuni rumah tersebut, ataupun membayar suatu ganti rugi berupa apapun dan berapapun jumlahnya kepada para penghuni rumah tersebut.

Agar langkah-langkah yang diambil sebagai solusi tersebut dapat berjalan dengan efektif dan dilaksanakan sesuai dengan yang

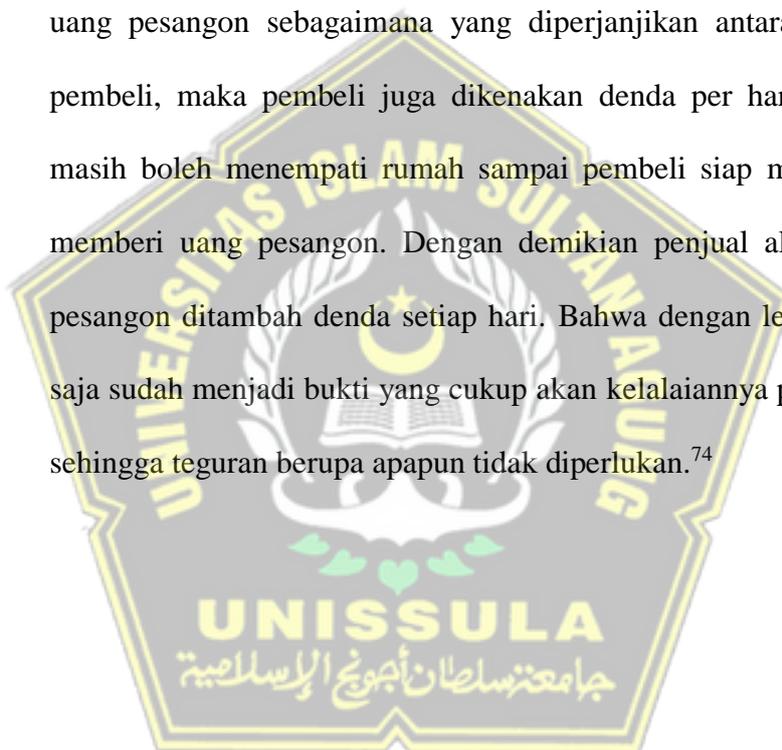
disepakati antara penjual dan pembeli, maka pihak penjual dengan ini melepaskan semua haknya untuk mengajukan semua bantahan atau bandingan berupa apapun juga pada instansi yang berwenang dan dengan ini pihak penjual melepaskan semua ketentuan yang termaktub dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 1963 juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1981.

Seandainya pada waktu yang ditentukan belum juga dapat meninggalkan atau mengosongkan rumah, maka atas kesepakatan pembeli dapat memberi kelonggaran waktu tambahan satu minggu atau lebih sesuai kesepakatan, dengan ketentuan setiap hari dikenakan denda. Untuk waktu yang ditentukan misalnya satu minggu setelah satu minggu, pembeli dapat meminta bantuan pihak yang berwenang/kepolisian untuk secara paksa mengeluarkan barang-barang penghuni.

Apabila rumah yang dijual ditempati orang lain atau penyewa pada saat penandatanganan perjanjian dihadapan Notaris, maka penjual dan atau orang lain yang menempati rumah tersebut ikut tandatangan dalam Akta Perjanjian Pengosongan Rumah secara notariil bersama dengan pembeli. Selanjutnya rumah yang dijual oleh penjual masih ditempati oleh penyewa, maka pengosongan rumah yang dijual menunggu sampai batas waktu berakhirnya perjanjian sewa-menyewa atau penyewa oleh penjual diberikan pengganti berupa uang sebagai

kompensasi penyewa meninggalkan atau mengosongkan rumah yang telah dijual, atau penyewa diberikan ganti rumah yang lain oleh penjual.

Sedangkan untuk pembeli, bilamana yang menempati rumah atau penjual siap menyerahkan rumah beserta kuncinya kepada pembeli tetapi pembeli ternyata tidak dapat membayar atau memberi uang pesangon sebagaimana yang diperjanjikan antara penjual dan pembeli, maka pembeli juga dikenakan denda per hari dan penjual masih boleh menempati rumah sampai pembeli siap membayar atau memberi uang pesangon. Dengan demikian penjual akan menerima pesangon ditambah denda setiap hari. Bahwa dengan lewatnya waktu saja sudah menjadi bukti yang cukup akan kelalaiannya pihak pembeli, sehingga teguran berupa apapun tidak diperlukan.⁷⁴



⁷⁴ Wawancara dengan Dwi Murti Setyowati, S.H., Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pemalang Di Randudongkal, 15 juli 2020.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Untuk memperoleh perlindungan hukum dalam pengosongan rumah, maka penjual dan pembeli atau para pihak perlu membuat Akta Perjanjian Pengosongan Rumah secara notariil dihadapan Notaris. Agar perlindungan hukum penjual dan pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengosongan rumah secara notariil dapat berjalan secara efektif dan mempunyai kepastian hukum, maka dalam perjanjian pengosongan rumah secara notariil tersebut harus dicantumkan klausula yang mengatur mengenai jangka waktu dan sanksi denda. Jangka waktu pengosongan rumah maupun besarnya sanksi denda tersebut harus disepakati agar tidak memberatkan para pihak dalam perjanjian. Pembeli wajib membayar atau memberi uang pesangon kepada penjual apabila penjual telah menyerahkan atau mengosongkan rumah sesuai jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian. Sebaliknya apabila penjual atau orang lain belum dapat meninggalkan atau mengosongkan rumah yang ditempati, bahkan sampai jangka waktu pelaksanaan sanksi denda telah dilewati, maka pembeli dapat

menggunakan upaya paksa dengan minta bantuan pihak yang berwenang/kepolisian.

2. Kendala akan timbul apabila penjual atau orang lain yang masih menempati rumah yang telah dijual tidak segera meninggalkan atau mengosongkan rumah tersebut sesuai dengan perjanjian pengosongan rumah secara notariil yang telah dibuat oleh penjual dan pembeli atau para pihak dihadapan Notaris. Kendala lain apabila pembeli atau pemilik rumah tidak dapat membayar atau memberi uang pesangon kepada penjual, padahal penjual atau orang lain yang menempati rumah tersebut telah siap meninggalkan atau mengosongkan rumah sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan. Solusi untuk mewujudkan rasa keadilan dalam pelaksanaan perjanjian pengosongan rumah secara notariil, adalah pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengosongan Rumah dihadapan Notaris, penjual yang masih menempati rumah tersebut berjanji kapan atau tanggal berapa untuk meninggalkan atau mengosongkan rumah yang telah dijualnya. Seandainya pada waktu yang telah ditentukan, penjual atau orang lain yang menempati rumah belum dapat meninggalkan atau mengosongkan rumah tersebut, maka pembeli dapat memberi kelonggaran waktu tambahan satu minggu atau lebih sesuai kesepakatan dengan ketentuan setiap hari dikenakan denda. Apabila kelonggaran waktu yang telah diberikan pembeli telah dilewati oleh penjual atau orang lain yang menempati rumah tersebut, maka pembeli

dapat meminta bantuan pihak yang berwenang/kepolisian untuk secara paksa mengeluarkan barang-barang penghuni rumah.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan diatas dan uraian yang telah dijelaskan, maka terdapat beberapa saran yaitu:

1. Kepada penjual dan pembeli sebelum melakukan jual beli tanah diatasnya berdiri bangunan (rumah) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), perlu ditanyakan kepada penjual apa langsung dapat meninggalkan atau mengosongkan rumah tersebut. Apabila penjual atau orang lain yang menempati belum dapat langsung meninggalkan atau mengosongkan rumah, maka penjual dan pembeli perlu untuk membuat Akta Perjanjian Pengosongan Rumah secara notariil. Maksud dan tujuan dibuat Akta tersebut semata-mata untuk memberikan perlindungan hukum terhadap penjual maupun pembeli.
2. Apabila penjual dan pembeli tidak menghendaki untuk dibuat Akta Perjanjian Pengosongan Rumah secara notariil dengan alasan penjual atau orang lain yang menempati oleh pembeli dianggap mempunyai itikad baik untuk segera meninggalkan atau mengosongkan rumah setelah Akta Jual Beli ditandatangani oleh penjual dan pembeli, maka Notaris berkewajiban menyampaikan risiko atau akibat hukum yang terjadi apabila tidak dibuat Akta Perjanjian Pengosongan Rumah dihadapan Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Kadir Mohammad, *“Hukum Perikatan”*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1982.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, Bandung,2004).
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007).
- A.W Widjaja, *Etika Administrasi Negara*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2010).
- Bagir Manan, 2009, *Menegakkan Hukum Suatu Pencarian*, AAI, Jakarta.
- Carl Joachim Friedrich, 2004. *“Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia. Bandung.
- Gemala Dewi,dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta : Kencana,2006).
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- , *Jual Beli*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003).
- Hans Kelsen, 2011. *“General Theory of Law and State”*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung, Nusa Media.
- Hendi suhendi, *Figh Muamalah*, (Jakarta PT RajaGrafindo Persada,2014),
- Johanes Ibrahim, *“Pengimpasan Pinjaman (kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Bank”*, Penerbit CV. Utomo, Jakarta, 2003.
- John Rawls, 2006. *“A Theory of Justice*, London: Oxford University press”, yang sudah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, Teori keadilan, Pustaka Pelajar Yogyakarta.

- Juhaya S. Praja, *Filsafat Hukum Islam*, ctk. Pertama, Pusat Penerbitan Universitas LPPM- Universitas Islam Bandung, Bandung, 1995.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- , *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008).
- Kahar Mansyur, 1985. *"Membina Moral dan akhlak"*, Kalam Mulia, Jakarta.
- Mochtar Kusumaatmadja, 2002, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional dalam Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung.
- Muchsin. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi S2 Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.
- Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT Gaya Media Pratama, 2007).
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- , (1), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Bandung : Alumni, 1986.
- O.C. Kaligis, *Asas Kepatutan Dalam Arbitrase*, (Bandung:Alumni, 2009).
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Redaksi RAS, *Tip Hukum Praktis : Tanah dan Bangunan*, Depok : Raih Asa Sukses, 2009.
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003).
- , *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Itikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, FHUIIPress, 2015.
- Ronny Hamitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta Ghalia Indonesia. 1990).

- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Binacipta : Bandung 1987).
- R. Subekti, *“Hukum Perjanjian”*, Intermassa, Jakarta, 1987.
- Setiono, *Rule Of Law (supremasi hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004.
- Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada 1995).
- Subekti, 1984, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa.
- , *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002).
- Suhartini Arikunto, *Prosedur Penelitian dan Survey*, (Yogyakarta : Aneka Cipta, 2001).
- , *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2008).
- Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Rajawali Pers, Depok, 2018.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta : PT Rajawali, 2010)
- Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, (Jakarta: Raih Asa sukses, 2009).

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011, Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Pohonian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (BW).

C. Jurnal/Artikel

Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, Kamus Istilah Hukum, Jakarta, 2009.

Damanhuri Fattah, "*Teori Keadilan Menurut John Rawls*", *Jurnal TAPIS*, Vol.9 No.2 Juli-Desember 2013.

Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.

Hendi suhendi, *Figh Muamalah*, (Jakarta PT RajaGrafindo Persada,2014).

M. Agus Santoso, *Hukum,Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk.Kedua, Kencana, Jakarta, 2014.

Pan Mohamad Faiz, 2009. "*Teori Keadilan John Rawls*", dalam *Jurnal Konstitusi*, Volume 6 Nomor 1.

Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.

Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Pieter E. Latumenten, *Kuasa Menjual dalam Akta Pengikatan Jual-Beli lunas tidak termasuk Kuasa Mutlak*, Jurnal Renvoi, Jakarta Edisi September 2003.

D. Website

Glosarium, Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli, <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> diakses tanggal 21 Juni 2020 pukul 21.20 WIB.

Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum dan Kontrak “Franchise”, artikel diakses pada 1 Juli 2015 dari [http:// repository. usu.ac.id /bitstream/ 123456789/35732/6/Chapter%20III-V.pdf](http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/35732/6/Chapter%20III-V.pdf). diakses tanggal 24 Juni 2020 pukul 21.00 WIB.

BAB I. PENDAHULUAN. 1.1. KONDISI UMUM. Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, <https://www.dilmil-balikpapan.go.id/file/renstra/RENSTRA%20DILMIL%20BALIKPAPAN.pdf> diakses tanggal 16 februari 2021 pukul 19.30 WIB.

Rumah, Perumahan, dan Permukiman, <https://dpu.kulonprogokab.go.id/detil/52/rumah-perumahan-dan-permukiman> diakses tanggal 18 februari 2021 pukul 19.00 WIB.

E. Wawancara

Wawancara dengan Dwi Murti Setyowati, S.H., Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pemalang Di Randudongkal. 7 juli 2020.

-----, Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pemalang Di Randudongkal. 9 juli 2020.

-----, Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pemalang Di Randudongkal. 10 juli 2020.

-----, Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pemalang Di Randudongkal. 13 juli 2020.

-----, Notaris Dan Pejabat Pembuat
Akta Tanah Kabupaten Pematang Di Randudongkal. 15 juli 2020.



LAMPIRAN

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

ANDIN KARISMA PUTRI, S.H.

DAERAH KERJA : KABUPATEN PEMALANG
SK. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor : 20 - X - 2000
Tanggal : 29 Desember 2000
Perumahan Bumi Randudongkal Damai Blok Z, Nomor 10,
Randudongkal, Kabupaten Pemalang
Telepon (0284) 123456, Fax. (0284) 654123

AKTA JUAL BELI

Nomor 151/2020

Lembar Pertama

Pada hari ini, Kamis, tanggal 23 (----- duapuluh tiga -----)
bulan Juli tahun 2020 (----- dua ribu duapuluh -----)

hadir dihadapan saya, ANDIN KARISMA PUTRI, Sarjana Hukum, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, tanggal 29 Desember 2000, nomor 20-X-2000, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut dengan PPAT, yang dimaksud dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Pemalang dan berkantor di Perumahan Bumi Randudongkal Damai Blok A Nomor 29, Randudongkal, Kabupaten Pemalang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

-- Nyonya ELSA, lahir di Pemalang, pada tanggal duapuluh delapan Mei seribu sembilanratus delapanpuluh tiga (28-5-1983), Mengurus Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Pemalang, Dusun Sikasur, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Desa Sikasur, Kecamatan Belik, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 3333336805830005. -----

- menurut keterangannya dalam hal ini disertai dan disetujui oleh suaminya
bernama : -----

-- Tuan NINO, lahir di Pemalang, pada tanggal duapuluh tiga Agustus
seribu sembilanratus delapanpuluh tiga (23-8-1983), Sopir, Warga Negara
Indonesia, bertempat tinggal sama dengan isterinya, Pemegang Kartu
Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 3333332308830002. -----

selaku PENJUAL, untuk selanjutnya disebut : -----

----- PIHAK PERTAMA -----

-- Tuan AL DEBARAN, lahir di Tegal, pada tanggal limabelas Desember seribu
sembilanratus sembilanpuluh enam (15-12-1996), Mahasiswa, Warga Negara
Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Tegal, Desa Cerih, Rukun Tetangga
002, Rukun Warga 002, Desa Cerih, Kecamatan Jatinegara, yang pada saat ini
berada di Pemalang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor :
3344441512940006. -----

selaku PEMBELI, untuk selanjutnya disebut : -----

----- PIHAK KEDUA -----

Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak
Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- Hak Milik Nomor 744/Sikasur atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan
dalam Surat Ukur tanggal 09 Januari 2013 Nomor 00523/Sikasur/2013,
seluas 182 m² (seratus delapanpuluh dua meter persegi), dengan Nomor
Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.34.03.11.00562 dan Surat
Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) :
33.27.030.011.002-0685.0, dengan batas-batas : -----
Sebelah Utara : Saluran Air. -----
Sebelah Timur : Supadi. -----

Sebelah Selatan : Jalan Desa. -----

Sebelah Barat : Munarti. -----

terletak di : -----

- Provinsi : Jawa Tengah. -----

- Kabupaten : Pemasang. -----

- Kecamatan : Belik. -----

- Desa : Sikasur. -----

Jual beli ini meliputi pula : -----

Tanah kosong. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Objek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 100.000.000, (seratus juta rupiah) ---
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan

Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

----- Pasal 4 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Pemalang.-----

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya KIKI, lahir di Pemalang, pada tanggal lima Pebruari seribu sembilanratus delapanpuluh (5-2-1980) Pegawai Notaris-PPAT, bertempat tinggal di Pemalang, Randudongkal, Rukun Tetangga 038, Rukun Warga 004, Desa dan Kecamatan Randudongkal, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 3333334502800021. -----
2. Nyonya MIRNA, lahir di Pemalang, pada tanggal tigabelas Januari seribu sembilanratus delapanpuluh satu (13-1-1981) Pegawai Notaris-PPAT, bertempat tinggal di Pemalang, Randudongkal, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 003, Desa dan Kecamatan Randudongkal, Pemegang Kartu Tanda ----- Penduduk (KTP) Nomor : 3333335301810005. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan dikantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Pemalang, untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ELSA

AL DEBARAN

Persetujuan suami

NINO

Saksi

Saksi

KIKI

MIRNA

Pejabat Pembuat Akta Tanah

ANDIN KARISMA PUTRI, S.H.



PERJANJIAN PENGOSONGAN RUMAH

Nomor : 266.-

-- Pada hari ini, Kamis, tanggal duapuluh tiga Juli dua ribu duapuluh (23-7-2020), pukul 10.00 WIB (sepuluh Waktu Indonesia Barat). -----

Telah menghadap kepada saya, **ANDIN KARISMA PUTRI**, Sarjana Hukum, Notaris Kabupaten Pemalang di Randudongkal, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris telah kenal dan yang nama-namanya akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

-- Nyonya ELSA, lahir di Pemalang, pada tanggal duapuluh delapan Mei seribu ----- sembilanratus delapanpuluh tiga (28-5-1983), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah ----- Tangga, bertempat tinggal di Pemalang, Dusun Sikasur, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga ---- 004, Desa Sikasur, Kecamatan Belik, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : ----- 3333336805830005. -----

- menurut keterangannya dalam hal ini disertai dan disetujui oleh suaminya bernama : -----

-- Tuan NINO, lahir di Pemalang, pada tanggal duapuluh tiga Agustus seribu ----- sembilanratus delapanpuluh tiga (23-8-1983), Warga Negara Indonesia, Sopir, ----- bertempat tinggal sama dengan isterinya, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) ----- Nomor : 333332308830002. -----

----- PIHAK KESATU -----

-- Tuan AL DEBARAN, lahir di Tegal, pada tanggal limabelas Desember seribu ----- sembilanratus sembilanpuluh enam (15-12-1996), Mahasiswa, Warga Negara Indonesia, bertempat ----- tinggal di Kabupaten Tegal, Desa Cerih, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Desa Cerih, -- Kecamatan Jatinegara, yang pada saat ini berada di Pemalang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 3344441512940006. -----

----- PIHAK KEDUA -----

-- Para penghadap telah saya, Notaris kenal. Para penghadap menerangkan lebih dahulu dalam akta ini : -----

-- Bahwa Pihak Kesatu telah menjual sebidang tanah dan bangunan di Jalan Kristison, Desa Sikasur, Kecamatan Belik, Kabupaten Pemalang, Propinsi Jawa Tengah, kepada Pihak Kedua, sebagai berikut : -----

- Sebidang tanah seluas kurang lebih 183 m² (seratus delapanpuluh tiga meter persegi), sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 744/Sikasur, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang, tanggal sebelas September dua ribu tigabelas (11-9-2013), Surat Ukur tanggal sembilan Januari dua ribu tigabelas (9-1-2013), Nomor 00523/Sikasur/2013, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Pemalang, Kecamatan Belik, Desa Sikasur, sertipikat mana tertulis atas nama DWI WAHYUNI, demikian itu beserta dengan bangunan yang ada di atasnya beserta dengan fasilitasnya. -----

-- Bahwa Pihak Kedua adalah Pembeli tanah dan bangunan tersebut diatas. -----

-- Bahwa Pihak Kesatu pada saat ini belum dapat menyerahkan kunci rumah yang dijualnya tersebut diatas, kepada Pihak Kedua. -----

-- Bahwa Pihak Kedua memberikan kesempatan selama 1 (satu) minggu kepada Pihak Kesatu untuk mengosongkan rumah yang dijualnya tersebut diatas. -----

-- Berhubung dengan hal-hal sebagai diuraikan diatas, para penghadap dengan ini membuat perjanjian pengosongan dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : -----

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

Pihak Kesatu sebagai penghuni rumah di Jalan Kristison, Desa Sikasur, Kecamatan Belik, Kabupaten Pemalang, Propinsi Jawa Tengah, menerangkan dengan ini berjanji dan mengikat diri kepada Pihak Kedua untuk segera mengosongkan dari penghuni- penghuni dan barang-barang penghuni, dan ----- menyerahkan beserta kunci-kuncinya kepada Pihak Kedua, pada paling lambat tanggal tigapuluh Juli dua ribu duapuluh (30-7-2020). -----

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

Untuk pengosongan tersebut Pihak Kesatu akan menerima uang pesangon sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta limaratus ribu rupiah), yang akan diserahkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu, pada saat Pihak Kesatu menyerahkan rumah tersebut dalam keadaan kosong beserta dengan kunci-kuncinya kepada Pihak Kedua. -----

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

Bilamana tanggal tersebut yaitu tanggal tigapuluh Juli dua ribu duapuluh (30-7-2020), Pihak Kesatu belum juga dapat menyerahkan rumah tersebut dalam keadaan kosong kepada Pihak Kedua, maka Pihak Kesatu dikenakan denda sebesar Rp. 50.000,- (limapuluh ribu rupiah), untuk tiap-tiap hari kelambatan pengosongan, denda mana dapat ditagih dan harus dibayar sekaligus dan seketika itu juga. Denda itu hanya berlaku untuk waktu 1 (satu) minggu, Apabila ternyata **setelah** 1 (satu) minggu yaitu tanggal tujuh Agustus dua ribu duapuluh (7-8-2020), belum juga dapat menyerahkan rumah dalam keadaan kosong kepada Pihak Kedua, maka Pihak Kedua diberi kuasa penuh tanpa memberitahukan lebih dahulu kepada Pihak Kesatu untuk mengeluarkan barang-barang dan akan

mengosongkan rumah di Jalan Kristison, Desa Sikasur, Kecamatan Belik, Kabupaten Pemalang, Propinsi Jawa Tengah, tersebut dan bilamana perlu minta bantuan dari instansi Pemerintah atau kepada siapapun, untuk secara paksa mengosongkan rumah di Jalan Kristison, Desa Sikasur, Kecamatan Belik, Kabupaten Pemalang, Propinsi Jawa Tengah, tersebut. Sebaliknya apabila ternyata Pihak Kesatu telah siap mengosongkan dan menyerahkan kunci-kuncinya kepada Pihak Kedua, sedang Pihak Kedua belum dapat membayar uang pesangon sejumlah Rp. 7.500.000,- (tujuh juta limaratus ribu rupiah), maka pihak kedua dikenakan denda Rp. 50.000,- (limapuluh ribu rupiah), untuk tiap-tiap hari kelambatan.

Pasal 4.

Biaya pembuatan akta ini dan turunannya dipikul oleh pihak kedua.

Pasal 5.

Tentang hal ini dan akibatnya, para penghadap memilih tempat kediaman umum dan tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang.

DEMIKIANLAH AKTA INI

Dibuat dan diselesaikan di Randudongkal, pada hari dan tanggal tersebut ---- pada bagian awal akta ini dengan dihadiri oleh: -----

1. Nyonya KIKI, lahir di Pemalang, pada tanggal tigabelas Januari seribu sembilanratus delapanpuluh satu (13-01-1981), Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Pemalang, Randudongkal, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 003, Desa dan Kecamatan Randudongkal. -----

2. Nyonya MIRNA, lahir di Pemalang, pada tanggal lima Pebruari seribu sembilanratus delapanpuluh (5-2-1980), Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Pemalang, Randudongkal, Rukun Tetangga 038, Rukun Warga 004, Desa dan Kecamatan Randudongkal. -----

keduanya sebagai saksi-saksi. -----

-- Setelah akta ini oleh saya, Notaris bacakan kepada para penghadap dan para saksi tersebut, maka segera akta ini ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi tersebut dansaya, Notaris. -----

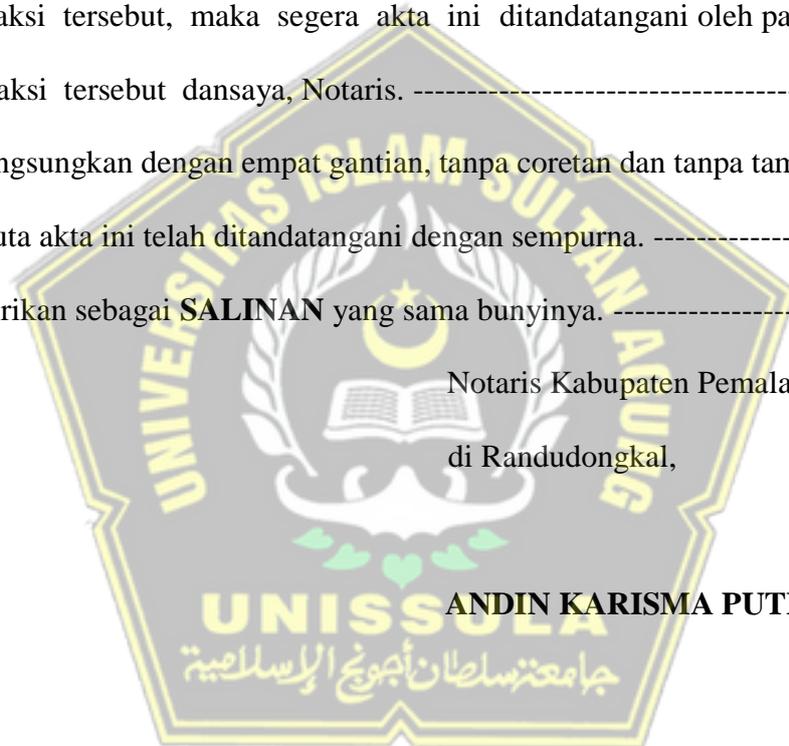
-- Dilangsungkan dengan empat gantian, tanpa coretan dan tanpa tambahan. -----

-- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----

-- Diberikan sebagai **SALINAN** yang sama bunyinya. -----

Notaris Kabupaten Pemalang
di Randudongkal,

ANDIN KARISMA PUTRI, S.H.



PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Nomor :

— Pada hari ini, Rabu, tanggal tujuh Juli -----
dua ribu sepuluh (7-7-2010), pukul -----

— Telah menghadap kepada saya, -----
Serjana Mukum, Notaris Kabupaten Pemalang di -----
Randudongkal, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya,
Notaris telah kenal dan yang nama-namanya akan disebutkan
pada akhir akta ini : -----

— -----, lahir di Pemalang, pada tanggal -----
dua puluh dua Agustus seribu sembilan ratus lima puluh satu
(22-8-1951), Warga Negara Indonesia, Konstruksi, -----
bertempat tinggal di Pemalang, -----,
Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 006, Desa Pelutan, -----
Kecamatan Pemalang;

— menurut keterangannya dalam hal ini disertai dan -----
dietujui oleh isterinya bernama : -----

— -----, lahir di Pemalang, pada tanggal -----
dua puluh dua Agustus seribu sembilan ratus lima puluh --
satu (22-8-1951), Warga Negara Indonesia, Karyawan --
Swasta, bertempat tinggal sama. -----

PIHAK KESATU, dan -----
— -----, lahir di Pemalang, pada tanggal -----
delapan belas Maret seribu sembilan ratus empat puluh -----

sembilan (18-3-1949), Warga Negara Indonesia, Dagang, -----
bertempat tinggal di Pemalang, ----- Rukun -----
Tetangga 050, Rukun Warga 005, Desa dan Kecamatan -----
Randudongkal; -----



Notaris. -----

--- Apa yang diperjanjikan dalam akta ini, para penghadap-
telah setuju ditentukan dengan harga Rp. 58.000.000,- ---
(limapuluh delapan juta rupiah). -----

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

Pihak kesatu dengan ini mengaku telah menerima dari pihak
kedua dengan bulat dan genap uang sebesar -----
Rp. 58.000.000,- (limapuluh delapan juta rupiah), -----
seluruh uang harga penjualan tanah tersebut diatas, untuk
penerimaan jumlah uang mana akta ini berlaku juga sebagai
kwitansinya yang sah. -----

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

Tanah tersebut yang diuraikan diatas mulai hari ini -----
menjadi hak pihak kedua, dengan segala keuntungan yang ---
diperoleh dari dan segala kerugian yang diderita -----
pengannya mulai hari ini juga menjadi milik atau dipikul-
oleh pihak kedua. -----

--- Penyerahan tanah tersebut wajib dilakukan dalam -----
keadaan bebas dari segala ikatan hak dan kepentingan ---
pihak lain dan dalam keadaan kosong. -----

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

Pihak kesatu menjamin, bahwa tanah tersebut benar -----
miliknya sendiri, tidak dijaminan secara bagaimanapun ---
juga kepada pihak lain, tidak diberati dengan beban -----
beban apapun tidak menjadi sengketa dan tidak disita, ---
sehingga pihak kedua tidak akan mendapat gangguan -----
dan/atau rintangan dari pihak lain mengenai hal itu. -----

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

Pembuatan akta jual beli tanah tersebut dihadapan Pejabat
Pembuat Akta Tanah yang berwenang yang akan dilaksanakan-

dikemudian hari oleh pihak kedua, dilakukan dengan -----
syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim untuk
sesuatu jual beli tanah, syarat-syarat dan perjanjian- --
perjanjian tersebut telah diketahui oleh pihak-pihak. ---
-- Selanjutnya untuk pelaksanaan pembuatan akta jual beli
tersebut dan untuk selama pembuatan akta termaksud belum-
dapat dilaksanakan oleh pihak kedua, maka pihak kesatu --
dengan ini sudah memberi kuasa mutlak kepada pihak kedua,
untuk atas nama pihak kesatu melakukan dan menjalankan --
segala hak kepentingan dan kekuasaan pihak kesatu sebagai
pemilik tanah tersebut dan untuk keperluan itu -----
melaksanakan tindakan hukum, baik tindakan pengurusan ---
maupun tindakan pemilikan, tidak ada sesuatupun yang ----
dikembalikan.

Pasal 6.

Pihak kesatu berjanji dan mengikat dirinya, selama -----
pembuatan akta jual beli tanah tersebut diatas belum ----
dapat dilaksanakan, tidak akan mengadakan atau -----
menjaminan secara bagaimanapun juga menjual atau dengan-
cara lain melepaskan atau menyewakan tanah tersebut ----
kepada pihak lain.

Pasal 7.

Kuasa yang tersebut dalam akta ini tidak dapat ditarik --
kembali dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan-
dari perjanjian ini yang tanpa kuasa tersebut tidak akan-
dibuat dan kuasa-kuasa itupun diberikan dengan melepaskan
segala peraturan yang ditetapkan dalam Undang-Undang yang
mengatur segala sebab dan dasar yang mengakhirkan sesuatu
kuasa pada umumnya. -----

Pasal 8.

Perjanjian ini tidak berakhir, jika salah satu -----
pihak meninggal dunia, akan tetapi turun-temurun -----
dan harus dipenuhi oleh ahli waris masing-masing. -----

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

Segala pajak yang berhubungan dengan tanah tersebut -----
sampai hari ini dibayar seluruhnya oleh pihak kesatu dan-----
mulai hari ini dan seterusnya dipikul oleh pihak kedua. -
----- Semua ongkos yang berhubungan dengan pemindahan nama,-----
hak atas tanah tersebut kepada pihak kedua dipikul oleh -----
pihak kedua. -----

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

Pada pihak mengenai pembuatan akta ini dan segala -----
akibatnya memilih tempat kedudukan umum yang tetap dan -----
tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri -----
Pemalang. -----

----- DEMIKIANLAH AKTA INI -----

Dibuat dan diresmikan di Randudongkal, pada hari dan -----
tanggal seperti tersebut diatas, dengan dihadiri oleh : -----

1. [REDACTED], lahir di Pemalang, pada tanggal -----
sembilan Desember seribu sembilanatus delapanpuluh -----
dua (9-12-1982), Pegawai Notaris, bertempat tinggal di -----
Pemalang, [REDACTED] Rukun -----

Tetangga 001, Rukun Warga 010, Kelurahan Mulyoharjo, -----

Kecamatan Pemalang; -----

2. [REDACTED] جامعة سلطان الفاضل الإسلامية lahir di Pemalang, pada tanggal -----
lima Februari seribu sembilanatus delapanpuluh -----

(5-2-1980), Pegawai Notaris, bertempat tinggal di -----

Pemalang, [REDACTED], Rukun Tetangga 03B, Rukun -----

Warga 004, Desa dan Kecamatan Randudongkal. -----

keduanya sebagai saksi-saksi. -----

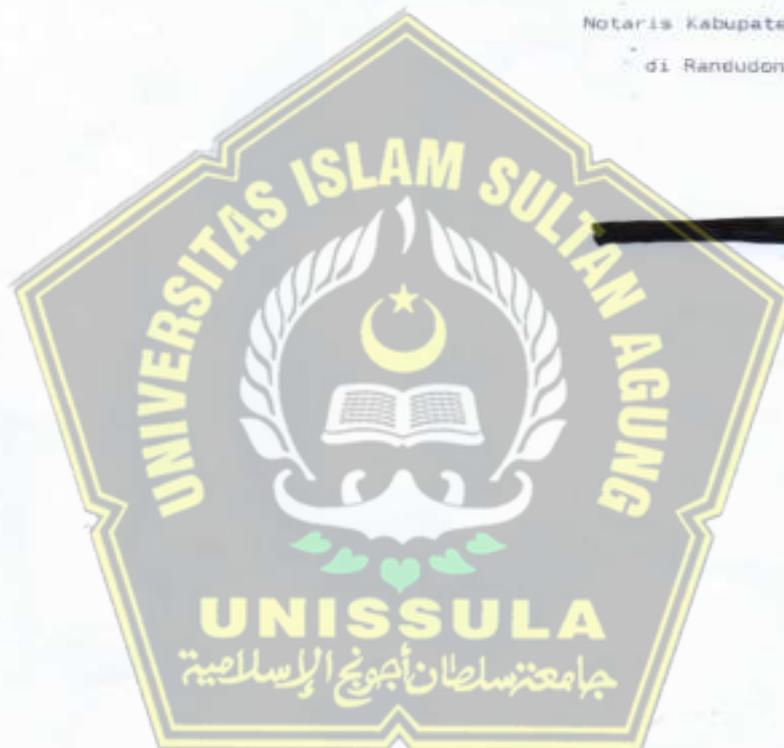
-- Setelah akta ini oleh saya, Notaris bacakan kepada ---
para penghadap dan para saksi tersebut, maka segera akta-
ini ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi ----
tersebut dan saya, Notaris. -----

-- Dilaksanakan dengan

-- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.--

-- Diberikan sebagai **SALINAN** yang sama bunyinya. -----

Notaris Kabupaten Pemalang
di Randudongkal,



KUASA UNTUK MENJUAL

Nomor :

— Pada hari ini, Rabu, tanggal tujuh Juli -----
dua ribu sepuluh (7-7-2010), pukul -----

— Telah menghadap kepada saya, -----
Sarjana Hukum, Notaris Kabupaten Pemalang di -----
di Randudongkal, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang -----
saya, Notaris telah kenal dan yang nama-namanya akan di -----
sebutkan pada akhir akta ini : -----

— -----, lahir di Pemalang, pada tanggal -----
duapuluh dua Agustus seribu sembilanratus limapuluh satu -----
(22-8-1951), Warga Negara Indonesia, Konstruksi, -----
bertempat tinggal di Pemalang, -----
Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 006, Desa Pelutan, -----
Kecamatan Pemalang: -----

— menurut keterangannya dalam hal ini disertai dan -----
dipertujui oleh isterinya bernama : -----

----- lahir di Pemalang, pada tanggal -----
duapuluh dua Agustus seribu sembilanratus limapuluh -----
satu (22-8-1951), Warga Negara Indonesia, Karyawan -----
Swasta, bertempat tinggal sama. -----

— Para penghadap telah saya, Notaris kenal, -----

— Para penghadap dengan ini memberi kuasa kepada : -----

-----, lahir di Pemalang, pada tanggal -----
delapanbelas Maret seribu sembilanratus empatpuluh -----
sembilan (18-3-1949), Warga Negara Indonesia, Dagang, -----
bertempat tinggal di Pemalang, -----, Rukun -----
Tetangga 050, Rukun Warga 005, Desa dan Kecamatan -----

Randudongkal: -----

K H U S U S -----

Untuk dan atas nama pemberi kuasa, menjual harta milik --
pemberi kuasa, baik kepada diri penerima kuasa sendiri --
maupun kepada orang lain, berupa : -----

- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor -----
2585/Pelutan, seluas kurang lebih 133 M2 (seratus --
tigapuluh tiga meter persegi), seperti tersebut -----
dalam sertipikat yang dikeluarkan oleh Kantor -----
Pertanahan Kabupaten Pemalang, tanggal tujuh -----
September seribu sembilanratus sembilanpuluh lima --
(7-9-1995), Gambar Situasi tanggal tigapuluh satu --
Agustus seribu sembilanratus sembilanpuluh lima -----
(31-8-1995), Nomor : 3257/1995, terletak di -----
Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Pemalang, Kecamatan --
Pemalang, Desa Pelutan, sertipikat mana tertulis --
atas nama [REDACTED] yang aslinya diperlihatkan --
kepada saya, Notaris. -----

Demikian itu beserta dengan segala apa yang -----
selarang atau dikemudian hari berdiri/didirikan, --
tertancap, tertanam atau berada pada bidang tanah --
tersebut, berikut pula dengan segala sesuatu yang --
menurut sifatnya, peruntukannya atau menurut -----
peraturan hukum yang berlaku dianggap sebagai benda --
tetap dan/atau merupakan bagian yang tidak -----
terpisahkan dari bidang tanah tersebut. -----

-- Untuk keperluan tersebut yang diberi kuasa dapat : ---

- menanda tangani akta jual beli dan/atau pelepasan hak --
dengan ganti rugi; -----

- menentukan syarat-syarat jual beli dan/atau pelepasan --

hak dengan ganti rugi, serta menentukan harganya; -----
- menerima harga jual/uang ganti rugi serta memberikan --
kwitansinya/memberikan tanda pelunasannya; -----
- menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli dan/atau ----
menyerahkan kepada yang membayar ganti rugi. -----
-- Selanjutnya untuk maksud tersebut yang diberi kuasa --
dapat menghadap kepada Notaris/Penjabat Pembuat Akta ----
Tanah, kepada siapa saja yang ada hubungannya dengan ----
kuasa menurut akta ini, untuk minta dan memberikan ----
keterangan-keterangan dan membayar yang dianggap perlu --
serta menentukan jumlahnya, memberikan kwitansinya atau --
tanda pelunasannya. -----
-- Pada pokoknya yang diberi kuasa dapat melakukan segala ----
tindakan hukum yang dianggap baik dan berguna untuk ----
terlaksananya kuasa menurut akta ini. -----
-- Dengan ketentuan umum : -----
- bahwa penerima kuasa diharuskan segera memberikan ----
pertanggungjawaban atas terlaksananya kuasa menurut ----
akta ini. -----
-- Sekarang (snt) menghadap kepada saya, Notaris -----
-- Nyonya [REDACTED] tersebut diatas yang saya, -----
Notaris kenal dan menyatakan menerima baik kuasa menurut ----
akta ini. -----
UNISSULA
جامعہ سلطان ابو نوح الاسلامیہ
DEMIKIANLAH AKTA INI -----
-- Dibuat dan diresmikan di Randudongkal, pada hari dan ----
tanggal seperti tersebut diatas, dengan dihadiri oleh ----
1. [REDACTED], lahir di Pemalang, pada tanggal --
sembilan Desember seribu sembilanratus delapanpuluh --
dua (9-12-1982), Pegawai Notaris, bertempat tinggal di ----
Pemalang. [REDACTED] Rukun ----

Tetangga 003, Rukun Warga 010, Kelurahan Mulyoharjo, -
Kecamatan Pemalang; -----

2. [REDACTED], lahir di Pemalang, pada tanggal
lima Pebruari seribu sembilanratus delapanpuluh -----
(5-2-1980), Pegawai Notaris, bertempat tinggal di -----
Pemalang. [REDACTED], Rukun Tetangga 038, Rukun ---
Warga 004, Desa dan Kecamatan Randudongkal; -----
keduanya sebagai saksi-saksi. -----

--- Setelah akta ini oleh saya, Notaris bacakan kepada ---
para penghadap dan para saksi tersebut, maka segera akta-
ini ditanda tangani oleh para penghadap, saksi-saksi ---
tersebut dan saya, Notaris. -----

--- Dilaksanakan dengan -----

Minutu akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. ---

Diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya. -----

Notaris Kabupaten Pemalang
di Randudongkal,
[REDACTED]



PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN UANG MUKA

Nomor : [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] Pada hari ini, Rabu, tanggal [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]), pukul [REDACTED] WIB ([REDACTED]
[REDACTED] Waktu Indonesia Barat).

[REDACTED] Telah mengesahkan [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Sarjana Hukum, Notaris Kabupaten Pemalang di Randudongkal,
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris telah kenal
dan yang nama-namanya akan disebutkan pada akhir akta ini : ---

1. Nyonya [REDACTED] lahir di Pemalang, pada tanggal ----
tigapuluh April seribu sembilanratus delapanpuluh satu
(30-4-1981), Mengada Rumah Tangga, Warga Negara
Indonesia, Bertempat tinggal di Pemalang, [REDACTED]
Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 007, Desa dan -----
Kecamatan [REDACTED] Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) ----
Nomor : [REDACTED]

2. Nyonya [REDACTED] lahir di Pemalang, pada ----
tanggal duabelas Desember seribu sembilanratus -----
delapanpuluh lima (12-12-1985), Karyawan Swasta, Warga
Negara Indonesia, Bertempat tinggal di Pemalang, [REDACTED]
Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Desa [REDACTED]
Kecamatan [REDACTED] Pemegang Kartu Tanda Penduduk
(KTP) Nomor : [REDACTED]

3. Nyonya [REDACTED] lahir di Pemalang, pada

tanggal limabelas Oktober seribu sembilanratus sembilanpuluh

[REDACTED] (0-1990), Mengurus Rumah Tangga, Warga Negara

[REDACTED] bertempat tinggal di Pematang, [REDACTED]

[REDACTED] Rukun Tetangga [REDACTED] 07, Desa dan

Kecamatan [REDACTED], Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) ----

[REDACTED] Nomor : [REDACTED] -----

4. Tuan [REDACTED], lahir di Pematang,

pada tanggal delapan Juni seribu sembilanratus -----

sembilanpuluh empat (8-6-1994), Mahasiswa, Warga Negara

Indonesia, bertempat tinggal di Pematang, [REDACTED]

Rukun Tetangga 093, Rukun Warga 007, Desa dan

Kecamatan [REDACTED] Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) ----

Nomor : [REDACTED] -----

Kesemuanya adalah anak-anak kandung dari Nyonya [REDACTED], --

Janda, lahir di Pematang pada tanggal sembilanbelas Januari

seribu sembilanratus sembilanpuluh empat (19-1-1964), Tukang

Jahit, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Pematang,

[REDACTED], Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 007, Desa dan

Kecamatan [REDACTED] Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP)

Nomor : [REDACTED] yang pada saat ini berada di

[REDACTED] Brunei Darussalam, -----

Sebagai mana tersebut dalam SURAT PERNYATAAN -----

PERSETUJUAN yang dibuat dibawah tangan aslinya bermaterai

cukup tertanggal sembilan Agustus dua ribu delapanbelas -----

(9-8-2018), yang aslinya dilekatkan pada minuta akta ini.....

----- Pihak Kesatu -----

-- Nyonya [REDACTED] lahir di Purbalingga, pada tanggal enambelas Juni seribu sembilanratus tujuh puluh satu (16-6-1971), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten [REDACTED] Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 007, Kelurahan [REDACTED] Kecamatan Purwokerto Utara, yang pada saat ini berada di Pemalang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : [REDACTED].

----- Pihak Kedua -----

-- Para penghadap saya, Notaris kenal.
-- Para Penghadap menerangkan, bahwa antara Pihak Kesatu dan Pihak Kedua telah membuat Perjanjian, dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

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

Pihak Kesatu berjanji dan mengikat diri untuk menjual kepada Pihak Kedua yang berjanji dan mengikat diri untuk membeli dari Pihak Kesatu, berupa :

- Sebidang tanah seluas kurang lebih 3.405 m² (tiga ribu empatratus lima meter persegi), seperti tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 106/Pulosari, yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Pemalang, tanggal tigapuluh Juni seribu sembilanratus delapan puluh dua (30-6-1982),

Surat: Ukur tanggal duabelas Mei seribu sembilanratus ----
delapanpuluh dua (12-5-1982), Nomor : 4116/1982, Nomor
1 [REDACTED] (NIB) : 11.34.02.09.00460, terletak
di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Pemaiang, Kecamatan
Pulosari, Desa Pulosari, sertipikat mana tertulis atas nama

[REDACTED]
[REDACTED]
- Demikian itu beserta dengan segala apa yang sekarang
atau dikemudian hari berdiri/didirikan, tertancap, tertanam
atau berada pada bidang tanah tersebut, berikut pula
dengan [REDACTED] yang menurut sifatnya,
peruntukannya atau menurut peraturan hukum yang
berlaku dianggap sebagai benda tetap dan/atau merupakan
bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah tersebut. --

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

Apa yang diperjanjikan dalam akta ini telah disetujui Kedua Pihak
dengan harga Rp. 578.850.000,- (limaratus tujuhpuluh delapan
juta delapanratus limapuluh ribu rupiah) -----

Jumlah mana pada saat ditandatangani akta ini Pihak Kedua telah
membayar kepada Pihak Kesatu yang menerangkan dengan ini
mengaku telah menerima dari Pihak Kedua uang muka sebesar
Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dengan kwitansi tersendiri
dan penerimaan mana akta ini berlaku pula sebagai kwitansinya.

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

Kekurangan harga tersebut sebesar Rp. 478.850.000,- (empatratus

tujuh puluh delapan juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) ---
akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu -----
selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan, yaitu pada paling lambat
tanggal limabelas Nopember dua ribu delapan belas (15-11-2018),
bersamaan dengan tanda tangan akta jual beli antara Nyonya
[REDACTED] dengan Nyonya [REDACTED], yang dibuat
dihadapan saya, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. -----

Pasal 4. -----

Apabila Pihak Kedua tidak dapat membayar sisanya pada waktu
sebagai telah diperjanjikan diatas, maka Perjanjian ini masih tetap
berlaku dan kekurangannya yang belum terbayar akan
dibicarakan secara musyawarah antara Pihak Kesatu dan Pihak
Kedua dan akan dibuat Perjanjian baru. -----

Pasal 5. -----

Apa yang diperjanjikan dalam akta ini menurut apa adanya, dan
akan diserahkan pada saat pelunasan, namun dalam masa
menunggu pelunasan Pihak Kedua diperbolehkan untuk -----
mengurus status tanah dari Pertanian menjadi Non Pertanian. ---

Pasal 6. -----

Pihak kedua tidak akan menggugat kepada Pihak Kesatu tentang
keadaan apa yang diperjual belikan menurut akta ini, diluar apa
adanya sekarang ini, yakni tidak akan mengadakan gugatan
apapun tentang adanya cacat-cacat baik yang terlihat maupun
yang tidak terlihat. -----

Pasal 7.

Pihak Kesatu menjamin bahwa apa yang diperjanjikan dalam akta ini, betul milik sah Ibu kandungnya yaitu Nyonya [REDAKSI] tidak dalam keadaan sengketa, tidak disita, dan tidak dijaminakan suatu hutang.

Pasal 8.

Sejak ditandatangani akta ini, Pihak Kesatu tidak berhak lagi untuk melakukan segala tindakan hukum apapun terhadap apa yang diperjanjikan dalam akta ini.

Pasal 9.

Para Pihak berjanji akan bertindak jujur, beritikad baik dan saling tidak merugikan, maka demi itikad baik Kedua Pihak, semua dokumen-dokumen yang berhubungan dengan apa yang diperjanjikan dalam akta ini diserahkan kepada Notaris, untuk disimpan dan yang dapat diambil Kedua Pihak bersama-sama, dan dalam masa perjanjian diperbolehkan untuk mengubah status tanah dari Pertanian menjadi Non Pertanian.

Pasal 10.

Tentang hal ini dan akibatnya, Para Pihak memilih tempat kediaman umum dan tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Pematang.

DEMIKIAN AKTA INI

-- Dibuat dan diresmikan di Randudongkal, pada hari dan tanggal seperti tersebut diatas, dengan dihadiri oleh :

1. Nyonya [REDACTED] lahir di Pematang, pada tanggal tigabelas Januari seribu sembilanratus delapanpuluh satu (13-1-1981), Pegawai Notaria, bertempat tinggal di Pematang, ----- Randudongkal, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 003, ----- Desa dan Kecamatan [REDACTED] -----

2. Nyonya [REDACTED] lahir di Pematang, pada tanggal lima Februari seribu sembilanratus delapanpuluh (5-2-1980), Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Pematang, ----- [REDACTED] Rukun Tetangga 038, Rukun Warga 004, ----- Desa dan Kecamatan [REDACTED] -----

Keduanya sebagai saksi-saksi. -----

-- Setelah akta ini oleh saya, Notaris bacakan kepada para penghadap dan para saksi tersebut maka segera akta ini ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi tersebut dan saya, Notaris, -----

-- Dilaksanakan dengan dua coretan, satu tambahan dan dua gantian. -----

-- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----

-- Diberikan sebagai **SALINAN** yang sama bunyinya. -----

Notaris Kabupaten Pematang

di Randudongkal,

