

KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI KAVLING TANAH OLEH PENGEMBANG BERDASARKAN UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Eric Indra Kusuma

Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang
Email: eric.kusuma29@gmail.com

Abstrak

Jual beli tanah oleh Pengembang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Jual beli kavling tanah oleh Pengembang dilarang, kecuali memenuhi beberapa syarat. Tetapi dalam kenyataannya terdapat Jual Beli tanah kavling yang tidak memenuhi persyaratan tersebut. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik analisa bahan hukum yang digunakan yaitu dicari hubungan logis antar bahan hukum tersebut. Jual beli kavling tanah oleh pengembang sesuai dengan syarat-syarat sahnya perjanjian, selama tidak bertentangan dengan Pasal 146 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Akibat hukum yang timbul bagi perjanjian itu sendiri ialah perjanjian tersebut batal demi hukum. Sedangkan akibat hukum bagi para pihak dalam perjanjian tersebut yang utamanya adalah bagi Pengembang adalah adanya sanksi administratif dan sanksi pidana dan apabila ada pihak yang merasa dirugikan secara perdata, maka dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap pengembang.

Kata-Kunci: Jual Beli Kavling Tanah, Pengembang.

Abstract

The Law of the Republic of Indonesia Number 11 of 2011 regulating Housing and Residential Areas regulates the sale and acquisition of land by developers. The Developer is restricted from selling or buying land unless certain requirements are met. However, there are people who buy and sell land that does not fit these criteria. This study falls under the category of normative legal research. The primary, secondary, and tertiary legal resources used in this study include primary, secondary, and tertiary. The technique of analyzing legal materials are sought using the approach of studying legal documents. The developer's sale and purchase of land in accordance with the conditions of the agreement's legality, as long as it does not contradict with Article 146 paragraphs (1) and (2) of Law No. 1 of

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI KAVLING TANAH OLEH PENGEMBANG
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (Eric Indra Kusuma)**

2011. The agreement is null and void as a result of the treaty's own legal consequences. While the legal consequences for the parties to the agreement are primarily administrative and criminal punishments for developers, any parties that feel civilly affected can initiate a lawsuit against the developer for damages.

Keywords: *Buying and Selling Land, Developer*

PENDAHULUAN

Pada awalnya tanah digunakan sebagai tempat untuk tinggal atau pemukiman dan sebagai lahan untuk pertanian. Namun pada perkembangannya, karena semakin meningkatnya kebutuhan hidup, penambahan jumlah penduduk serta perkembangan teknologi dan pertumbuhan ekonomi, tanah akhirnya juga difungsikan sebagai tempat untuk kegiatan industri, kegiatan-kegiatan usaha lain, bangunan-bangunan komersial dan lain sebagainya. Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya¹.

Oleh karena semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran, hal ini berdampak besar terhadap semakin meningkatnya nilai atau harga tanah. Hal ini akan meningkatkan potensi untuk timbulnya sengketa pertanahan ataupun konflik-konflik yang berhubungan dengan atau yang disebabkan oleh tanah, karenanya dibutuhkan suatu perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi untuk menghilangkan atau paling tidak mengurangi kemungkinan terjadinya konflik-konflik atau sengketa yang berhubungan dengan tanah, sehingga dapat memberikan jaminan dan mampu untuk memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh.

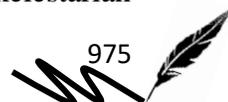
Jual beli tanah di Indonesia sudah dapat dikatakan merupakan aktifitas sehari-hari. Baik yang bertujuan untuk tempat tinggal, tempat usaha, dan sebagainya. Salah satu usaha lainnya yaitu usaha perumahan oleh

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang, Bayumedia, 2007), hal. 1.

badan usaha untuk dijual lagi dalam bentuk tanah kaveling beserta rumah. Pengembang di Indonesia pada umumnya berbentuk Perseroan Terbatas (PT). Kepemilikan tanah bagi badan hukum di Indonesia pada umumnya beralaskan hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas tanah, sehingga untuk penggunaan tanahnya mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Selain itu juga berlaku Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 pengganti dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Tujuan dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 sebagaimana diatur dalam pasal 3 yaitu :

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
Yang dimaksud dengan “kepastian hukum” adalah jaminan hukum bagi setiap orang untuk bertempat tinggal secara layak, baik yang bersifat milik maupun bukan milik melalui cara sewa dan cara bukan sewa. Jaminan hukum antara lain meliputi kesesuaian peruntukan dalam tata ruang, legalitas tanah, perizinan, dan kondisi kelayakan rumah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan PerUndang-Undangan.
2. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
Yang dimaksud dengan “penataan dan pengembangan wilayah” adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian yang dilakukan untuk menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan antardaerah, antara pusat dan daerah, antarsektor, dan antarpemangku kepentingan, sebagai bagian utama dari pengembangan perkotaan dan perdesaan yang dapat mengarahkan persebaran penduduk dan mengurangi ketidakseimbangan pembangunan antarwilayah serta ketidaksinambungan pemanfaatan ruang.
3. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian



**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI KAVLING TANAH OLEH PENGEMBANG
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (Eric Indra Kusuma)**

fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;

Yang dimaksud dengan “daya guna dan hasil guna sumber daya alam” adalah kemampuan untuk meningkatkan segala potensi dan sumber daya alam tanpa mengganggu keseimbangan dan kelestarian fungsi lingkungan dalam rangka menjamin terwujudnya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berkualitas di lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan.

4. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;

Yang dimaksud dengan “memberdayakan para pemangku kepentingan” adalah upaya meningkatkan peran masyarakat dengan memobilisasi potensi dan sumber daya secara proporsional untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang madani. Para pemangku kepentingan antara lain meliputi masyarakat, swasta, lembaga keuangan, Pemerintah dan pemerintah daerah.

5. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan

6. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Yang dimaksud dengan “rumah yang layak huni dan terjangkau” adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, yang mampu dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat. Yang dimaksud dengan “lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan” adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan tata ruang, kesesuaian hak atas tanah dan rumah, dan tersedianya prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan baku mutu lingkungan.

Proses terjadinya perbuatan hukum jual-beli tersebut diawali dengan penawaran oleh pihak developer atau yang biasanya juga disebut dengan *coordinator kavling*, yang dalam hal ini dapat berupa orang atau badan hukum resmi baik berupa Perseroan Terbatas maupun *Comanditaire Venootchaap (CV)* yang memiliki izin untuk itu kepada masyarakat luas. Umumnya mereka memiliki lahan (tanah) pada suatu areal/kawasan lingkungan tertentu yang siap untuk dibangun rumah hunian dengan penataan sedemikian rupa sehingga apabila semua bagian/kavling telah dibangun rumah maka akan membentuk suatu lingkungan pemukiman baru. Dalam penawaran awal/pengalihan kavling tanah muncul permasalahan bagi

pengembang dengan adanya ketentuan dalam Pasal 146 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang menyebutkan bahwa :

“Badan hukum yang membangun Lingkungan siap bangun dilarang menjual kavling tanah matang tanpa rumah”.

Tanah matang di dalam penjelasan Pasal 146 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 adalah tanah yang telah diproses dengan pekerjaan pembersihan atau diratakan permukaan tanahnya, ditata ruang dengan rapi atau dinamakan *Land Clearing* dan dipersiapkan untuk dijual kepada pembeli dalam bentuk ukuran yang tertentu atau kavling. Yang dimaksud dengan “menjual kavling tanah matang tanpa rumah” adalah suatu kegiatan badan hukum yang dengan sengaja hanya memasarkan kavling tanah matang kepada konsumen tanpa membangun rumah terlebih dahulu. Penjualan kavling tanah matang kepada konsumen hanya dapat dilakukan apabila badan hukum tersebut telah membangun perumahan sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima persen) dari rencana pembangunan perumahan di lingkungan siap bangun dan dalam keadaan terjadi krisis moneter nasional yang berakibat pada kesulitan likuiditas pada badan hukum tersebut.

Dalam pasal tersebut terdapat 2 (dua) syarat pengecualian yaitu :

1. pembangunan perumahan sudah mencapai 25% (dua puluh lima persen) dari rencana pembangunan perumahan, dan;
2. dalam keadaan terjadi krisis moneter nasional yang berakibat pada kesulitan likuiditas pada badan hukum tersebut

Kedua syarat tersebut harus terpenuhi dalam hal pengecualian untuk menjual kavling tanah tanpa rumah. Syarat pembangunan perumahan sudah mencapai 25% (dua puluh lima persen) dapat dilihat secara fisik atau secara langsung. Syarat kedua yaitu keadaan terjadi krisis moneter yang berakibat kesulitan bagi pengembang untuk memenuhi kewajiban atau utang yang harus segera dibayar. Untuk syarat kedua ini selama penulisan tesis, kondisi moneter di Indonesia sedang dalam keadaan normal atau sedang tidak mengalami krisis.

Lebih lanjut disebutkan dalam pasal 146 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011:

“Dalam hal pembangunan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan kavling tanah matang ukuran kecil, larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan.”

Pasal ini mengatur mengenai pengecualian larangan penjualan kavling tanah oleh pengembang sebagaimana disebutkan dalam pasal 146 ayat (1), dengan memenuhi syarat tertentu

Pasal 146 ayat (1) secara tegas melarang pengembang yang berbentuk badan hukum untuk menjual kavling tanah tanpa rumah, kecuali

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI KAVLING TANAH OLEH PENGEMBANG
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (Eric Indra Kusuma)**

memenuhi syarat pada pasal 146 ayat (2), namun dalam praktik ternyata ada pengembang yang menjual kavling tanah matang tanpa rumah diluar ketentuan pasal 146 ayat (2), yang dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini membuktikan bahwa ada ketidakselarasan antara peraturan yang berlaku atau teori yang ada dengan praktik yang terjadi di lapangan. Rumusan masalah yang diangkat adalah bagaimana keabsahan perjanjian jual beli kavling tanah oleh pengembang berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan apa akibat hukum dari jual beli kavling tanah oleh pengembang yang menyimpang dari pasal 146 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka rumusan masalahnya adalah :

1. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli kavling tanah oleh pengembang berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ?
2. Apa akibat hukum dari jual beli tanah kavling oleh pengembang yang menyimpang dari Pasal 146 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif². Hal yang diteliti merupakan norma-norma atau aturan-aturan yang sudah ada. Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada. Tahapan pertama penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum objektif (norma hukum), yaitu dengan mengadakan penelitian terhadap masalah hukum. Tahapan kedua penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum subjektif (hak dan kewajiban). Metode Pendekatan yang digunakan adalah bahwa di dalam suatu penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabnya. Macam-macam pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan historis (*historical approach*). Dalam penelitian ini pendekatan undang-undang digunakan karena ada telaah atau analisis terhadap undang-undang yang berkaitan dengan masalah

²Normatif adalah berpegang teguh pada norma; menurut norma atau kaidah yg berlaku, <http://kamusbahasaindonesia.org/normatif#ixzz2Xtt4nGAQ>, diakses tanggal 2 Juli 2013.

atau isu hukum tertentu, yakni tentang notaris, PPAT, dan akta yang dibuat. Selain itu, telaah juga dilakukan terhadap peraturan pemerintah yang merupakan produk hukum di tingkat yang lebih rendah dari undang-undang.

PEMBAHASAN

Keabsahan Perjanjian Jual Beli Kavling Tanah Oleh Pengembang Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Perjanjian Jual Beli Kavling tanah oleh pengembang agar memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu :

1. Adanya kata sepakat :
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian :
3. Suatu **Hal Tertentu**
4. Kausa Hukum Yang Halal :

Jual beli kavling tanah oleh pengembang ini diatur dalam Pasal 146 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Pasal 146 ayat (2) menyebutkan :

“Dalam hal pembangunan perumahan untuk MBR dengan kaveling tanah matang ukuran kecil, larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan.” Mengacu pada pasal 146 ayat (2), penjualan kavling tanah tanpa rumah oleh pengembang diperbolehkan, sepanjang memenuhi syarat-syarat dalam pasal tersebut yaitu :

1. Diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ;
2. Kavling tanahnya ukuran kecil.

MBR merupakan singkatan dari Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang dalam pasal pasal 1 angka 24 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 diartikan sebagai masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tidak mengatur secara rinci mengenai kriteria MBR dan kavling tanah ukuran kecil. MBR dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2014 Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, serta dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015 Tentang Skema Selisih Angsuran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dengan Menggunakan Pendapatan Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan, disebutkan sebagai



**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI KAVLING TANAH OLEH PENGEMBANG
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (Eric Indra Kusuma)**

masyarakat yang mempunyai batasan penghasilan tetap merupakan gaji/upah pokok per bulan, atau penghasilan tidak tetap merupakan pendapatan bersih atau upah rata-rata per bulan dalam setahun yang diterima dengan nilai maksimal Rp.4.000.000,00 (empat juta rupiah). MBR kemudian mengajukan permohonan kredit kepada bank yang sudah ditunjuk oleh peraturan diatas yang ditujukan untuk membeli kavling tanah ukuran kecil.

Kavling tanah ukuran kecil menurut Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor: 403/Kpts/M/2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat) adalah kavling tanah dengan ukuran luas maksimal 60 m² (enam puluh meter persegi). Perjanjian jual beli kavling tanah tanpa rumah oleh pengembang yang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana disebutkan dalam pasal 146 ayat (2), dapat dikatakan tidak sah dengan alasan sebagai berikut :

Perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian, khususnya mengenai kausa yang halal. Disebutkan lebih lanjut dalam pasal 1335 jo 1337 KUHPerdara bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dalam tesis ini penulis lampirkan contoh kasus berupa akta jual beli yang didapatkan dari keterangan seorang PPAT yang membuat perjanjian jual beli kavling tanah tanpa rumah oleh pengembang.

Pertama dilihat dari awal akta, akta jual beli tersebut dibuat pada tanggal 29 Oktober 2014 oleh PPAT dengan daerah kerja Kabupaten Malang. Kemudian dalam komparasi disebutkan 2 (dua) pihak yang terlibat dalam jual beli hak atas tanah, yaitu :

1. Penjual adalah tuan A, yang dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya selaku Direktur Utama yang mewakili direksi dari dan oleh karena itu sah untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. Z berkedudukan di Jember, dibuktikan dengan :

- Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Z nomor 127, tanggal 28 Februari 2008, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris E, SH., Notaris di Jember.

Akta tersebut Pendirian PT tersebut telah mendapat pengesahan dari Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-xxxx Tahun 2008 Tentang Pengesahan Badan Hukun Perseroan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republic Indonesia, Tanggal 28 Maret 2008.

- Surat Kuasa Nomor 36, tanggal 7 April 2008, tentang persetujuan melakukan jual beli tanah ini dari Komisaris Perseroan.

2. Pembeli Tuan B adalah perseorangan.

Disebutkan secara lanjut mengenai objek jual beli yaitu Hak Guna Bangunan nomor : xxxx, atas sebidang tanah seluas 91 M² (sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Malang, Kecamatan Singosari, Desa Watugede, tertulis atas nama PT. Z berkedudukan di Jember.

Dalam contoh tersebut dapat dilihat dengan jelas bahwa jual beli kavling tanah tersebut bertentangan dengan Pasal 146 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, yaitu luas tanah yang dijual ukurannya lebih dari 60 M² (enam puluh meter persegi). Kondisi semacam itu menurut Subekti, sudah sangat jelas dapat diketahui seketika oleh hakim dan juga oleh umum sehingga untuk alasan ketertiban dan keamanan umum maka perjanjian semacam itu dengan sendirinya batal demi hukum.³

Dan dari hal-hal tersebut diatas dapat dikatakan bahwa sebenarnya jual beli kavling tanah oleh pengembang tersebut sesuai dengan syarat-syarat sahnya perjanjian, selama tidak bertentangan dengan Pasal 146 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Tetapi dalam kenyataannya ada juga jual beli kavling tanah oleh pengembang yang bertentangan dengan pasal tersebut.

Salah satu indikator adanya kepastian hukum di suatu negara itu sendiri adalah adanya perundang-undangan yang jelas dan perundang-undangan tersebut diterapkan dengan baik oleh hakim maupun petugas hukum lainnya. Oleh karenanya agar kepastian hukum tersebut berjalan dengan baik, hendaknya aturan-aturan dalam Pasal 146 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman dilaksanakan dengan semestinya.

Akibat Hukum Yang Timbul Dari Jual Beli Kavling Tanah Oleh Pengembang Yang Menyimpang Dari Pasal 146 Ayat (1) Dan Ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011

2.1. Akibat hukum yang timbul terhadap perjanjian itu sendiri

Perjanjian jual beli dapat berupa Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subjektif suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif suatu perjanjian maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum.

³ Subekti, Hukum Perjanjian, PT. Intermasa, hal. 18

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI KAVLING TANAH OLEH PENGEMBANG
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (Eric Indra Kusuma)**

Selain itu perjanjian jual beli tanah juga dapat berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris, sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491), selanjutnya disebut UUJNP tidak mengatur sanksi akta yang batal demi hukum. Meskipun demikian, sebuah akta notariil dapat berakibat batal demi hukum (kebatalan). Kebatalan dibagi menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu: kebatalan absolut dan kebatalan relatif.

Kebatalan absolut adalah bahwa tindakan hukum yang batal itu tidak menimbulkan akibat hukum bagi siapapun; tindakan hukum itu batal bagi siapapun. Jadi tidak ada orang yang terikat pada tindakan hukum seperti itu yang berarti sejak semula tindakan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum. Yang dimaksud dengan tindakan hukum adalah tindakan-tindakan yang menimbulkan akibat hukum dan akibat hukum itu dikehendaki atau dianggap dikehendaki. Tindakan tersebut diwujudkan dalam suatu pernyataan, baik secara tegas maupun secara diam-diam.

Pembuatan akta yang tidak memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam definisi perjanjian tersebut di atas, misalnya tidak mengindahkan ketentuan perundang-undangan maka akta berakibat batal demi hukum. Bahkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 80/Pdt.G/1987/PN.Sby, tanggal 30 April 1987, Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 58/Pdt/1988/PT.Sby, tanggal 28 Pebruari 1988 dan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1462 K/Pdt/1989, tanggal 29 Nopember 1993 menyatakan bahwa suatu akta menjadi batal demi hukum jika akta tersebut bertentangan dengan aturan hukum.⁴

2.2. Akibat hukum yang timbul terhadap para pihak dalam perjanjian

Akibat hukum adalah akibat yg diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum. Ada tiga jenis akibat hukum, yaitu :

1. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu. Misalnya: Usia 21 tahun melahirkan suatu keadaan hukum baru dari tidak cakap bertindak menjadi cakap bertindak. Atau Orang dewasa yg dibawah pengampuan, melenyapkan kecakapan dalam tindakan hukum.

⁴ Habib Adjie, 2013, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cet. II, PT. Refika Aditama, Bandung, hal. 26.

2. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu. Misalnya : sejak Kreditur dan debitur melakukan akad kredit, maka melahirkan hubungan hukum baru, yaitu utang-piutang. Atau Sejak pembeli melunasi harga suatu barang, dan penjual menyerahkan barang tersebut, maka berubahlah atau lenyaplah hubungan hukum jual beli diantara mereka.
3. Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum. Sanksi dari suatu akibat hukum berdasarkan pada lapangan hukum, dibedakan menjadi :
 1. sanksi hukum pidana
 2. sanksi hukum perdata
 3. sanksi administrasi/administratif

Dalam hukum pidana, sanksi hukum disebut hukuman. Menurut R. Soesilo, hukuman adalah :

“Suatu perasaan tidak enak (sengsara) yang dijatuhkan oleh hakim dengan vonis kepada orang yang telah melanggar Undang-Undang hukum pidana”

Hukuman sendiri diatur dalam pasal 10 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yaitu:

1. Hukuman pokok, yang terbagi menjadi:
 - a) hukuman mati
 - b) hukuman penjara
 - c) hukuman kurungan
 - d) hukuman denda
2. Hukuman-hukuman tambahan, yang terbagi menjadi:
 - a) pencabutan beberapa hak yang tertentu
 - b) perampasan barang yang tertentu
 - c) pengumuman keputusan hakim

Dalam hukum perdata, putusan yang dijatuhkan oleh hakim dapat berupa:

1. putusan *condemnatoir* yakni putusan yang bersifat menghukum pihak yang dikalahkan untuk memenuhi prestasi (kewajibannya). Contoh: salah satu pihak dihukum untuk membayar kerugian, pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara
2. putusan *declaratoir* yakni putusan yang amarnya menciptakan suatu keadaan yang sah menurut hukum. Putusan ini hanya bersifat menerangkan dan menegaskan suatu keadaan hukum semata-mata. Contoh: putusan yang menyatakan bahwa penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa



**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI KAVLING TANAH OLEH PENGEMBANG
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (Eric Indra Kusuma)**

3. putusan *constitutif* yakni putusan yang menghilangkan suatu keadaan hukum dan menciptakan keadaan hukum baru. Contoh: putusan yang memutuskan suatu ikatan perkawinan.

Jadi, dalam hukum perdata, bentuk sanksi hukumnya dapat berupa:

1. kewajiban untuk memenuhi prestasi (kewajiban)
2. hilangnya suatu keadaan hukum, yang diikuti dengan terciptanya suatu keadaan hukum baru

Sedangkan untuk sanksi administrasi/administratif, adalah sanksi yang dikenakan terhadap pelanggaran administrasi atau ketentuan Undang-Undang yang bersifat administratif. Pada umumnya sanksi administrasi/administratif berupa;

- denda (misalnya yang diatur dalam PP No. 28 Tahun 2008),
- pembekuan hingga pencabutan sertifikat dan/atau izin (misalnya yang diatur dalam Permenhub No. KM 26 Tahun 2009),
- penghentian sementara pelayanan administrasi hingga pengurangan jatah produksi (misalnya yang diatur dalam Permenhut No. P.39/MENHUT-II/2008 Tahun 2008),
- tindakan administratif (misalnya yang diatur dalam Keputusan KPPU No. 252/KPPU/KEP/VII/2008 Tahun 2008)

Sanksi pidana maupun administratif dalam kasus jual kavling tanah tanpa rumah sudah diatur dengan jelas dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, yang isinya antara lain :

Pasal 150

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), 29 ayat (1), Pasal 30 ayat (2), Pasal 34 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 38 ayat (4), Pasal 45, Pasal 47 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 49 ayat (2), Pasal 63, Pasal 71 ayat (1), Pasal 126 ayat (2), Pasal 134, Pasal 135, Pasal 136, Pasal 137, Pasal 138, Pasal 139, Pasal 140, Pasal 141, Pasal 142, Pasal 143, Pasal 144, Pasal 145, atau **Pasal 146 ayat (1)** dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;

- e. penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
 - f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
 - g. pembatasan kegiatan usaha;
 - h. pembekuan izin mendirikan bangunan;
 - i. pencabutan izin mendirikan bangunan;
 - j. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
 - k. perintah pembongkaran bangunan rumah;
 - l. pembekuan izin usaha;
 - m. pencabutan izin usaha;
 - n. pengawasan;
 - o. pembatalan izin;
 - p. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
 - q. pencabutan insentif;
 - r. pengenaan denda administratif; dan/atau
 - s. penutupan lokasi.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis, besaran denda, tata cara, dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dari kutipan pasal diatas dapat dilihat bahwa ada berbagai macam bentuk sanksi administrasi yang bisa dijatuhkan oleh pemerintah kepada pengembang yang melakukan pelanggaran terhadap pasal 146 ayat (1). Selain itu pengembang juga bisa dijatuhi sanksi hukum berupa sanksi pidana sebagaimana disebutkan dalam pasal 162 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 sebagai berikut :

Pasal 162

- (1) Dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), Badan Hukum yang:
- a. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum diluar fungsinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144;
 - b. menjual satuan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 145 ayat (1); atau
 - c. membangun lisiba yang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 146 ayat (1)**.
- (2) Selain pidana bagi badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengurus badan hukum dapat dijatuhi pidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun.

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI KAVLING TANAH OLEH PENGEMBANG
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (Eric Indra Kusuma)**

Jika di kemudian hari timbul kerugian karena jual beli kavling tanah tanpa rumah oleh pengembang ini, maka siapa yang bertanggung jawab terhadap sanksi berupa ganti rugi tersebut? Dalam pembuatan PPJB atau AJB sebenarnya ada 3 (tiga) komponen yang terlibat yaitu Pengembang sebagai Penjual, konsumen sebagai pembeli, dan Notaris/PPAT sebagai pembuat perjanjian. Kembali pada hakikat dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, khususnya pasal 146 ayat (1) yang menyebutkan bahwa : “Badan hukum yang membangun Lingkungan siap bangun dilarang menjual kavling tanah matang tanpa rumah”. Dari ayat tersebut dengan jelas disebutkan bahwa larangan menjual kavling tanah tanpa rumah ditujukan kepada badan hukum yang dalam hal ini adalah pengembang. Sehingga pengembang harus patuh terhadap aturan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman tersebut.

Pengembang dalam melakukan kegiatannya dapat dikategorikan sebagai pelaku usaha sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen :

“Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

Disebutkan dalam pasal 7 huruf a UU 8/1999 bahwa “pelaku usaha harus beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya”. Pengertian itikad baik dalam hukum dibagi menjadi 2 (dua) yaitu itikad baik subjektif dan itikad baik objektif. Itikad baik subjektif dapat diartikan bahwa seseorang (subjek) haruslah jujur dalam melakukan perbuatan hukum, dengan kata lain sikap batin seseorang haruslah menunjukkan niat baik berupa kejujuran. Sedangkan itikad baik objektif diartikan pelaksanaan suatu kegiatan (objek) harus didasarkan pada norma-norma kepatutan dan norma yang berlaku di masyarakat. Jadi, beritikad baik dalam melakukan kegiatan usaha dapat diartikan bahwa pengembang dalam melaksanakan kegiatannya harus jujur dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku maupun norma-norma yang ada dalam masyarakat.

Selain itu disebutkan juga salah satu larangan bagi pengembang dalam pasal 8 ayat (1) huruf a UU 8/1999 bahwa “pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perUndang-Undangan. Dengan kata lain dapat diartikan bahwa kegiatan pengembang dilarang menyalahi peraturan perUndang-Undangan yang berlaku.

Berkaitan dengan pasal 146 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, dapat dikatakan bahwa pengembang sebagai garis terdepan dalam menegakkan pasal tersebut yaitu dengan tidak menjual kavling tanah tanpa rumah kepada konsumen. Bila praktek jual beli kavling tanah tanpa rumah tetap terjadi dan nantinya dapat merugikan konsumen, maka dengan memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang perlindungan konsumen yang tersebut diatas, ganti rugi dapat dibebankan pada pengembang.

Ganti rugi dibebankan pada pengembang diperkuat dengan pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum. Sebagaimana putusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara *Lindebaum* lawan *Cohen*. *Hoge Raad* telah memberikan pertimbangan antara lain sebagai berikut :

“Bahwa dengan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) diartikan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan baik, pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian”.⁵

Dengan meninjau perumusan dari *onrechmatige daad*, maka yang termasuk perbuatan melawan hukum adalah setiap tindakan :

1. Bertentangan dengan hak orang lain, atau
2. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, atau
3. Bertentangan dengan kesusilaan baik, atau
4. Bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda.

Sehingga perjanjian jual beli kavling tanah tanpa rumah oleh pengembang dapat dikategorikan sebagai “bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri” seperti disebutkan dalam perumusan *onrechmatige daad* oleh *Hoge Raad*, karena melanggar pasal 146 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

KESIMPULAN

Jual beli kavling tanah oleh pengembang sesuai dengan syarat-syarat sahnya perjanjian, selama tidak bertentangan dengan Pasal 146 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Tetapi dalam kenyataannya ada juga jual beli kavling tanah oleh pengembang yang bertentangan dengan pasal tersebut. Syarat yang paling penting yang harus dipenuhi yaitu proses kredit bagi

⁵ M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, cetakan kedua, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hal. 25-26.

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI KAVLING TANAH OLEH PENGEMBANG
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (Eric Indra Kusuma)**

MBR dengan penghasilan maksimal sebesar Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah) per bulan dan luas kavling tanah yang tidak lebih dari 60 m² (enam puluh meter persegi). Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum.

Akibat hukum yang timbul bagi perjanjian itu sendiri ialah pembuatan akta yang tidak memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam definisi perjanjian, misalnya tidak mengindahkan ketentuan perundang-undangan maka akta berakibat batal demi hukum. Sedangkan akibat hukum bagi para pihak dalam perjanjian tersebut yang utamanya adalah bagi Pengembang adalah adanya sanksi administratif dan sanksi pidana sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 bagi pengembang, dan apabila ada pihak yang merasa dirugikan secara perdata, maka dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap pengembang.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Keputusan Menteri Peremukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor: 403/Kpts/M/2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2013.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Diterjemahkan oleh Moeljatno. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2009.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2014 Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Buku

Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang, Bayumedia, 2007)

Habib Adjie, 2013, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cet. II, PT. Refika Aditama, Bandung, hal. 26.

M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, cetakan kedua, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982)

Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 1989)

Internet

<http://kamusbahasaindonesia.org/normatif#ixzz2Xtt4nGAQ>, diakses tanggal 2 Juli 2013.