

**KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN SEWA BELI TANAH DAN
BANGUNAN DALAM HAL PERALIHAN HAK ATAS TANAH
DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR.931 K/PDT/2019**

Maharani Harum Puspita Sari

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(e-mail: maharaniharumpuspitasari.puspi@gmail.com)

Mia Hadiati, S.H., M.H.

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Padjajaran, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(e-mail: mia@fh.ac.untar)

Abstract

Land is one of the basic needs of every human being, because humans usually need soil for their activities, and the soil grows through the utilization of natural resources on the surface of the earth. Life exists in most lands, which makes land an important part of human interests, so land is also necessary for the construction of houses as dwellings. Based on Article 28H paragraph (1) of the State Law of the Republic of Indonesia in 1945 (hereby called the 1945 Constitution), it governs that everyone has the right to live prosperously and live in a good and healthy region. The problems in this study can be formulated: How is the legal position of land and building lease agreements in terms of transfer of land rights in supreme court ruling No. 931 K/PDT/2019. Its contents are determined by PT PLN (Persero), employees of PT PLN (Persero) and Public Officials (Notaries), but the agreement made is not balanced between PT PLN (Persero) and its employees because of the difference between PT PLN (Persero) and its employees in the lease agreement that only benefits is PT PLN (Persero). It is best for employees of PT PLN (Persero) to be able to position themselves as buyers rather than employees, this is a better option, because in the eyes of the law buyers and sellers have the same rights.

Keywords: *Agreement, Hire Purchase, Transitional Land Rights*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok setiap manusia, karena manusia biasanya membutuhkan tanah untuk kegiatannya, dan tanah tumbuh melalui pemanfaatan sumber daya alam di permukaan bumi. Kehidupan ada di sebagian besar tanah, yang menjadikan tanah sebagai bagian penting dari kepentingan manusia, maka tanah juga diperlukan untuk pembangunan rumah sebagai tempat tinggal. Berdasarkan Pasal 28H ayat (1) Undang–Undang Negara Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD

1945), mengatur bahwa semua orang berhak hidup sejahtera dan tinggal di wilayah yang baik dan sehat.¹⁾

Kehidupan yang sejahtera bagi bangsa Indonesia dapat menguasai hak yang diberikan oleh negara berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, demi mewujudkan kesejahteraan tersebut maka dalam Pasal 2 UUPA tercantum kewenangan-kewenangan hak menguasai dari negara, ketentuan itu di bahas dalam Pasal 4 UUPA mengatur bahwa orang atau badan hukum memiliki macam-macam hak untuk menguasai. Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan tentang hak atas tanah, termasuk hak milik, hak guna bangunan, hak sewa, dan hak lainnya.²⁾

Perjanjian tersebut mengikat secara hukum semua pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang diatur dalam perjanjian. Perjanjian tersebut memberikan kepastian penyelesaian perselisihan, dan perjanjian tersebut ditunjuk untuk memperjelas hubungan hukum.³⁾ Kesepakatan adalah sumber partisipasi yang paling penting. Dalam banyak kasus, kesepakatan berasal dari perjanjian, tetapi ada juga kesepakatan yang berasal dari hukum.⁴⁾ Sumber perikatan dapat ditemukan dari ketentuan Pasal 1233 KUHPer yang menjelaskan bahwa setiap perikatan berasal adalah karena kesepakatan atau hukum.

Berkembangnya ekonomi suatu negara merupakan perkembangan dari berbagai jenis perjanjian yang banyak digunakan dalam prakteknya, yang disebut perjanjian sewa beli. Penafsiran sewa beli diatur dalam Pasal 1 huruf a Kepmen Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/11/80 tentang Perizinan Sewa Beli dijelaskan bahwa sewa beli mengacu pada penjualan barang, yaitu penjual menggunakan aturan untuk menjual barang, dan memperhatikan

¹⁾Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 14).*

²⁾Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104).*

³⁾I Ketut Artadi, I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Perjanjian*, (Denpasar: Udayana University Press, 2010) hal. 27.

⁴⁾R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-23. (Jakarta : Intermasa, 2010), hal. 1.

pelunasan pembayaran yang telah disepakati bersama. Pelunasan pembayaran tunduk pada syarat dan ketentuan, yaitu setelah pembeli membayar biaya secara penuh, kepemilikan barang baru dialihkan dari penjual ke pembeli.

Salah satu tujuan sewa beli tanah karena tanah sangat diperlukan, sangat penting perannya dalam kehidupan manusia dan sumber mata pencaharian bahkan menentukan peradaban suatu bangsa.⁵⁾ Perjanjian sewa beli ini menjelaskan pengaturan khusus dari *koop enverkoop afbetaling*,⁶⁾ selama pelunasan barang-barang tersebut belum dibayarkan, kepemilikan akan tetap menjadi milik penjual selama jangka waktu yang ditentukan. Nyatanya, tidak mudah untuk memutuskan aturan mana yang akan diterapkan dalam perjanjian campuran (seperti sewa beli). Namun nyatanya sudah banyak digunakan dalam kegiatan komersial seperti, sewa beli mobil, sewa beli rumah, sewa beli tanah, dll.

Sewa beli biasanya dilakukan melalui perjanjian tertulis, tidak tertulis dan perjanjian baku, namun isi perjanjian dapat dinegosiasikan dan kemudian dituangkan dalam perjanjian tertulis. Buku III KUHPer menganut asas kebebasan berkontrak sehingga para pihak dapat leluasa menentukan jenis perjanjian, orang yang harus membuat kontrak, objek kontrak dan menentukan format kontrak selama tidak bertentangan dengan hukum, kepentingan umum, atau moralitas. Karena perjanjian tersebut masih sangat baru di Indonesia, banyak masalah yang juga muncul, sehingga banyak orang yang tidak memahami penerapan perjanjian bahkan penetapan risiko, yang tentunya menyebabkan ketidakseimbangan antara para pihak, terutama para debitur.

Setelah mencapai kesepakatan, PT PLN (Persero) dan pegawainya menggunakan perjanjian baku. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, tanah dan bangunan milik PT PLN (Persero) dialihkan kepada pegawai melalui perjanjian sewa beli. PT PLN

⁵⁾Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, (Jakarta: Republika, 2008), hal. 1.

⁶⁾Hartono Soerjopratiknyo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Cetakan ke-1. (Yogyakarta: Mustika Wikasa, 1982), hal. 67.

(Persero) menerbitkan surat Keputusan Direksi PT PLN (Persero) mengenai Perumahan Di Lingkungan PT PLN (Persero). Penjualan rumah dinas PT PLN (Persero) dilakukan sesuai dengan keputusan Menteri Keuangan No. 89/KMK.013/1991 tanggal 25 Januari 1991 tentang Pedoman Pemindahtanganan Aktiva Tetap Badan Usaha Milik Negara, keputusan Direksi PLN Nomor 037.k.7850/DIR/1992 tanggal 11 April 1992 tentang Kebijakan Perumahan Di Lingkungan PLN dan Keputusan Direksi PT PLN (Persero) Nomor 004.K/7850/DIR/1995 tanggal 18 Januari tentang Ketentuan Penggolongan Rumah Jabatan, Rumah Instalasi dan Rumah Dinas PT PLN (Persero).

Identitas rumah bisa juga disebut rumah dinas atau rumah instansi. Semua biaya terkait pemeliharaan rumah ditanggung oleh PT PLN (Persero), namun nyatanya menjadi tanggung jawab pegawai setelah menandatangani perjanjian. Pegawai PT PLN (Persero) dapat memperoleh hunian dinas melalui sewa beli yang pembayarannya diangsur. Cara pembayaran angsuran ditentukan berdasarkan kesepakatan antara PT PLN (Persero) dan pegawai melalui lembaga yang tidak merugikan PT PLN (Persero). Meski pegawai masih menjadi pembeli dan masih mencicil, pemiliknya masih atas nama PT PLN (Persero). Selama pembeli belum membayar, itu bukan miliknya. Perjanjian sewa beli merupakan perjanjian dengan ciri – ciri khusus yang terlihat dari cara pembayarannya. Tidak ada ketentuan hukum yang mengaturnya, oleh karena itu dalam prakteknya tentu saja biasanya tidak ada kepastian mengenai hubungan hukum dan kewajiban antara pembeli dan penjual.

Subekti mengatakan intinya sewa beli adalah suatu bentuk jual beli, paling tidak hampir sama dengan jual beli daripada sewa menyewa.⁷⁾ Oleh karena itu, sewa beli adalah bentuk khusus perjanjian jual beli, yang menjanjikan pembayaran dengan mencicil. Barang dapat diserahterimakan

⁷⁾R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-9. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 52.

kepada pembeli, tetapi kepemilikan barang hanya akan dialihkan kepada pembeli setelah pembayaran terakhir dilunasi.

Selain peralihan hak atas tanah tersebut di atas, hak atas tanah juga dapat dialihkan melalui perjanjian sewa beli. Contoh peralihan hak atas tanah kepada yang kepada pegawainya oleh PT PLN (Persero). Adapun salah satu Pensiunan PT PLN (persero) ini menempati rumah dinas di kawasan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan. Namun direksi PT PLN (Persero) telah merumuskan kebijakan terkait pembelian dan / atau penyediaan dan penempatan rumah bagi pegawai atau pensiunan PT PLN (Persero).

Mengenai kebijakan direksi PT PLN (Persero) ini, dan karena pembeli telah memenuhi persyaratan dan kualifikasi untuk memperoleh rumah / tempat tinggal karena pekerjaannya, maka “Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan” dibuat pada tanggal 30 Desember 2008. Setelah pembeli melunasi harga rumah, maka pembeli dan penjual di hadapan Notaris / PPAT untuk menyelesaikan AJB antara pembeli dan penjual, namun penjual tidak mau memenuhi kewajibannya menandatangani Akta Jual Beli tanpa alasan, menurut Pasal 1239 KUHP, perilaku penjual adalah perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi. Berdasarkan uraian tersebut diangkatlah judul penelitian ini “Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Dalam Hal Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 931 K/PDT/2019”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dirumuskan permasalahan, yaitu bagaimana kedudukan hukum perjanjian sewa beli tanah dan bangunan dalam hal peralihan hak atas tanah dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 931 K/PDT/2019?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode penelitian hukum normatif atau doktrinal. Penelitian normatif atau doktrinal adalah penelitian yang secara sistematis menafsirkan aturan dari

kategori hukum tertentu, dan menganalisis hubungan antara bidang interpretasi yang sulit dan peraturan yang dapat memprediksi perkembangan masa depan⁸⁾

2. Sifat Penelitian

Sifat Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif. Tujuan penelitian deskriptif adalah untuk mencapai tujuan penelitian ini, peneliti berharap dapat mendeskripsikan subjek dan objek penelitian berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.⁹⁾

3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil telaah perpustakaan atau bahan pustaka yang berkaitan erat dengan bahan penelitian yang disebut dengan bahan hukum.¹⁰⁾

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara.
- 6) Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara.

⁸⁾Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hal. 32.

⁹⁾Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Cetakan ke-4. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), hal.183.

¹⁰⁾*Ibid.*, hal.156.

- 7) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 8) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 198/Pdt.G/2017/PN. JKT.SEL.
- 9) Putusan Tingkat Banding Pengadilan Tinggi pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 252/PDT/2018/PT.DKI.
- 10) Putusan Mahkamah Agung pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 931 K/Pdt/2019.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan bahan hukum primer dapat berupa rancangan perundang-undangan, hasil penelitian, buku ajar, jurnal ilmiah, dan berita internet. Selain itu, bahan hukum sekunder yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah buku-buku¹¹⁾.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder, antara lain kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, dll.¹²⁾

4. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan undang-undang sebagai pendekatan pertama dilaksanakan dengan mempelajari peraturan perundang-undang yang dikaitkan dengan masalah hukum yang dihadapi¹³⁾ hukum yang dikaitkan dengan kedudukan hukum perjanjian sewa beli tanah dan bangunan dan peralihan hak atas tanah. Pendekatan kedua adalah pendekatan kasus, yaitu dilakukan dengan meninjau perkara dalam bentuk putusan pengadilan yang mempunyai

¹¹⁾*Ibid.*, hal.157-158.

¹²⁾*Ibid.*, hal.158.

¹³⁾*Ibid.*, hal. 191

akibat hukum tetap dan terkait dengan permasalahan yang akan diteliti.¹⁴⁾

5. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini teknik analisis data yang digunakan adalah pendekatan deduktif. Pendekatan deduktif adalah proses penalaran dari situasi umum ke situasi khusus, dan pendekatan pengajaran dimulai dengan memperkenalkan aturan dan prinsip umum ke situasi khusus.¹⁵⁾

II. PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Dalam Hal Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan analisis dari Perjanjian Sewa Beli rumah dinas PT PLN (Persero), dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa beli tanah dan bangunan ini merupakan perjanjian baku yang dirumuskan oleh PT PLN (Persero) yang diwakili oleh direktur PT PLN (Persero) dan pembeli Ir. Bambang Soekotjo Abas. Perjanjian sewa tersebut termasuk akta perjanjian di bawah tangan, yaitu akta yang sengaja disahkan oleh para pihak tanpa bantuan pejabat. Itu dilakukan antara para pihak seolah-olah berkepentingan.¹⁶⁾ Akta di bawah tangan ini diatur dalam HIR, tetapi dalam Pasal 286 sampai dengan Pasal 305 RGB, dan Pasal 1874 sampai dengan Pasal 1880 KUHPer serta diatur dalam Stb. 1867 Nomor 29.

Untuk memeriksa keabsahan Perjanjian Sewa Beli yang ditentukan dalam perjanjian baku, maka harus ditinjau ulang sesuai dengan ketentuan perjanjian yang berlaku. Pasal 1320 KUHPerdato mengatur ada empat syarat keabsahan perjanjian, yaitu: 1) Kesepakatan para pihak; 2) Kecakapan para pihak; 3) Suatu hal tertentu; (4) suatu sebab yang halal. Penulis hanya

¹⁴⁾Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-13. (Jakarta: Kencana, 2017), hal.133.

¹⁵⁾*Ibid.*, hal.192.

¹⁶⁾Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cet. 1. (Yogyakarta: Liberty, 2006), hal. 158

menganalisis syarat pertama dan terakhir, yaitu sepakat para pihak dan sebab yang halal, karena terkait dengan isi perjanjian sewa beli.

Syarat pertama agar suatu perjanjian berlaku adalah kata sepakat, yaitu para pihak bertemu untuk menyesuaikan perjanjian dan kemudian menyetujui kesepakatan. Dikatakan bahwa jika seseorang benar-benar ingin mencapai kesepakatan, ia menghendakinya.¹⁷⁾ Dalam perjanjian sewa beli yang dibuat oleh PT PLN (Persero), dan disetujui oleh pembeli yaitu Bapak Ir. Soekotjo Abas dengan menandatangani halaman akhir dan memberikan paraf di setiap halaman dari perjanjian sewa beli ini. Dalam kaitan ini, Asser Rutten menyatakan bahwa setiap orang yang menandatangani perjanjian bertanggung jawab atas isi dan hal yang ditandatanganinya. Jika ada orang yang menandatangani perjanjian baku, maka tanda tangan itu mengarah pada asas kepercayaan bahwa penandatanganan itu dan ingin isi perjanjian yang ditandatanganin. Karenanya, mustahil bila seseorang tidak mengetahui isinya.¹⁸⁾

Pasal 1321 KUHPer, walaupun ada kesepakatan dalam perjanjian, namun jika karena kesalahan atau paksaan, perjanjian dapat dibatalkan jika terjadi penyalahgunaan.¹⁹⁾ Penyalahgunaan dapat disebabkan oleh perbedaan ekonomi, pihak yang kuat adalah PT PLN (Persero), dan pihak pembeli sifatnya lemah dipaksa untuk menyetujui perjanjian tanpa negosiasi. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa ketidakseimbangan para pihak dapat menjadi penyebab batalnya perjanjian, dalam hal ini pihak yang dirugikan adalah pembeli.

Syarat perjanjian keempat berlaku dengan ada sebab yang halal, dalam Pasal 1320 KUHPer dan terkait dengan Pasal 1335 KUHPer memuat bahwa perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau sebab yang palsu tidak punya kekuatan dan Pasal 1337 KUHPer memuat alasan yang dilarang oleh

¹⁷⁾J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-2. (Bandung: Alumni, 1992), hal. 164.

¹⁸⁾Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, (Bandung: Alumni, 1983), hal. 63.

¹⁹⁾J. Satrio, *Ibid.*

ketentuan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Oleh karena itu, perjanjian tersebut tidak sah dan tidak mengikat.

Perkembangan perjanjian baku biasanya memiliki klausula baku, yang membatasi tanggung jawab salah satu pihak dalam perjanjian. Klausul baku dalam UUPK merupakan ketentuan yang secara sepihak ditetapkan terlebih dulu oleh pelaku usaha. Mengenai perjanjian sewa beli rumah dinas, perjanjian tersebut dibuat oleh PT PLN (Persro), sehingga dalam perjanjian tersebut termasuk unsur kepentingan sepihak. Bagi pembeli, ini tidak adil.

Menurut Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara, jika para pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian atau menyatakan perjanjian tidak sah karena suatu alasan. Oleh karena itu, tidak ada pihak yang dapat membatalkan setiap perjanjian yang berdasarkan kesepakatan bersama. Berikut ini menjelaskan beberapa pasal dalam Perjanjian Sewa Beli adalah:

Pasal 6

4. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan terhitung sejak PIHAK KEDUA menerima peringatan terturun terakhir sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) Pasal ini PIHAK KEDUA tetap belum melunasi angsuran yang bersangkutan, maka PIHAK Pertama berhak memutus Perjanjian ini secara sepihak dan PARA PIHAK sepakat untuk tidak memberlakukan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
5. Dengan diputusnya Perjanjian ini maka PIHAK KEDUA kehilangan hak untuk membeli Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Perjanjian ini dan harus mengembalikan Rumah tersebut kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan kosong, selambat-lambatnya dalam jangka waktu tiga bulan terhitung sejak tanggal diputusnya Perjanjian ini.

1. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Sesuai dengan isi perjanjian dari sewa beli rumah milik negara yang ditandatangani oleh PT PLN (Persero) dengan karyawannya, terdapat hal-hal tertentu yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, yaitu:

- a. Hak Pihak Pertama (PT PLN (Persero))
 - 1) Hak untuk menentukan harga rumah dan kompensasi tanah.
 - 2) Hak untuk menerima pembayaran dari pihak kedua.
 - 3) Jika pihak kedua gagal melaksanakan kewajibannya atau melanggar perjanjian, ia berhak mengeluarkan tiga peringatan tertulis.
- b. Kewajiban Pihak Pertama
 - 1) Pengalihan kepemilikan rumah negara kepada pihak kedua melalui penerbitan SK pengalihan hak milik.
 - 2) Menerbitkan SK Pelepasan Hak Atas Tanah.
 - 3) Jika perjanjian batal, pihak pertama harus mengembalikan semua pembayaran dibayarkan setelah dikurangi 10% dari yang telah dibayarkan kepada pihak kedua.
- c. Hak Pihak Kedua (Karyawan PT PLN (Persero))
 - 1) Hak untuk meminta agar kepemilikan dialihkan kepada pihak pertama setelah pembayaran terakhir dibayarkan.
 - 2) Jika perjanjian diakhiri oleh pihak pertama karena pihak kedua telah melanggar perjanjian, pihak pertama berhak menagih sisa pembayaran angsuran setelah dikurangi 10% (sepuluh persen).
 - 3) Jika tujuan perjanjian hancur atau rusak, dan tidak dapat digunakan lagi karena hal yang tidak dapat ditentukan oleh kedua belah pihak, hak untuk membebaskan 50% dari jumlah total yang dibayarkan dengan angsuran.
- d. Kewajiban Pihak Kedua

- 1) Pembayaran pertama berjumlah 5% dari jumlah yang ditentukan.
- 2) Membayar sisa angsuran dalam waktu paling cepat 60 bulan dan paling lambat 240 bulan, dan selambat-lambatnya 10 x bulan berikutnya.
- 3) Selama masa sewa beli belum berakhir, rumah dan tanah harus dijaga semaksimal mungkin.

2. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli

Dalam beberapa kasus, kreditur harus memperhatikan kepentingan debitur dalam menggunakan haknya. Jika kreditur mengklaim haknya pada saat debitur mengalami kesulitan, dapat dianggap kreditur tidak melakukan perjanjian dengan itikad baik. Jika kreditur menuntut haknya kepada debitur dalam masa sulit, berdasarkan asas itikad baik, hakim dapat menggunakan kekuatannya untuk mengganggu isi perjanjian, oleh karena itu harus memiliki itikad baik tidak hanya saat melaksanakan perjanjian tetapi juga saat menandatangani perjanjian.²⁰⁾ Menurut asas tersebut, harus ada hubungan yang baik bagi para pihak, untuk menjaga keseimbangan hak dan kewajiban agar tidak rugi. Jika kita mempelajari prinsip-prinsip tersebut lebih jauh sebelumnya, maka dapat ditelusuri adanya beberapa masalah yang terkait, khususnya selama ini dijadikan dasar hukum, yang masih berlaku dalam KUHPer. Oleh karena itu, jika salah satu pihak melanggar kontrak, buku III KUHPer harus dipatuhi.

Pertama, perlu mencapai konsensus, yang para pihaknya mendapat kebebasan. Yang dimaksud dengan “bebas” adalah para pihak bersedia untuk menyetujui kesepakatan bukan berdasarkan paksaan dan pihak lain. Tentunya setelah kesepakatan tercapai, maka kesalahan, kecurangan, dan pemaksaan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1323, 1328, 1329 dan 1330 KUHPer tidak mungkin terjadi.

²⁰⁾Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Prenada Media, 2004), hal. 4-5

Demikian pula, kondisi kedua mengatur kemampuan para pihak untuk membuat perjanjian. Berfikir dan bertindak merupakan unsur kecakapan meliputi kematangan dalam. Unsur inilah yang paling menentukan layak tidaknya mereka membuat janji.

Jika diperhatikan isi di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian Pasal 1320 KUHPer tidak lebih dari sekedar menghindari hubungan yang tidak adil seperti pada asas itikad baik. Berawal dari pemahaman asas ini, setiap perjanjian sewa beli harus bersumber dari dan mencerminkan asas keseimbangan antara para pihak.

Dapat disebutkan di sini bahwa salah satu syarat untuk menghasilkan perjanjian sewa beli adalah ketidakseimbangan kondisi ekonomi para pihak. Oleh karena itu, pada kenyataannya hubungan yang tidak adil bukanlah hubungan antara para pihak, dan adanya perbedaan status ekonomi menjadi penyebab perjanjian merugikan yang lemah. Status ekonomi yang berbeda memang menjadi masalah, karena sebenarnya terkait dengan pemanfaatan ekonomi yang kuat. Padahal, faktor ekonomi juga penting dalam suatu kesepakatan. Yang disebut kekuatan ekonomi lemah bukan karena kemiskinan atau pendapatan rendah, kekuatan ekonomi yang lebih rendah juga mencakup factor-faktor seperti kurangnya pengetahuan.

Menurut Abdurachman, konsep perbuatan hukum mengacu pada sifat dan perilaku, keadaan dan cara pelaksanaan perbuatan sesuai dengan norma hukum yang berlaku. Tindakan yang dilakukan dengan tidak bertindak, bisa dikatakan sebagai pelaku aksinya. Pada saat yang sama, jika perilaku tersebut melanggar hukum dan peraturan saat ini, dianggap sebagai pelanggaran hukum.²¹⁾

Sebagai kesepakatan, sewa beli juga merupakan suatu perbuatan hukum menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPer, karena setiap perjanjian yang dicapai, adalah sah menurut hukum bagi yang membuat

²¹⁾Abdurachman, *Aneka Masalah Hukum Dalam Pembangunan di Indonesia*, (Alumni: Bandung, 1979), hal. 83

kesepakatan. Perlu ditekankan bahwa dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer, bukan berarti para pihak bebas membuat janji sesuai dengan keinginannya sendiri. Oleh karena itu, dapat ditetapkan bahwa kebebasan melakukan kontrak dibatasi oleh persyaratan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer butir ke-4, yang menyebutkan bahwa harus ada alasan yang sah untuk mencapai suatu kesepakatan. Menurut Pasal 1335 KUHPer, “perjanjian yang dibuat tanpa alasan, atau perjanjian yang dicapai karena alasan yang salah atau dilarang tidak sah secara hukum.”²²⁾

Pasal 1338 ayat (3) KUHPer menetapkan bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan kata lain, kesepakatan itu harus mengikuti norma kesusilaan dan keadilan. Dalam hal ini, mereka yang melaksanakan kesepakatan dengan itikad baik dan keadilan harus dilindungi undang-undang. Pada prinsipnya hubungan hukum terikat oleh kewajiban dan pihak-pihak berdasarkan isi dan kesepakatan. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, karena perbedaan kekuatan ekonomi antara pembeli dan penjual, muncul kesepakatan yang tidak adil dan tidak seimbang. Ketidakseimbangan ini membuat kemauan sepihak dan mereka yang memiliki kapasitas ekonomi yang lebih lemah menjadi wajib.

Penjual memberikan perjanjian kepada pembeli yang berisi hak dan kewajiban kedua belah pihak. Dalam hak ini, pembeli hanya dapat memilih antara menandatangani perjanjian atau menolak perjanjian. Pembeli tidak dapat mendiskusikan atau menegosiasikan persyaratan yang ditentukan dalam perjanjian. Mengenai bentuk perjanjian ini, Salim H. S. mengemukakan bahwa “terdapat berbagai dugaan mengenai latar belakang penjual atau alasan pemilihan kebijakan untuk membuat perjanjian standar.”²³⁾

²²⁾R. Soetjo Prawirohamijoyo dan Martalena Pohan, *Hukum Perikatan*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1979), hal. 182.

²³⁾Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hal. 135.

Dalam pembahasan sebelumnya, terlihat jelas bahwa status hukum dan antara pembeli dan penjual, terutama pembeli, berada pada posisi yang dirugikan. Dalam Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara, syarat atau ketentuan mengenai denda hampir diperlukan. Karena penjual selalu mengantisipasi keadaan atau saat melakukan perjanjian untuk mencegah keterlambatan pembayaran. Penjual telah mengantisipasi sebelumnya bawa ia tidak akan dirugikan dengan mencantumkan klausul penalti dan berharap pembayaran pembeli dapat lancar.

Dari segi resiko, kewajiban menanggung kerugian yang disebabkan oleh kejadian diluar kesalahan salah satu pihak. Pertanyaan dari resiko ini adalah siapa yang harus menanggung kerugian. Dalam hukum perjanjian, risiko sangat erat kaitannya dengan kewajiban menanggung kerugian bukan karena kesalahan pembeli melainkan sebagaimana diatur dalam kontrak. Untuk menghindari hal tersebut, Untuk mengatur klausul risiko yang dijelaskan dalam Pasal 10 dan 11 perjanjian ini.

Perjanjian yang telah dirundingkan, penyewa tidak menanggung risiko yang ada dalam perjanjian ini, meskipun merugikan sendiri. Pasal 1266 KUHPer menetapkan bahwa suatu peristiwa harus dianggap sebagai syarat pengecualian, dalam hal ini merupakan pelanggaran kontrak. Pasal 1266 KUHPer sebenarnya merupakan klausul yang mengatur tentang urusan umum.²⁴⁾

Menurut Pasal 1267 KUHPer, jika terjadi pelanggaran kontrak, pihak lain dapat membuat persyaratan. Pasal tersebut menetapkan bahwa seseorang yang gagal memenuhi keanggotaan tetapnya dapat mengizinkan pihak lain untuk memenuhi dan menyelesaikan perjanjian dengan kompensasi. Dalam Perjanjian, jika pihak kedua tidak mematuhi peringatan terakhir, yaitu menurut perundang-undangan

²⁴⁾H. Mashudi, Mohammad Chaidir Ali, *Bab-bab Hukum Perikatan (Pengertian-pengertian Elementer)*, (Bandung: Mandar Maju, 1995) hal. 84.

yang berlaku, terbukti bahwa mereka telah pernah membeli / memperoleh rumah dari Rumah Negara, pihak pertama dapat secara sepihak membatalkan perjanjian tersebut. Dalam perjanjian sewa beli, diberhentikan tidak dengan hormat, tidak memperoleh hak pensiun secara sewenang-wenang atau dicabut haknya pada saat perjanjian sewa beli, dan tidak lagi memenuhi persyaratan yang diatur di Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Kedudukan hukum dalam perjanjian ini kurang kuat, karena peralihannya ditentukan oleh kontrak standar, yaitu sewa beli. Isinya ditentukan oleh PT PLN (Persero), maka perjanjian yang dibuat tersebut tidak seimbang karena hanya menguntungkan PT PLN (Persero). Perjanjian sewa beli tidak sesuai berlaku untuk benda tidak bergerak, seperti tanah dan bangunan. Oleh karena itu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 perlu diperbaharui. Perjanjian sewa-beli masih dilaksanakan, tetapi harus ditandatangani dihadapan notaris, isinya mencakup tercapainya kesepakatan para pihak. Proses peralihan oleh PT PLN (Persero) kepada Ir. Bambang Soekotjo melalui perjanjian sewa beli rumah negara tidak terdaftar di kantor pertanahan, karena peralihan kepemilikan baru terjadi bila pembayaran lunas. Selama harga barang belum dibayar lunas maka rumah tersebut merupakan objek perjanjian. Setelah itu, dibuatkan akta dihadapan PPAT, akta ditandatangani oleh PT PLN (Persero) dan karyawannya dihadapan saksi-saksi dari kantor PPAT terkait. Objek perjanjian sewa beli yang dilakukan oleh PT PLN (Persero) tanah, dan telah dipecah berdasarkan nama, letak, luas tanah dan tanda terima pembayaran lunas dan data lain yang dijelaskan dalam perjanjian sewa beli.

PT PLN (Persero) kurang menggambarkan secara memadai kepentingan karyawan dalam perlindungan hukum karyawan dalam perjanjian sewa beli tanah dan bangunan, karena pemerintah tidak

memberikan regulasi yang lebih detail tentang perjanjian sewa beli, sehingga prakteknya justru melanggar asas perumahan dan permukiman Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

B. Saran

Sebaiknya pembeli bisa memposisikan diri sebagai pembeli ketimbang karyawan, ini pilihan yang lebih baik, karena dimata hukum pembeli dan penjual memiliki hak yang sama. Sebaiknya pada proses peralihan hak tanah dan bangunan oleh karyawan dan PT PLN (Persero) prosesnya terlalu ribet, karena perjanjian di lingkungan PT PLN (Persero) tidak sesuai dan memakan banyak biaya, semua biayanya, ditanggung oleh karyawan. Sebaiknya pemerintah juga harus menyusun peraturan pemerintah untuk mengimplementasikan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Pemukiman dan Perumahan untuk melindungi hak pembeli.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdurrachman. *Aneka Masalah Hukum Dalam Pembangunan di Indonesia*. (Bandung: Alumni, 1979).

Artadi, I Ketut dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra. *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Perjanjian*. (Denpasar: Udayana University Press, 2010).

Badruzaman, Mariam Darus. *Pembentukan Hukum Nasional dan Masalahnya*. (Bandung: Alumni, 1981).

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Cetakan ke-3. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018).

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Cetakan ke-10. (Jakarta: Djambatan, 2010).

Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Cetakan ke-4. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017).

HS, Salim. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).

- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Cetakan ke-13. (Jakarta: Kencana, 2017).
- Ngani, Nico dan Qirom Meliala. *Sewa Beli Dalam Teori dan Praktek*. (Yogyakarta: Liberty, 1984).
- Prawirohamijojo, R. Soetojo dan Martalena Pohan. *Hukum Perikatan*. (Surabaya: Bina Ilmu, 1979).
- R, Subekti. *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-9. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995).
- Soerjopratiknyo, Hartono. *Aneka Perjanjian Jual Beli*. Cetakan ke-1. (Yogyakarta: Mustika, 1982).
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. (Jakarta: Prenada Media, 2009).
- Wahid, Muchtar. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milih Atas Tanah*. (Jakarta: Republika, 2008).

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Republik Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 14)*
- Republik Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104)*
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469)*
- Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59)*
- Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3573 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan*

Pemerintah Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 64 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4515)

Republik Indonesia. *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara.*