



## **KEKUATAN HUKUM ATAS KONTRAK SEWA BELI RUMAH NEGARA GOLONGAN III TERHADAP TANAH DI WILAYAH HUKUM KANTOR PERTANAHAN BUKITTINGGI BERDASARKAN KETENTUAN UU NOMOR. 72 TAHUN 1957**

**Victhori Harza, Nuzul Rahmayani, Mahlil Adriaman**

Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, Indonesia

Email: [fairustsaqif1@gmail.com](mailto:fairustsaqif1@gmail.com)

Email: [nuzullaw05@yahoo.co.id](mailto:nuzullaw05@yahoo.co.id)

Email: [mahliladriaman@gmail.com](mailto:mahliladriaman@gmail.com)

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh daya paksa kontrak sewa-beli rumah negara golongan tiga yang dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 72 Tahun 1957. Pokok Bahasan bagaimana hukum yang ada di negara hukum Republik Indonesia memberi ketentuan dan penjelasan terhadap pemberlakuan hukum perdata yang dalam hal ini dilakoni oleh pemerintah sebagai badan hukum perdata dengan warga negara asli Indonesia. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif empiris dengan jenis penelitian pendekatan undang undang dan pendekatan teori hukum yang ada. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, diketahui bahwa hukum yang melekat pada kontrak sewa beli rumah negara belum mempunyai daya paksa yang kuat terhadap pemenuhan prestasi oleh salah satu pihak. Hambatan yang ditemukan dalam pemenuhan prestasi tersebut yaitu tidak terukur nya seluruh aspek kontrak tersebut sehingga akan mengakibatkan ketidakpastian hukum diantara para pihak setelah kontrak di penuhi oleh satu pihak lain. Kontrak yang dilakukan oleh badan negara harus sempurna sehingga menjadi garda terdepan dalam menjamin Keadilan terhadap warga negara.

**Kata kunci:** kontrak sewa-beli; rumah negara golongan 3; tanpa tanah.

### **Abstract**

*This study aims to determine the effect of the coercive power of the third-class state house leasing contracts carried out based on the provisions of Law Number 72 of 1957. The main discussion is how the law in the Republic of Indonesia provides requirements and explanations for the application of civil law, which is carried out by the government as a civil legal entity with native Indonesian citizens. The method used in this research is empirical normative research with the type of statutory research approach and the existing legal theory approach. Based on the research that has been done, it is known that the law attached to the lease purchase contract does not yet have coercive solid power on the fulfillment of performance by one of the parties. Obstacles found in the pride of these achievements were measuring only some aspects of the contract so that it would result in legal uncertainty between the parties after the contract was fulfilled by one of the parties. Contracts carried out by state agencies must be perfect so that they become the front guard in guaranteeing justice for*



citizens.

**Keywords:** lease-purchase contract; class 3 country house; without land.

### PENDAHULUAN

Menimbang dari kebutuhan dasar pegawai negeri akan kebutuhan rumah tinggal maka di setelah periode kemerdekaan ditetapkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 1957 Tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 19 Tahun 1955 Tentang Penjualan Rumah-Rumah Negeri Kepada Pegawai Negeri Sebagai Undang-Undang. Dengan di aktakan kontrak sewa beli sebuah rumah negeri di Bukittinggi dalam hal ini tanpa tanah dimuat dalam akta kontrak antara pejabat dibawah naungan Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga dengan pihak pegawai negeri penyewa-beli. Dalam Pasal 5 dimuat “setelah angsuran terakhir dibayar, Pimpinan Djawatan Gedung-2 Negeri setempat mengadakan pendaftaran tanah sebagaimana mestinya”. Namun dari 10 Mei 1969 hingga Juli 2023 masih belum dilakukan pendaftaran tanah oleh pejabat yang berwenang sesuai isi dari klausul kontrak. Sementara pihak kedua pun sudah meninggal dan sudah diwarisi penempatan rumah tersebut oleh anak dan cucunya.

Diantaranya pada penelitian sebelumnya oleh Prawatya Ido Nurhayati<sup>1</sup> yang menuliskan keraguan oleh Badan Pertanahan Negara untuk memproses pendaftaran tanah berdasarkan Perjanjian sewa-beli rumah negara golongan tiga, Nia Kurniati<sup>2</sup> memaparkan bagaimana tentang pengalihan hak rumah negara yang di beli dengan sewa beli, Maharani Harum Puspita Sari<sup>3</sup> memberikan hasil penelitiannya tentang keseimbangan kedudukan hukum antara pihak pertama sewa-beli dengan pihak kedua sewa-beli, Afifah Kusumadara<sup>4</sup> menjelaskan kedudukan negara dalam penguasaan tanah bukan sebagai pemilik tanah. Pada penelitian sekarang, penulis mencoba menyuguhkan hasil penelitian kekuatan hukum kontrak sewa-beli rumah negara golongan tiga tanpa tanah.

Tujuan dari penulisan penelitian hukum ini, secara umum penulis persembahkan untuk sebesar-besarnya kemanfaatan dan perkembangan ilmu pengetahuan terkait. Tujuan secara khusus agar perjanjian sewa-beli rumah negara golongan tiga yang telah disepakati dapat dilaksanakan oleh pemerintah sebagai badan hukum perdata. Harapan penulis agar penerapan hukum dapat memberi rasa keadilan bagi semua pihak sesuai falsafah negara Pancasila.

---

<sup>1</sup> Nurhayati, Prawatya Ido. 2021 “Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara”, *Jurnal Hukum : Widya Yuridika*, Volume 4 / Nomor 1 / Juni.

<sup>2</sup> Kurniati, Nia. 2018. “Peralihan Hak Rumah Negara Kepada Pegawai Negeri Dalam Penerapan Hukum Sewa Beli” *Jurnal Bina Mulia Hukum*. Volume 2, Nomor 2.

<sup>3</sup> Sari, Maharani Harum Puspita. 2020 “Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan Dalam Hal Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor.931 K/Pdt/2019” *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 3 Nomor 1.

<sup>4</sup> Kusumadara, Afifah. 2013 “Perkembangan Hak Negara Atas Tanah: Hak Menguasai Atau Hak Memiliki?” *Jurnal Media Hukum*, Vol. 20 No.2.



### **METODE PENELITIAN**

Sifat dan tujuan penelitian adalah penelitian *eksplanatoris*, yaitu penelitian hukum bersifat penjelasan dan bertujuan menguji suatu teori atau hipotesis guna memperkuat atau bahkan menolak suatu teori atau hipotesis hasil penelitian yang sudah ada. Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif-empiris, yang dapat disebut juga penelitian hukum normatif-terapan (*applied law research*), merupakan penelitian yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan dokumen tertulis secara faktual (*in action*) pada suatu setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>5</sup> Lokasi penelitian dalam penelitian hukum ini berada di wilayah hukum Badan Pertanahan Bukittinggi menimbang hasil akhir yang di harapkan berada pada tempat tersebut. Teknik pengumpulan data tersebut meliputi; pengumpulan data sekunder (kepuustakaan dan dokumen tertulis) melalui studi pustaka dan studi dokumen dan pengumpulan data primer (data pada obyek penelitian dilakukan) melalui wawancara dengan responden dan informan serta narasumber, daftar pertanyaan dan observasi terhadap lokasi penelitian yang akan dilakukan.

Teknik pengolahan data dan bahan hukum dilakukan melalui tahap-tahap sebagai berikut, diantaranya pemeriksaan data, penandaan data, klasifikasi, penyusunan/sistematisasi data, validasi data, dan analisis data. Teknik Analisis data dan bahan hukum yang digunakan metode analisis kualitatif, yaitu berusaha mengamati gejala hukum tanpa menggunakan alat ukur yang menghasilkan angka, berupa informasi yang hanya dapat dinilai dengan menggunakan peraturan perundangan, pandangan teori dan konsepsi, para ahli dan logika. Penarikan kesimpulan terhadap penelitian ini penyimpulan secara induktif, yakni dengan mengambil kesimpulan dari hal-hal khusus (peristiwa yang konkrit) kepada hal-hal yang umum (peristiwa yang berlaku secara umum).

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam pengadaan rumah negara golongan tiga pertama kali diadakan sejak kemerdekaan untuk memenuhi kebutuhan papan pegawai negeri akan rumah di tuangkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1955 tentang Penjualan rumah-rumah Negeri kepada Pegawai-pegawai Negeri. Kemudian di tempatkan pada hierarki lebih tinggi dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 1957 Tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 19 Tahun 1955 Tentang Penjualan Rumah-Rumah Negeri Kepada Pegawai Negeri Sebagai Undang-Undang (selanjutnya disebut UU Penjualan Rumah Negara 1). Diketahui bahwa diantara tujuan diadakannya sewa-beli rumah negara adalah untuk menjamin kebutuhan pegawai negeri akan rumah terpenuhi oleh negara. Menurut UU Penjualan Negara, sebagai dasar filosofis, "penjualan rumah-rumah negara bahwa kekurangan rumah-rumah oleh pegawai Negeri pada khususnya sangat dirasakan; bahwa berhubung dengan keadaan keuangan Negara pembangunan rumah-rumah

---

<sup>5</sup> Tim Revisi Pedoman Penulisan Hukum FH UMSumbar. 2022. "Pedoman Penulisan Hukum" Bukittinggi, Fakultas Hukum UMSumbar, hlm 10



untuk pegawai-pegawai sangat terbatas; bahwa salah satu jalan untuk memberikan bantuan kepada pegawai-pegawai ialah memberi kesempatan kepada mereka untuk membeli rumah Negeri, dan dengan uang penjualan ini dibangun rumah-rumah baru untuk dibelinya.”<sup>6</sup> Menurut penjelasan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1955 tentang Penjualan rumah-rumah Negeri kepada Pegawai-pegawai Negeri, “Salah satu soal, yang menjadi perhatian Pemerintah ialah kesukaran perumahan, yang hingga kini belum dapat diatasi. Yang sangat menderita akibat kesulitan perumahan adalah pegawai-pegawai Negeri, yang sebagian berdiam di hotel-hotel, yang biayanya sebagian besar dipikul oleh Negara. Oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Tenaga telah dan sedang dibangun rumah-rumah untuk untuk perumahan Pegawai Negeri, akan tetapi berhubung dengan keadaan keuangan Negara, pembangunan ini sangat terbatas. Sebagai salah satu tindakan untuk mengatasi kesulitan-kesulitan perumahan ini, maka sekarang diusulkan menjual rumah-rumah Negeri kepada pegawai Negeri. Dengan tindakan ini tidak hanya modal Negara yang telah banyak tertanam pada rumah-rumah itu, akan dipergunakan kembali, akan tetapi biaya-biaya pemeliharaan rumah, yang jauh lebih besar daripada uang sewa, yang diterima, kemudian tidak usah dikeluarkan. Bilamana rumah-rumah baru yang didirikan itu kemudian dijual lagi, maka pembangunan rumah untuk pegawai Negeri dapat dilanjutkan terusnyanya, hingga tercapai pembangunan perumahan, yang lambat laun dapat memenuhi keperluan pegawai dan masyarakat. Menurut pengalaman adalah banyak pegawai, yang belum mempunyai waktu dinas panjang, meninggalkan jabatan untuk bekerja pada perusahaan-perusahaan partikelir. Untuk mencegah bahwa golongan pegawai ini dapat membeli rumah pula, maka diadakan batasan sebagai termuat dalam pasal ini. Pembatasan dapat dikurangi bilamana telah dibangun banyak rumah.”<sup>7</sup>

Pemberian fasilitas Pegawai Negeri berwujud Rumah Negara telah berkembang sejak zaman kolonial Belanda melalui Peraturan Rumah-Rumah Pegawai Negeri Sipil atau *Burgerlijke Woning Regeling (BWR) staatblad* 1934 No. 147 dan beberapa aturan perubahannya.<sup>8</sup> Pada hirarki peraturan yang lebih tinggi pada saat itu dijelaskan tentang golongan-golongan rumah negara. “Menurut *Burgerlijke woningregeling Staatsblad* 1925 No. 48 sebagai peraturan ini hingga kini telah diubah dan ditambah, maka rumah-rumah Negeri terdiri atas 3 golongan:

1. Termasuk golongan I ialah rumah-rumah yang dicadangkan untuk ditempati oleh pemegang-pemegang jabatan yang tertentu, yang berhubung dengan sifat jawatannya harus tinggal di rumah itu.
2. Termasuk golongan II ialah rumah-rumah yang dapat dianggap mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan daripada satu jawatan atau

---

<sup>6</sup> Lihat Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1955 tentang Penjualan rumah-rumah Negeri kepada Pegawai-pegawai Negeri.

<sup>7</sup> Lihat Penjelasan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1955 tentang Penjualan rumah-rumah Negeri kepada Pegawai-pegawai Negeri.

<sup>8</sup> Aprilla, Astri Putri & Imam Koeswahyono & Hamidi Masykur. 2015 “Problematika Hukum Pengaturan Rumah Negara”. *Brawijaya Law Student Journal*.



- perusahaan Negeri dan karena itu hanya disediakan untuk ditempati pegawai jawatan atau perusahaan itu saja.
3. Termasuk golongan III ialah rumah-rumah Negeri lain-lainnya. Jadi rumah-rumah Negeri sub a dan b tidak diperkenankan dan hanya rumah-rumah Negeri sub c dapat dijual.”<sup>9</sup>

Dengan telah diadakan suatu kontrak sewa-beli rumah negara golongan tiga antara Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Sumatera Barat di Padang dalam hal ini bertindak sebagai Wakil Pemerintah Republik Indonesia, selanjutnya disebut Pemimpin Jawatan Gedung-Gedung Negeri Wilayah Propinsi Sumatera Barat sebagai pihak kesatu. Berhadapan pihak lain yaitu seorang pegawai negeri sebagai Kepala Inspeksi Pengajaran Rendah Wilayah Agam-Tua Utara di Bukittinggi selanjutnya disebut sebagai pembeli atau pihak kedua. Diterangkan dalam kontrak bahwa pihak kesatu menjual dengan cara sewa-beli kepada pihak kedua, sebaliknya pihak kedua membeli dengan cara sewa-beli dari pihak kesatu, sebuah rumah Negeri (dengan rumah sisinya) tidak dengan tanah, kelas enam, rumah Pegawai Negeri Sipil, golongan tiga, dengan luas lantai sebesar 100,83m<sup>2</sup> berdiri diatas tanah pembangunan, terletak di Bukittinggi. Rumah hak milik Pemerintah Negara Republik Indonesia yang akan dijual secara sewa-beli berdasarkan akta tersebut.

Di dalam rumusan kontrak diantaranya disebutkan bahwa pihak kedua harus menyeter Rp. 1.938,- (Seribu sembilan ratus tiga puluh delapan) ke Kas Negara sebelum perjanjian di tandatangani. Pembayaran selanjutnya, dilakukan dengan angsuran sebesar Rp. 154,- (Seratus lima puluh empat) sebulan selama 240 (Dua ratus empat puluh) bulan. Angsuran termaksud dapat dipotongkan dari gaji pihak kedua dengan pemberian kuasa kepada pihak kesatu untuk memotongkannya. Atas angsuran tidak diperhitungkan bunga modal. Jika meninjau pada nilai uang saat itu terhadap harga emas 24 karat yang berkisar sekitar Rp.67,- per gram. Jika dihitung kira-kira total pembayaran yang dikeluarkan oleh pembeli adalah Rp. 38.898,- , kira kira sama dengan 580,567 gram emas.

Dalam ranah hukum perdata, tentang perikatan yang bersumber dari perjanjian ditegaskan dalam pasal 1233 KUH Perdata, bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan (perjanjian), maupun karena undang-undang”. Perjanjian adalah sumber perikatan paling penting.<sup>10</sup> Menilik perikatan yang berlaku pada kontrak sewa-beli rumah negara golongan tiga adalah kontrak yang timbul karena di isyaratkan oleh UU Penjualan Rumah Negara 1, pasal 4. “Contoh surat perjanjian sewa-beli ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga dan Menteri Keuangan. Pada surat perjanjian itu ditentukan antara lain: Selama rumah masih milik Negara rumah itu harus dipelihara sebaik-baiknya atas biaya pembeli.”

---

<sup>9</sup> Lihat Penjelasan Undang Darurat Nomor 19 Tahun 1955.

<sup>10</sup> Santoso Az, Lukman. 2019 “*Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*”. Yogyakarta. Penebar Media Pustaka, , hal 8.



Berkembang nya jenis-jenis perjanjian dalam ranah hukum perdata diantaranya kontrak sewa-beli yang masuk ke dalam lingkup perjanjian kebendaan. Kontrak sewa-beli merupakan kontrak *innominat* yang tidak diatur secara rinci dalam KUHPerdota. Charless L. Knapp dan Nathan M. Crystal (1993: 2) mengatakan *contract is: An agreement between two or more persons not merely a shared belief, but common understanding as to something that is to be done in the future by one or both o f them*. Artinya, kontrak adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih tidak hanya memberikan kepercayaan, tetapi secara bersama saling pengertian untuk melakukan sesuatu pada masa mendatang oleh seseorang atau keduanya dari mereka. Pendapat ini tidak hanya mengkaji definisi kontrak, tetapi ia juga menentukan unsur-unsur yang harus dipenuhi supaya suatu transaksi dapat disebut kontrak. Ada tiga unsur kontrak, yaitu:<sup>11</sup>

1. *The agreement fact between the parties* (adanya kesepakatan tentang fakta antara kedua belah pihak);
2. *The agreement as writen* (persetujuan dibuat secara tertulis);
3. *The set of rights and duties created by (1) and (2)* (adanya orang yang berhak dan berkewajiban untuk membuat: (1) kesepakatan dan (2) persetujuan tertulis).

Menurut hemat penulis hendaknya tentang unsur kontrak yaitu:

1. Fakta kesepakatan yang terjadi pada waktu tertentu dan tentang hal tertentu, dilakukan antara para pihak;
2. Kesepakatan dituangkan dalam akta tertulis, meliputi hal ikhwal kesepakatan. Terhadap ketentuan hukum yang tidak dituliskan, maka berlaku asas hukum umum;
3. Seperangkat hak dan kewajiban yang diciptakan poin (1) dan poin (2) diatas, mestinya dapat dilaksanakan. Jika tidak terlaksana maka akan menimbulkan kepincangan hukum. Atas kepincangan hukum yang di ciptakan di antara pihak, harus dilakukan pemulihan hukum nya.

Pengertian kontrak sewa-beli mencontoh kasus ini menurut penulis adalah perjanjian tertulis dimana pihak kesatu sebagai pemberi sewa-jual bersedia melepas hak benda dengan cara menerima harga barang itu dicicil atau diangsur oleh pihak kedua sebagai penyewa-beli , tetapi sebelum lunas atau gagal dalam memenuhi total nilai jualnya, maka barang tersebut dipersamakan dengan menyewa, sehingga angsuran yang telah dibayar digunakan sebagai pembayar sewa, dan apabila sudah di penuhi nilai jual, maka hukum jual beli sudah berlaku, dengan artian hak kebendaan dari pihak kesatu sudah berpindah kepada pihak kedua karena nilai total jual nya sudah dibayarkan. “Di Indonesia perjanjian sewa beli ini belum diatur dalam suatu Undang–undang tersendiri, sehingga dalam praktek sering timbul masalah-masalah yang berkaitan dengan lembaga sewa beli

---

<sup>11</sup> H.S, Salim. 2019. “Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak.” Jakarta. Sinar Grafika.. Hlm 25.



tersebut. Dengan keadaan yang demikian ini lembaga sewa beli dirasa kurang memberikan suatu kepastian hukum.”<sup>12</sup>

Dalam kasus pada penelitian ini, penulis menganalisa bahwa pada saat kontrak sewa-beli berlangsung dalam artian belum terbayar lunas nilai total jual belinya, maka hak yang melekat pada pihak kedua adalah hak perorangan. Tetapi ketika kewajiban pihak kedua pembayarannya lunas maka prestasi kontrak pihak kedua telah terpenuhi, sehingga hak perorangan tersebut berganti menjadi hak kebendaan. Hak kebendaan (*zakelijk recht*) adalah hak mutlak atas suatu benda, hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Hak kebendaan lawannya adalah hak perorangan (*persoonlijk recht*), yang merupakan bagian dari hukum perdata. Hak kebendaan dalam BW (KUHPperdata) dapat dibedakan menjadi hak kebendaan yang memberikan jaminan (*zakelijk zekenechtsrecht*), contoh: gadai, hipotek, hak tanggungan, fidusia dan hak kebendaan yang memberikan kenikmatan (*zakelijk genotsrecht*) contoh: hak milik, bezit. Hak kebendaan mempunyai ciri-ciri unggulan antara lain bersifat mutlak, asas *droit de suite*, asas prioritas, asas *droit de preference*, dan gugat kebendaan.<sup>13</sup>

Berdasarkan hasil pengamatan penulis bahwa dalam kasus kontrak sewa-beli rumah negara ini, hukum benda dalam objek kontrak sewa beli belum memberikan kedudukan hukum yang mutlak sebagai hak kebendaan pihak kedua, karena pihak kedua meskipun setelah pelunasan pembayaran telah diputuskan sebagai pemilik rumah bekas rumah negara golongan 3 tersebut, tetapi sampai saat ini hanya dapat menggunakan hak nya untuk sebatas penghunian terhadap rumah tersebut. Pihak kedua terbatas untuk bisa melakukan perbuatan hukum lain nya terhadap rumah tersebut. Pihak kedua hanya berharap agar rumah nya tidak roboh, agar hak kebendaan yang sudah ada hingga sekarang sekitar 67 tahun lamanya di huni, tetap dimiliki. Hal ini dikarenakan upaya-upaya hukum administrasi yang sudah ditempuh oleh pihak kedua, belum membuahkan hasil dan tanpa kejelasan kedudukan hukum atas objek benda yang di perjanjikan dalam kontrak sewa-beli.

Dalam premis kontrak sewa beli selanjutnya di isyaratkan bahwa dalam Pasal 5 ayat 2 “setelah angsuran terakhir dibayar, Pemimpin Djawatan Gedung-2 Negeri setempat mengadakan pendaftaran tanah sebagaimana mestinya”. Penafsiran dari premis pasal 5, setelah pihak kedua memenuhi prestasi maka pihak pertama sebagai pemegang hak kebendaan awal atas rumah dan tanah akan melakukan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pada Pasal 19 UUPA telah diatur ketentuan pokok tentang pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan bahwa:<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Suradi dan Baiq Ratna Utama. 2022. “Aspek Hukum Penerapan Perjanjian Baku Terhadap Perjanjian Sewa Beli Dalam Sistem Hukum Perdata”, *Law, Development & Justice Review*, Volume 5 Nomor 1, hlm. 45

<sup>13</sup> Usanti. 2012. “Lahirnya Hak Kebendaan.” *Jurnal Perspektif*. Volume XVII No. 1.

<sup>14</sup> Lihat Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.



1. "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi : pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbanganMenteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut"

Kenapa dalam isi kontrak harus dilakukan pendaftaran tanah setelah prestasi kontrak sewa-beli rumah negara golongan tiga berdasarkan ketentuan UU Penjualan Rumah Negara 1 dipenuhi? Menurut Interpretasi penulis, antara rumah dengan tanah dalam hubungan hukum yang diciptakan pada kontrak sewa-beli rumah negara golongan tiga berdasarkan ketentuan UU Penjualan Rumah Negara 1 adalah hak satu kesatuan sesuai aturan undang-undang hukum perdata, yakni karena asas perlekatan. Asas perlekatan dapat dijumpai dalam Buku II KUHPerdata Pasal 500 "Segala sesuatu yang termasuk dalam suatu barang karena hukum perlekatan, begitu pula segala hasilnya, baik hasil alam, maupun hasil usaha kerajinan, selama melekat pada dahan atau akarnya, atau terpaut pada tanah, adalah bagian dari barang itu". Dalam KUHPerdata tidak mengenal asas pemisahan horizontal.

Menurut hasil penelitian penulis bahwa kedudukan tanah pada kontrak sewa-beli rumah negara golongan tiga pada kasus ini awalnya berasal dari tanah *verponding* No. 3574 atas nama W.H.A. Nakamura. Tanah tersebut atas ketentuan *staatblad* 1948 No. 54 yang menentukan jika pemilik tanah tidak mendaftarkan maka haknya atas tanah tersebut gugur dan kemudian dikuasai oleh Negara. Di tanah itu dibangun oleh Negara rumah-rumah melalui Kementrian Pekerjaan Umum Dan Tenaga yang kemudian disewabelikan dalam objek benda pada penelitian ini.

Jika dicermati, seandainya pendaftaran tanah dilakukan terhadap objek perjanjian, tentang hak yang dapat diberikan terhadap tanah kepada pembeli rumah atas pemenuhan kontrak sewa-beli rumah negara golongan tiga oleh pihak kesatu, menurut interpretasi penulis, jika digunakan ketentuan dalam KUH Perdata Pasal 500 maka akan di beri hak milik atas tanah. Tetapi jika menggunakan ketentuan dalam UUPA maka akan ada pilihan kedua yaitu hak guna bangunan. Menyorot bahwa kontrak sewa beli ditandatangani pada 2 Juni 1962 oleh kedua belah pihak maka pendapat penulis atas dasar waktu perbuatan hukum saat itu terjadi maka hak kebendaan pada objek sewabeli ini digunakan ketentuan yang sama waktu





dengan perbuatan hukum nya, karena dalam sistem hukum Indonesia tidak dikenal asas pemberlakuan hukum surut (*retro aktiv*), sepanjang tidak di atur khusus dalam ketentuan undang-undang.

Meninjau perbuatan subjek hukum dalam kontrak sewabeli ini, akan halnya dalam pelaksanaan prestasi oleh pihak ke satu, adapun terdapat peraturan baru mengenai peralihan rumah negara golongan tiga setelah prestasi kontrak sewa beli di penuhi oleh pihak kedua, maka menurut ketentuan hukum Indonesia, apabila telah terjadi perbuatan hukum pada saat pemenuhan prestasi kontrak sewa beli tersebut oleh pihak kedua maka digunakan ketentuan yang sama waktu dengan perbuatan hukum nya. Pasal 28 I ayat (1) UUD 1945 menyatakan secara jelas dan tegas bahwa hak untuk tidak dituntut atas dasar hukum yang berlaku surut adalah hak asasi manusia yang tidak dapat dikurangi dalam keadaan apapun, dimana ketentuan ini adalah bersifat mutlak, tanpa kecuali dan tidak dapat disimpangi dengan alasan apapun, termasuk alasan keadaan luar biasa atau “extraordinary”.

Undang Undang Pokok Agraria Pasal 4. Ayat (1) “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”<sup>15</sup> Jika terjadi pemberian hak guna bangunan (HGB) atas objek tanah pada kontrak sewa-beli ini maka hal tersebut dapat menyalahi ketentuan undang undang perdata atas dasar waktu awal terjadinya kontrak sewabeli dengan pemberlakuan hukumnya. Menyorot lebih dalam, ketentuan UUPA tidak disebut asas pemisahan horizontal pada benda tidak bergerak yang diberi dengan hak milik. Asas pemisahan horizontal hanya ditemukan pada hak guna usaha (Pasal 28 UUPA), hak pakai (Pasal 41 UUPA), dan hak guna bangunan (Pasal 35 UUPA). Pada hukum adat asas pemisahan horizontal digunakan karena hukum adat bersifat komunal, hak kepemilikan merupakan hak bersama, tetapi pemanfaatan dapat pakai oleh anggota kaum adat tersebut. Penulis mencermati dalam hal kontrak sewa-beli ini pemberlakuan hukum nya adalah hukum privat.

Buku III KUHPerdata menginisiasi asas kebebasan berkontrak, para pihak dapat dengan leluasa menentukan jenis perjanjian, subjek atau orang maupun badan hukum yang harus membuat kontrak, objek kontrak dan menentukan format kontrak selama tidak bertentangan dengan hukum, kepentingan umum, atau moralitas. Pada kontrak sewa-beli rumah negara golongan tiga telah dirumuskan dalam UU Penjualan Rumah Negara 1 Pasal 4, bahwa bagaimana ketentuan dan isi kontrak ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga dan Menteri Keuangan. Artinya kontrak sewa-beli rumah negara golongan tiga merupakan perjanjian baku yang di tentukan sesuai dengan perintah Undang Undang. Hal ikhwal yang dimasukkan dalam perjanjian tersebut merupakan kehendak pihak

---

<sup>15</sup> Lihat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (Lembaran-Negara No. 104 tahun 1960).



pertama sebagai pemberi sewa-beli kepada pihak kedua. Walaupun demikian, pihak kedua menyanggupi karena akan timbul nantinya hak pada pihak kedua setelah kewajiban prestasi kontrak dipenuhi oleh pihak kedua.

Tindakan pemerintah yang berbentuk hukum privat merupakan tindakan pemerintah dalam kedudukannya bukan sebagai pemerintah. Tindakan ini sebagai wakil dari badan hukum (*lichaam*) dan bukan tugas untuk kepentingan umum, sehingga tindakannya didasarkan pada ketentuan hukum privat (keperdataan).<sup>16</sup> Menurut ketentuan hukum perdata, pemerintah dalam melakukan perjanjian dengan pihak perorangan maupun badan hukum perdata maka pemerintah berada pada posisi badan hukum perdata, bukan sebagai pemerintah yang keputusannya bersifat hukum publik dalam menjalankan kepentingan publik.

Kekuatan hukum perjanjian menurut hukum perdata. Bahwa perjanjian mengikat secara hukum semua pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang diatur dalam perjanjian. Perjanjian tersebut ditunjuk untuk memperjelas hubungan hukum.<sup>17</sup> Para pihak yang melakukan suatu perjanjian akan ada hubungan hukum yang terjadi. Hubungan hukum merupakan hubungan antara dua subjek atau lebih, dimana hak dan kewajiban suatu pihak bertemu dengan hak dan kewajiban pihak lain. Hubungan hukum tersebut menimbulkan hak dan kewajiban yang sama pada masing-masing pihak.<sup>18</sup> Sama dalam artian dihadapan hukum. Meskipun pada kontrak sewa beli rumah negara golongan tiga dilakukan antara institusi negara dengan pegawai negeri, pemberlakuan hukum dalam hukum perjanjian yang akan menimbulkan perikatan para pihak tetap sama di hadapan hukum.

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."<sup>19</sup> Interpretasi penulis mengenai pasal dalam undang-undang ini adalah para pihak harus mematuhi bahwa perjanjian yang telah disepakati dan telah dilakukan perikatan secara sah menjadi undang-undang yang harus ditaati. Apabila undang-undang dilanggar merupakan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum dalam ranah hukum perdata akan menimbulkan kepincangan hukum dan ketidakadilan terhadap para pihak. Perbuatan melawan hukum yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata hanya mengatur bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan bukan karena adanya perjanjian.<sup>20</sup>

<sup>16</sup> Herman. 2015. "Perlindungan Hukum Warga Negara Terhadap Tindakan Pemerintah Dalam Membuat Keputusan Administrasi Negara". *Jurnal Komunikasi Hukum*. Volume 1, Nomor 1.

<sup>17</sup> Artadi, Ketut & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra 2010. *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Perjanjian*. Denpasar. Udayana University Press. hlm. 27.

<sup>18</sup> Naufal, Muhammad Hafizh & Nuzul Rahmayani & Mahlil Adriaman. 2023. "Keabsahan Perjanjian Melalui Aplikasi Tik Tok Cash Ditinjau Dari Hukum Perjanjian Indonesia". *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*. Volume 3 Nomor 2.

<sup>19</sup> Lihat Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

<sup>20</sup> Indah Sari. 2020. "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*. Volume 11 No. 1.



### 1. Tabel hukum benda pada kontrak sewa-beli Rumah Negara Golongan Tiga.

Kenapa dengan perjanjian yang menimbulkan masalah di kemudian hari? Menurut ilmu hukum kontrak Munir Fuady, Teory Holmes tentang tanggung jawab hukum yang didasarkan pada dua prinsip utama yaitu:

1. Tujuan utama dari teori hukum adalah memasukkan hal-hal eksternal kedalam aturan hukum.
2. Kesalahan kesalahan moral bukan unsur dari suatu kewajiban.

Berkaitan dengan kedua prinsip tersebut, kontrak pada dasarnya mempunyai intisari sebagai berikut:<sup>21</sup>

1. Peran moral tidak berlaku untuk kontrak
2. Kontrak merupakan suatu cara mengalokasi resiko yaitu resiko wanprestasi.
3. Terpenting bagi satu kontrak adalah standar tanggungjawab eksternal, sedangkan maksud aktual yang internal kontrak adalah tidak penting.

Faktanya pada implementasi kontrak sewa beli ini adalah perjanjian yang tidak mengukur keluasan aspek dan isi dari perjanjian tersebut, yaitu tentang metode, cara pelaksanaan dan kapan pelaksanaan pendaftaran tanah maupun kepada siapa pendaftaran tanah tersebut dilekatkan, sehingga pihak pihak yang terlibat dalam perjanjian tidak dapat memahami sepenuhnya penerapan perjanjian setelah perjanjian dibuat, bahkan tentang penetapan risiko yang dapat menyebabkan ketidakseimbangan antara para pihak. Kondisi yang di timbulkan oleh kontrak yang tidak mengukur seluruh aspek kontrak tersebut hingga akan mengakibatkan ketidakpastian kepada para pihak setelah kontrak di penuhi oleh salah satu pihak. Langkah hukum dalam penyelesaian kasus hukum perdata ini menurut hemat penulis diawali dengan negosiasi antara pihak. Jika mengalami kebuntuan, kemudian dilanjutkan dengan upaya hukum administrasi karena berhubungan

<sup>21</sup> Hasbi, Muhammad. 2012 "Perancangan Kontrak". Suryani Indah Padang. hal 34.



dengan tindakan hukum institusi negara. Jika masih tidak menemukan jalan keluar maka pengadilan adalah satu-satunya jalan yang bisa di tempuh (*ultimum remedium*).

SUBJEK HUKUM SEWA BELI RING 3	BENTUK KESALAHAN DALAM HUKUM PERDATA	UPAYA HUKUM PERDATA PADA KASUS INI	BENTUK PMH DALAM KUH PERDATA	KESIMPULAN	ADAGIUM PASCA PENELITIAN
<ul style="list-style-type: none"> <li>PIHAK KESATU &gt; BADAN HUKUM PEMERINTAH (SEBAGAI BADAN HUKUM PERDATA)</li> <li>PIHAK KEDUA &gt; PNS PENYEWAWA BELI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LALAI / PASAL 1239</li> <li>LALAI YANG TETAP DILALAIKAN / PASAL 1243</li> <li>PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHTMATIGE DAAD) PASAL 1365</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NEGOISASI PARA PIHAK</li> <li>UPAYA ADMINISTRASI</li> <li>PENGADILAN UMUM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>MELALAIKAN KEWAJIBAN YANG TELAH DI PERJANJIKAN TANPA DASAR HUKUM DALAM RENTANG WAKTU LAMA</li> <li>MELANGGAR HAK ASAS MANUSIA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>KEPASTIAN HUKUM SUATU KONTRAK DITENTUKAN ASPEK INTERNAL DAN EKSTERNAL DENGAN MENGEDEPANKAN KEPASTIAN HUKUM AGAR TIDAK TERJADI WANPRESTASI DALAM WAKTU LAMA YANG DAPAT BERUJUNG PMH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>HUKUM ITU KUAT APABILA DITEGAKKAN DENGAN KEADILAN, KEPASTIAN HUKUM, DAN KEMANFAATAN HUKUM</li> <li>PEMERINTAH WAJIB SEBAGAI GARDA TERDEPAN DALAM PENERAPAN FALSAFAH PANCASILA MAUPUN PENERAPAN HUKUM</li> </ul>

## 2. Tabel hukum orang pada kontrak sewa-beli Rumah Negara Golongan Tiga

Menurut hukum Islam, tentang kekuatan dari Perjanjian terdapat dalam Alquran dalam Surat al-Isra (17) ayat 34, sebagai berikut:

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Yang artinya: "...dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti dimintai pertanggung jawabannya".<sup>22</sup>

Negara Indonesia merupakan negara hukum (*rechtsstaat*) dengan falsafah Pancasila, sila pertama "Ketuhanan Yang Maha Esa" menjunjung tinggi pengayoman nilai nilai ketuhanan dalam setiap sendi kehidupan yang memberi nafas pada sila kedua "Kemanusiaan Yang Adil dan Beradab". Pemenuhan terhadap akad/janji merupakan cerminan dari pengamalan falsafah negara yang pertama dan kedua tersebut. Negara hukum Pancasila mencita-citakan sila kelima "Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia". Cita-cita sila kelima merupakan tujuan untuk mencapai Negara Kesejahteraan (*welfare state*). Pemerintah sebagai penyelenggara Negara dalam sistem pemerintahan, wajib menempatkan posisi sebagai garda terdepan dalam penerapan falsafah Pancasila maupun penerapan hukum positif yang berlaku dengan mengkaji nilai-nilai yang terkandung didalamnya.

Dalam penerapan hukum dalam suatu negara "Gustav Radbruch memberikan jalan keluar melalui ajaran prioritas baku, dengan memberikan patokan dalam memutus suatu perkara, dimana prioritas pertama keadilan, kedua manfaat dan ketiga kepastian hukum. Ajaran prioritas baku relatif lebih bijak dan arif..."<sup>23</sup> Menurut

<sup>22</sup> <https://www.mushaf.id/surat/al-isra/34>. Diakses tanggal 19 Juli 2023.

<sup>23</sup> Muslih, M. 2013 "Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch." *Jurnal Legalitas*. Volume IV Nomor 1.



Gustav Radbruch keberadaan hukum dimaksudkan adanya keadilan, kepastian hukum, kemanfaatan hukum. Hukum yang dibuat harus mampu memberikan rasa keadilan, kepastian hukum serta hukum mampu sebagai sarana pengintegrasian kepentingan sosial. Pembentukan hukum harus mampu menjamin kepentingan rakyat dan penegakan hukum harus mampu mewujudkan keadilan, kemanfaatan, kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan kebutuhan masyarakat yang sangat fundamental, sedangkan harapan hukum yang adil hanya dapat terpenuhi atas dasar kepastiannya melalui positivisasi hukum, atas pemahaman tersebut maka kepastian dan keadilan merupakan hakikat hukum dalam arti bahwa terselenggaranya hukum secara baik maka hukum positif harus merupakan realisasi dari prinsip-prinsip keadilan yang merupakan dasar tuntutan asasi manusia untuk dipenuhi.<sup>24</sup>

### KESIMPULAN

Seberapa besar kepastian hukum yang di hasilkan oleh sebuah kontrak ditentukan oleh seberapa banyak aspek aspek internal dan aspek eksternal yang di muat dalam sebuah kontrak. Kontrak yang di buat oleh pemerintah dengan warga negara hendaknya mengedepankan kepastian hukum, keadilan serta kemanfaatan sesuai dengan cita negara Republik Indonesia dalam Pancasila dan UUD 1945. Apabila diantara para pihak tidak melakukan prestasinya (*wanprestasi*) merupakan perbuatan hukum lalai, dan apabila terjadi dalam waktu yang lama maka hal itu merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*). Perbuatan Melawan Hukum dapat di gugat sesuai KUH Perdata Pasal 1365. Hukum itu kuat apabila ditegakkan dengan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum. Hukum bersahabat dengan hak dan keadilan, tetapi hukum menentang atas ketidakadilan dan tanpa hak.

### DAFTAR PUSTAKA

#### Buku

- Artadi, I Ketut. Dewa Nyoman Rai Asmara Putra. 2010. *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Perjanjian.* Denpasar. Udayana University Press.
- H.S, Salim. 2019. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak.* Jakarta. Sinar Grafika.
- Hasbi, Muhammad. 2012. *Perancangan Kontrak; Dalam Teori dan Implementasi.* Padang. Penerbit Suryani Indah.
- Santoso Az, Lukman. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya.* Yogyakarta. Penebar Media Pustaka.
- Sutrisno, Endang. 2007. *Bunga Rampai Hukum dan Globalisasi*. Yogyakarta. Genta press.

#### Jurnal

- Aprilla, Astri Putri & Koeswahyono &, Imam. Masykur & Hamidi. 2015. "Problematika Hukum Pengaturan Rumah Negara". Brawijaya Law Student

---

<sup>24</sup> Sutrisno, Endang, "Bunga Rampai Hukum dan Globalisasi", Yogyakarta: Genta press 2007 him 40



Journal.

- Herman. 2015. "Perlindungan Hukum Warga Negara Terhadap Tindakan Pemerintah Dalam Membuat Keputusan Administrasi Negara". *Jurnal Komunikasi Hukum*. Volume 1, Nomor 1.
- Kusumadara, Afifah. 2013. "Perkembangan Hak Negara Atas Tanah: Hak Menguasai Atau Hak Memiliki?". *Jurnal Media Hukum*, Vol. 20 No.2.
- Muslih, M. 2013. "Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch". *Jurnal Legalitas*. Volume IV Nomor 1.
- Naufal, Muhammad Hafizh & Rahmayani, Nuzul & Adriaman, Mahlil. 2023 "Keabsahan Perjanjian Melalui Aplikasi Tik Tok Cash Ditinjau Dari Hukum Perjanjian Indonesia". *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*. Volume 3 Nomor 2.
- Kurniati, Nia. 2018. "Pengalihan Hak Rumah Negara Kepada Pegawai Negeri Dalam Penerapan Hukum Sewa Beli". *Jurnal Bina Mulia Hukum*. Volume 2, Nomor 2.
- Nurhayati, Prawatya Ido. 2021. "Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara", *Jurnal Hukum : Widya Yuridika*. Volume 4 / Nomor 1.
- Sari, Indah. 2020. "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata". *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*. Volume 11 No. 1.
- Sari, Maharani Harum Puspita. 2020. "Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan Dalam Hal Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor.931 K/Pdt/2019" *Jurnal Hukum Adigama*. Volume 3 Nomor 1.
- Suradi & Baiq Ratna Utama. 2022. "Aspek Hukum Penerapan Perjanjian Baku Terhadap Perjanjian Sewa Beli Dalam Sistem Hukum Perdata". *Law, Development & Justice Review*. Volume 5 Nomor 1.
- Usanti. 2012. "Lahirnya Hak Kebendaan". *Jurnal Perspektif*. Volume XVII No. 1 Tahun.

### di Luar Jurnal dan Buku

<https://www.mushaf.id/surat/al-isra/34>. Diakses pada tanggal 21 juli 2023.