

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH MELALUI JASA PERANTARA  
(PT. LOBI UTAMA) DI KOTA BATAM**

**Lendrawati  
Rina Kusniati**

*Abstract*

*It is important to provide a guarantee and assurance to prospective buyers in order to avoid unwanted legal problems and could harm the buyer later after the parties managed to make the process of buying and selling land. If it is in accordance with the wishes and reached an agreement on the price of buying and selling land, it will proceed to the signing of the sale and purchase of land in front of the Notary/PPAT. After the stage of signing the deed of sale and purchase of land is reached and the buyer has paid the price of the sale and purchase of land previously agreed, the intermediary will receive a commission agreed upon with the seller/owner of the land previously as a form of appreciation. This research method is normative law by using secondary data obtained from observation and review of the literature. Processing and analysis of legal materials in the research conducted descriptively. Research result in the conclusion is the implementations of the land purchase through an intermediary (PT. Lobi Utama) in the operations against the sale and purchase of land deemed to have fulfilled all the conditions or rules in force in Indonesia. Intermediate types run by PT. Lobi Utama is kind of an intermediate form of the commissioners, especially the commissioner acting on behalf of the principal (acting on behalf of the seller).*

*Keyword : Quarantee, Assurance, Intermediary, Implementations*

**A. Latar Belakang Masalah**

Pada umumnya, proses pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan oleh *developer* ataupun para pemberi jasa di Kota Batam ini biasanya berlangsung dengan jual beli tanah dengan harga yang relatif tinggi, proses yang berbelit-belit serta keamanan belum terjamin karena dilihat dari beberapa kasus jual beli *property*, status tanahnya masih merupakan status Hutan Lindung, status Ruli (Rumah Liar) maupun tanah yang memiliki sertifikat ganda dimana kepemilikan tanah tersebut belum jelas dan belum

layak untuk dimiliki oleh masyarakat. Selain itu, dilihat dari beberapa kasus transaksi jual beli *property* yang ada, masih terdapat pihak-pihak yang belum serius dalam melakukan transaksi jual beli tanah.

PT. Lobi Utama adalah sebuah badan usaha yang bergerak dalam bidang jasa sebagai perantara kepada masyarakat yang kegiatan utamanya adalah memberikan layanan berupa jasa jual beli tanah ataupun tanah yang telah didirikan bangunan khususnya yang berlokasi di Kota Batam dengan melakukan transaksi jual beli tanah secara tunai (bukan kredit ataupun cicilan). Sehingga sangat diperlukan dan penting untuk memberikan jaminan dan kepastian kepada calon pembeli agar tidak menimbulkan masalah hukum yang tidak diinginkan yang dapat merugikan pihak pembeli dikemudian hari setelah para pihak berhasil melakukan proses jual beli tanah. Apabila tanah yang dititipkan penjual/pemilik tanah untuk dilakukan penawaran jasa jual beli melalui perantara di PT. Lobi Utama ini masih mengalami kekurangan surat/data-data, maka pihak PT. Lobi Utama akan membantu dan memberitahukan kepada pemilik tanah surat-surat apa saja yang harus dilengkapi terlebih dahulu sebelum PT. Lobi Utama melanjutkan tahap penawaran jual beli tanah kepada calon pembeli.

Setelah pihak PT. Lobi Utama memastikan bahwa surat objek tanah dari penjual sudah lengkap, maka pihak PT. Lobi Utama baru akan melanjutkan ke tahap penawaran untuk mencari calon pembeli dengan menawarkan tanah tersebut dengan cara memberikan informasi dari mulut ke mulut hingga calon pembeli sendiri yang akan mendatangi PT. Lobi Utama tersebut untuk melihat kondisi tanah apakah sesuai dengan keinginan dan jika sudah sesuai dengan keinginan dan tercapai kesepakatan mengenai harga jual beli tanah, maka akan dilanjutkan pada proses penandatanganan jual beli tanah di hadapan Notaris/PPAT.

Setelah tahap penandatanganan akta jual beli tanah tercapai dan pihak pembeli telah melunasi harga jual beli tanah yang telah disepakati sebelumnya, pihak PT. Lobi Utama akan menerima komisi yang telah disepakati dengan pihak penjual/pemilik tanah sebelumnya sebagai suatu bentuk penghargaan dan tanda bahwa PT. Lobi Utama telah berhasil melayani dan memberikan jasa hingga tercapainya pelaksanaan jual beli tanah dengan baik dan memuaskan.

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan kejelasan dalam tujuan penelitian, yaitu : Prosedur atau langkah-langkah yang bisa ditempuh untuk mencapai suatu transaksi jual beli tanah melalui perantara. Bertitik tolak dari latar belakang yang penulis kemukakan, maka penulis mencoba mengangkat yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini yaitu Bagaimanakah Prosedur untuk mencapai suatu transaksi jual beli tanah melalui perantara di hadapan Notaris/PPAT di Kota Batam.

## **B. Metode Penelitian**

Metode pendekatan penelitian ini adalah metode hukum normatif yang merupakan penelitian hukum konseptual sebagaimana yang ada dalam peraturan perundang-undangan dan konseptual yang ada dalam kaidah-kaidah hukum lainnya yang hidup

dalam masyarakat terhadap suatu permasalahan hukum tertentu.<sup>130</sup> Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder, data yang diperoleh dari observasi di PT. Lobi Utama dan tinjauan pustaka. Pengkajian dengan menggunakan data sekunder yang diperoleh dari hasil analisa dan hasil observasi di PT. Lobi Utama.

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Perjanjian jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Notaris/PPAT sebagai buktinya untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan Notaris/PPAT maka dipenuhi syarat terang, yaitu perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan hukum yang gelap yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya. Hal ini telah memenuhi syarat tunai dan juga syarat riil karena telah menunjukkan secara nyata telah terjadi perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Prosedur jual beli tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) dimulai dengan datang menghadapnya para pihak baik penjual maupun pembeli ke Notaris/ PPAT dan menyatakan maksudnya untuk mengadakan jual beli tanah. Notaris/ PPAT harus dengan teliti memastikan bahwa :<sup>131</sup>

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya. Dalam hal ini tentunya ia sebagai pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.
- b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga dan ada persekutuan harta, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual; seandainya suami atau istri tidak dapat hadir, maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui penjualan tanah tersebut. Dalam hal penjual berada di bawah perwalian atau pengampuan maka yang bertindak sebagai penjual adalah wali atau pengampunya.
- c. Bila jual beli tersebut menggunakan kuasa menjual, maka Notaris/ PPAT harus memastikan bahwa orang yang hadir di hadapannya adalah memang benar kuasa si penjual dan berwenang untuk melakukan seluruh prestasi dan menerima seluruh kontra prestasi dalam jual beli tanah tersebut.

---

<sup>130</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana, 2005), hlm. 89.

<sup>131</sup> Ibid.

- d. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini tergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.
- e. Tanah yang menjadi obyek jual beli adalah tanah yang boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa. Adapun jenis hak atas tanah yang dapat diperjualbelikan adalah tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Selanjutnya Notaris/PPAT meminta sertipikat hak atas tanah yang akan dijualbelikan, bukti identitas dan berkas kelengkapan lainnya dari para pihak. Bila jual beli tersebut menggunakan kuasa menjual yang dibuat dalam bentuk di bawah tangan, serta belum diberi tanggal serta belum ditandatangani, maka surat kuasa itu kemudian dilegalisasi oleh Notaris/PPAT bersangkutan selaku Notaris/PPAT dan aslinya dilekatkan pada akta jual beli yang bersangkutan.

Selanjutnya, Notaris/PPAT melakukan pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan setempat untuk memastikan bahwa sertipikat tersebut bebas dari sitaan, tidak sedang dalam sengketa dan tidak sedang menjadi tanggungan atas suatu utang. Bila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertipikat tersebut “bersih”, selanjutnya dilakukan pembuatan akta jual beli. Pembuatan akta tersebut dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Sebelum membuat Akta Jual Beli maka Notaris/PPAT akan memastikan bahwa pihak penjual sudah membayar pajak yang dibebankan kepada penjual termasuk Pajak Bumi dan Bangunan tahunan dan pembeli sudah membayar pajak yang dibebankan kepada pembeli. Dalam pembuatan akta Notaris/PPAT maka akta dibuat dengan mengisi blangko akta yang tersedia secara lengkap dan pengisian blangko akta jual beli tersebut sesuai dengan keadaan, status dan data yang benar serta didukung oleh dokumen-dokumen yang sepengetahuan Notaris/PPAT adalah benar. Akta jual beli terdiri dari dua lembar akta asli, lembar pertama disimpan oleh Notaris/PPAT dan lembar kedua diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak tersebut.

Setelah akta jual beli diisi dan selesai dibuat oleh Notaris/PPAT maka selanjutnya dengan dihadiri oleh Penjual, Pembeli dan 2 (dua) orang saksi, Notaris/PPAT membacakan isi akta kepada para pihak serta saksi-saksi dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud dari pembuatan akta jual beli serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan. Pada saat akta dibacakan, para pihak dapat mengajukan pertanyaan-pertanyaan tentang hal-hal yang tidak dimengerti.

Setelah akta selesai dibacakan dan dijelaskan serta tidak ada pihak yang berkeberatan terhadap isi akta tersebut, maka dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi di hadapan Notaris/PPAT, Penjual dan Pembeli menandatangani akta jual beli dan dengan disaksikan oleh Notaris/PPAT harga tanah dapat dilunasi sesuai dengan harga yang tersebut dalam akta jual beli. Apabila harga tanah telah dibayar terlebih dahulu sebelumnya, maka para pihak harus memperlihatkan kwitansi pembayaran tersebut kepada Notaris/PPAT.

Sesuai ketentuan Pasal 40 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka proses selanjutnya Notaris/ PPAT yang bersangkutan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar perubahan datanya. Setelah itu, nama penjual yang tertera di sertipikat akan dicoret oleh pihak kantor pertanahan dan selanjutnya diganti dengan nama pembeli.

Selain menerima transaksi jual beli yang bersifat tunai, dalam menerapkan prinsip ketelitian agar tetap tercapainya suatu keamanan, kenyamanan dan kepastian hukum bagi para pihak yang mengadakan transaksi jual beli tanah melalui jasa yang disediakan PT. Lobi Utama, ada beberapa langkah yang harus di tempuh dan diperhatikan pihak PT. Lobi Utama sebelum para pihak mengadakan transaksi jual beli tanah. Langkah-langkah yang biasanya ditempuh sebelum tercapainya suatu transaksi jual beli tanah yaitu sebagai berikut:

1. Melakukan pengecekan terhadap surat tanah dan identitas penjual;
2. Menginformasikan serta meminta surat-surat kelengkapan tanah yang diperlukan kepada penjual agar dapat dilanjutkan ke tahap selanjutnya hingga pada tahap transaksi jual beli tanah;
3. Pengecekan lokasi dan kondisi objek tanah;
4. Melakukan pengecekan di Badan Pertanahan Nasional (BPN);
5. Membicarakan mengenai harga objek tanah dan kesepakatan mengenai besarnya komisi yang akan diberikan penjual kepada PT. Lobi Utama apabila tercapainya transaksi jual beli tanah atas objek tanah tersebut;
6. Menyebarkan informasi dan melakukan penawaran terhadap objek tanah dari penjual kepada calon pembeli;
7. Meminta identitas dari pembeli;
8. Menginformasikan kepada pihak penjual mengenai calon pembeli serta memberikan data-data pihak penjual dan pembeli beserta surat-surat tanah tersebut kepada pihak Notaris/ PPAT untuk dipersiapkan pembuatan Akta Jual Beli (selanjutnya disingkat dengan AJB) yang akan ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli di hadapan Notaris/PPAT;
9. Mengatur waktu penandatanganan AJB oleh pihak penjual dan pembeli di hadapan Notaris/ PPAT;
10. Pemberian Komisi oleh pihak penjual kepada pihak PT. Lobi Utama.

Berikut adalah beberapa syarat yang harus diperhatikan dan dipenuhi para pihak dalam mengadakan jual beli yang juga merupakan tugas dari Penulis untuk dilakukannya suatu pengecekan secara teliti dan yang harus dilengkapi agar dapat dilanjutkan hingga pada tahap penandatanganan AJB di hadapan Notaris/ PPAT, yaitu sebagai berikut:

1. Syarat yang harus dipenuhi sebagai seorang penjual
  - a. Penjual selaku pemilik tanah
    - a) Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami dan istri (jika pemilik tanah telah berstatus kawin)
    - b) Surat Nikah
    - c) Kartu Keluarga
    - d) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
  - b. Penjual selaku penerima kuasa
    - a) Salinan Akta Kuasa yang di buat di hadapan Notaris/ PPAT
    - b) Kartu Tanda Penduduk (KTP)
    - c) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
2. Syarat yang harus dipenuhi selaku seorang pembeli
  - a. Kartu Tanda Penduduk (KTP)
  - b. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
3. Surat-surat yang diperlukan dalam mengadakan jual beli tanah
  - a. Objek tanah yang telah memiliki sertipikat
    - a) Sertifikat Asli
    - b) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT PBB)
    - c) Penetapan Lokasi (PL) yang telah dipecah
    - d) Surat Perjanjian (SPJ)
    - e) Surat Keputusan (SKEP)
    - f) Uang Wajib Tanah Otorita (UWTO)
  - b. Objek tanah yang belum memiliki sertipikat
    - a) Penetapan Lokasi (PL)
    - b) Surat Perjanjian (SPJ)
    - c) Surat Keputusan (SKEP)
    - d) Uang Wajib Tanah Otorita (UWTO)
    - e) Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

#### **D. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di muka, kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang diangkat dalam pada penelitian ini yaitu:

1. Pelaksanaan jual beli tanah yang biasanya dilakukan PT. Lobi Utama dalam menjalankan usahanya sebagai suatu perantara terhadap jual beli tanah dianggap telah memenuhi semua syarat ataupun aturan yang berlaku di negara Indonesia.

2. Jenis perantara yang dijalankan PT. Lobi Utama adalah jenis perantara yang berbentuk komisioner, khususnya komisioner yang bertindak atas nama principal (bertindak atas nama penjual).
3. Berdasarkan kesimpulan atas hasil penelitian sebagai jawaban atas permasalahan yang diteliti, maka ada beberapa saran, yaitu
  - a. Sebelum menerima penawaran dari penjual, seharusnya PT. Lobi Utama membuat suatu perjanjian pemberian kuasa baik kuasa khusus maupun kuasa biasa secara tertulis agar dapat membedakan kedudukan, tugas, hak dan kewajiban apa saja yang dapat diperoleh dan dipenuhi PT. Lobi Utama dalam menjalankan tugasnya selaku perantara.
  - b. Dalam surat perjanjian kuasa seharusnya memuat kesepakatan mengenai hak dan kewajiban. Sehingga PT. Lobi Utama memperoleh perlindungan hukum dan dapat dilakukannya penuntutan pemenuhan hak kepada penjual pada saat pihak penjual lalai dalam melaksanakan kewajibannya.
  - c. Dalam hal melakukan penawaran objek tanah PT. Lobi Utama bisa melalui media massa dengan membuat kesepakatan kepada pihak penjual mengenai siapa yang harus bertanggungjawab terhadap ongkos yang dikeluarkan untuk membuat iklan/penawaran untuk mempercepat mempertemukan calon pembeli dan memperluas informasi kepada masyarakat yang kemungkinan berminat atas objek tanah tersebut.

#### **Daftar Pustaka**

- Al Rashid, Harun, Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya), Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987.
- Harsono, Boedi, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan, 2000.
- Hermit, Herman, Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanag Pemda, Teori dan Praktik Pendaftaran Tanag di Indonesia, Bandung : mandar Maju, 2004.
- Djaja S, Meliala, Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kita Undang-Unagn Hukum Perdata, Bandung: Nuansa Aulia, 2007.
- Salin HS, Adbullah, Wiwiek Wahyuningsih, Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU), Cet. 2, Jakarta : PT. Sinar Grafika, 2007.
- Suardi, Hukum Agraria, Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005.