

Geografis Kecamatan Sukodadi terletak pada jalur Jalan Arteri DPU, Bina Marga dan Jalan Kereta Api antara Jakarta-Surabaya, tepatnya pada sebelah barat Kota Kabupaten Lamongan dengan jarak radius kurang lebih 18 Km dengan batas wilayah administrasi sebagai berikut :²

- Sebelah Utara : Kecamatan Karanggeneng
- Sebelah Timur : Kecamatan Turi dan Kecamatan Lamongan
- Sebelah Selatan : Kecamatan Sugio dan Kecamatan Kembangbahu
- Sebelah Barat : Kecamatan Pucuk

Dengan jumlah penduduk sebanyak : 48.336 jiwa terdiri dari: laki-laki 23.560 Jiwa, dan perempuan 24.776 Jiwa, Kecamatan Sukodadi memiliki luas wilayah : 4. 588, 13 Ha.³

2. Visi dan Misi

a. Visi

Mengembangkan ekonomi masyarakat menengah ke bawah.

b. Misi

Memunculkan bisnis yang humanisme, membentuk kesadaran tolong-menolong.

² http://id.wikipedia.org/wiki/Sukodadi,_Lamongan 02 Juli 2012.

³ Data diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kecamatan Sukodadi tahun 2004.

menawarkan tanah kavling kepada masyarakat yang berminat untuk membeli dan kemudian disepakati adanya uang muka pertama dan uang muka kedua yang merupakan separuh dari harga tanah kavling yang akan dibeli, dan pembeli menerima kwitansi pembelian sebagai bukti telah terjadinya jual beli.

Adapun hak dan kewajiban penjual dan pembeli adalah sebagai berikut:

1. Hak penjual

Memperoleh pembayaran tunai atau angsuran dan juga berhak untuk mengingatkan jika pembeli lupa mengangsur.⁵

2. Hak pembeli

Menerima kwitansi pembayaran dan menerima sertifikat tanah jika pembayaran telah lunas.⁶

3. Kewajiban penjual

Membuat laporan penerimaan pembayaran pembelian tanah kavling, memberikan kwitansi pembayaran dan sertifikat pembelian tanah jika pembayaran telah lunas

4. Kewajiban pembeli

Membayar atas pembelian tanah kavling baik secara lunas ataupun angsuran dan mematuhi peraturan yang ditentukan pihak

⁵ Akhmad Fauzun Adzim, *Wawancara*, Selaku Direktur PT. KSM Center, Lamongan, 25 Juni 2012

⁶ Matarum., *Wawancara*, Selaku Pembeli, Lamongan, 21 Juni 2012

penjual dan membayar beban pajak pada sebidang tanah kavling yang dibeli.⁷

Transaksi jual beli mengakibatkan adanya perikatan antara penjual dan pembeli, dan perikatan ini akan berakhir sampai pembeli melunasi pembayaran dan penjual memberikan sertifikat atas pembelian tanah tersebut.

b. Cara Melakukan Pembayaran

Cara pembayaran pihak PT. KSM Center memberikan pilihan antara tunai atau angsuran tanpa bunga dan tanpa anggunan, perbedaan dalam melakukan pembayaran itu disebabkan karena perbedaan kemampuan masing-masing orang dalam melakukan pembelian tanah kavling tersebut.⁸ Pembeli yang pembayarannya tidak tunai yakni dengan cara mengangsur akan mengikuti dari mekanisme pembayaran yang telah ditetapkan oleh pihak penjual atau sesuai perjanjian.

Harga tanah kavling bervariasi tergantung letak dari tanah kavling itu sendiri dan harga tidak termasuk biaya sertifikat dan balik nama, sesuai dengan tabel sebagai berikut.

⁷ Anwar Taufiq, *Wawancara*, Selaku Pembeli, Lamongan, 21 Juni 2012

⁸ Abdul Ghoni, *Wawancara*, Selaku Pembeli, Lamongan, 27 Juni 2012

pembeli pertama akan dikembalikan setelah dikurangi untuk biaya administrasi.⁹

Sebelum pembayaran dilunasi tanah kavling tidak boleh didirikan bangunan karena mengingat sertifikat tanah yang belum diterima pembeli, akan tetapi dalam prakteknya ada sebagian pembeli yang sudah mendirikan bangunan walaupun pembayarannya belum selesai, hal ini terjadi karena adanya unsur saling kepercayaan diantara kedua belah pihak.¹⁰

Tabel 2

Daftar Nama Pembeli Tanah Kavling

KSM Center Lamongan

Nomor Kavling	Nama Pemesan	Alamat
1	Nur Hadi, ST.	Sugihwaras Kalitengah
2	Nur Hadi, ST.	Sugihwaras Kalitengah
3	Siti Purwati, S.Pd.	Kendal Karanggeneng
4	Siti Purwati, S.Pd.	Kendal Karanggeneng
5	Handoko	Kalanganyar
6	Handoko / Rozi, ST.	Kalanganyar
7	Rozi, ST.	Kalanganyar
8	Drs. M. Badri, SH., M.Pd.	Kediren Kalitengah
9	Drs. M. Badri, SH., M.Pd.	Kediren Kalitengah
10	Thoriq Hidayah	Sungelebak
11	Drs. M. Badri, SH., M.Pd.	Kediren Kalitengah

⁹ Muhammad Badri, *Wawancara*, Selaku Founder KSM Center, Lamongan, 12 Mei 2012

¹⁰ Akhmad Fauzun Adzim, *Wawancara*, Selaku Direktur PT. KSM Center, Lamongan, 19 Juni 2012

12	Drs. M. Badri, SH., M.Pd.	Kediren Kalitengah
13	Drs. M. Badri, SH., M.Pd.	Kediren Kalitengah
14	Suprawoto	Sungegeneng
15	Yaminah	Tiwet Kalitengah
16	Yaminah	Tiwet Kalitengah
17	Sholihatini	Sungelebak Karanggeneng
18	Suprayitno	Dukuan
19	Suparni / Titin	Dukuan
20	Turiadi	Sumurber Panceng
22	Anwar Taufiq	Sungegeneng
23	Anwar Taufiq	Sungegeneng
24	Nuril	Sungegeneng
25	Sugiati	Dukuan Kalitengah
26	Sumali, S.Ag., S.Pd.	Glumo Kalitengah
27	Kasturi	Kendal Karanggeneng
28	Sumali, S.Ag., S.Pd.	Glumo Kalitengah
29	Ir. Munawaroh	Jelakatur Kalitengah
30	Ir. Munawaroh	Tiwet Kalitengah
31	Ir. Munawaroh	Tiwet Kalitengah
32	Shofi, SH.	Sumurber
33	Shofi, SH.	Sumurber
34	Titin Wahyuning	Kemlagi Karanggeneng
35	Siti Masrifah	Kemlagi Karanggeneng
36	Fadllan	Kemlagi Karanggeneng
37	Khanif Al Asghoni	Kemlagi Karanggeneng
38	Siti Khotijah, Hj.	Sumberwudi
39	Drs. M. Badri, SH., M.Pd.	Kediren Kalitengah
40	Matarum	Wonokerto Dukun
41	Matarum	Wonokerto Dukun
42	Matarum	Wonokerto Dukun
43	Matarum	Wonokerto Dukun
44	Hasan Nur Ali, S.Pd.	Karanggeneng
45	Drs. M. Badri, SH., M.Pd.	Kediren Kalitengah
46	Drs. H. Khotib Sholeh, M.Ag.	Simo Karanggeneng
47	Drs. H. Khotib Sholeh, M.Ag.	Simo Karanggeneng
48	Drs. H. Khotib Sholeh, M.Ag.	Simo Karanggeneng
49	Kasturi	Kendal Karanggeneng
50	H. Mat Rais	Sukolilo Sukodadi

51	H. Mat Rais	Sukolilo Sukodadi
52	H. Mat Rais	Sukolilo Sukodadi
53	Muhajir	Pucangtelu Kalitengah
54	Ust. Muflikh (Ghozali)	Kemlagi Karanggeneng
55	Anuwar	Klayar Kalitengah
56	Ust. Aly, S.Pd., MM.	Surabaya
57	Ust. Aly, S.Pd., MM.	Surabaya
58	Hasan Nur Ali, S.Pd.	Karanggeneng
59	Imam W.	Prieklor
60	Imam W.	Prieklor
61	Shofi, SH.	Sumurber Panceng
62	Budi Utomo	Dukuan Kalitengah
63	Budi Utomo	Dukuan Kalitengah
64	Mataji A.	Sungelebak
65	Mataji A.	Sungelebak
66	Sujani	Glumo Kalitengah
67	Sujani	Glumo Kalitengah
68	Siti Khodijah	Kemlagi Karanggeneng
69	Drs. H. Khotib Sholeh, M.Ag.	Simo Karanggeneng
70	Drs. H. Khotib Sholeh, M.Ag.	Simo Karanggeneng
71	Drs. H. Khotib Sholeh, M.Ag.	Simo Karanggeneng
72	H. Su'udi	Sungelebak
73	Asyrofi, S.Pd., M.Pd.	Sukodadi Lamongan
74	H. Su'udi	Sungelebak
75	H. Su'udi	Sungelebak
76	Siti Istikomah	Sungelebak
77	Cholissotin Muhibbah	Sungelebak
78	Siti Aisyah	Simo Karanggeneng
79	Bu Muslimah, S.Ag.	Simo Karanggeneng
80	Bu Muslimah/Khotimah	Simo Karanggeneng
81	Khotimah, M.Ag.	Simo Karanggeneng
82	H. Djiharto / Drs. M. Badri, SH., M.Pd.	Gresik / Lamongan
83	H. Djiharto / Drs. M. Badri, SH., M.Pd.	Gresik / Lamongan
84	Drs. M. Badri, SH., M.Pd.	Kediren Kalitengah
85	Abdul Ghoni	Sungelebak
86	Abdul Ghoni	Sungelebak
87	Siti In'amillah	Jl. Basuki Rahmat 142
88	A. Zaini / Siti In'amillah	Kuluran Kalitengah

89	A. Zaini	Kuluran Kalitengah
90	Dra. Muksri, M.Ag.	Simo Karanggeneng
91	Dra. Muksri, M.Ag.	Simo Karanggeneng
92	Drs. H. Khotib Sholeh, M.Ag.	Simo Karanggeneng
93	Drs. H. Khotib Sholeh, M.Ag.	Simo Karanggeneng
94	Drs. H. Khotib Sholeh, M.Ag.	Simo Karanggeneng
95	Drs. H. Khotib Sholeh, M.Ag.	Simo Karanggeneng

2. Tata cara jual beli “Bank Tanah” yang belum dimiliki

Pada transaksi jual beli yang terjadi pada jual beli “bank tanah” oleh PT. KSM Center yaitu jual beli tanah yang sudah dipetak menjadi beberapa kavling, istilah “bank tanah” digunakan karena letak tanah tersebut strategis, dekat dari perkotaan, pendidikan dan perdagangan yang mana harganya akan meningkat dari waktu ke waktu.¹¹ Di sini pihak PT. KSM Center mencari suatu kawasan yang dianggap strategis, kemudian mencari tahu pemilik tanah dan selanjutnya membuat pengajuan pembelian tanah kepada pemilik dengan pembayaran jatuh tempo selama 3 bulan.

Setelah mendapat persetujuan dari pemilik tanah, tanah yang luasnya 9285 m² dengan harga 1 Milyar tersebut di petak menjadi beberapa kavling yang kemudian ditawarkan kepada masyarakat yang berminat. Setelah jatuh tempo 3 bulan dan tanah kavling hampir terjual

¹¹ Muhammad Badri, *Wawancara*, Selaku Founder KSM Center, Lamongan, 12 Mei 2012

semua, PT. KSM Center membayar kepada pemilik tanah secara tunai. Jadi waktu pelaksanaan jual beli tanah kavling kepada pembeli tanah tersebut masih atas nama pemilik asli dan sertifikat tanah juga masih ditangan pemilik asli.

Pembelian tanah dari pemilik ke PT. KSM Center yang tidak secara tunai maka akan berakibat terjadinya perjanjian pengikatan jual beli antara pemilik dengan PT. KSM Center di hadapan notaris yang berfungsi sebagai alat bukti karena memang tujuan utama membuat surat atau akta perjanjian pengikatan jual beli itu dipergunakan sebagai alat bukti terhadap kesepakatan para pihak. Kemudian apabila timbul sengketa atau salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang tercantum dalam perjanjian tersebut, sejak semula telah tersedia surat atau akta untuk membuktikan kebenaran terhadap kesepakatan mereka.

Sedangkan perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh PT. KSM Center dengan pembeli termasuk ke dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan dibawah tangan karena kesepakatan perjanjian tersebut hanya dilakukan antara PT. KSM Center dengan pembeli dan dibuat bukan di depan notaris, yang berfungsi untuk meyakinkan pembeli bahwa tanah kavling yang diperjualbelikan memang benar-benar dalam proses pengalihan hak milik dari pemilik asli tanah kepada PT. KSM Center.

Alasan-alasan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli tanah di notaris:¹²

- 1) Pembayaran terhadap obyek tanah yang diperjualbelikan belum dilakukan secara lunas oleh pihak PT. KSM Center. Dalam hal ini pembayaran dilakukan secara bertahap berdasarkan kesepakatan para pihak;
- 2) Tanah yang akan dijual telah didaftarkan dan proses pembuatan sertifikat tanah masih berlangsung di kantor pertanahan;
- 3) Dan atau masih terdapat kekurangan-kekurangan dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT.

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk membuat akta pengikatan jual beli tanah adalah:¹³

- 1) Pihak penjual dan pembeli hadir dihadapan notaris dan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tanah;
- 2) Para Pihak menyerahkan:
 - Sertifikat tanah apabila telah memiliki sertifikat
 - Surat keterangan tanah bagi yang belum bersertifikat
 - Foto Copy KTP penjual dan pembeli
 - Surat keterangan tanah tidak dalam sengketa

¹² Akhmad Fauzun Adzim, *Wawancara*, Selaku Direktur PT. KSM Center, Lamongan, 19 Juni 2012

¹³ Akhmad Fauzun Adzim, *Wawancara*, Selaku Direktur PT. KSM Center, Lamongan, 19 Juni 2012

pembeli, dan segala keuntungan yang diperoleh dari dan segala kerugian yang diderita dengannya mulai hari tersebut menjadi milik atau dipikul oleh pihak pembeli.

- 5) Segala pajak yang berhubungan dengan tanah dan bangunan tersebut sampai hari penjualan dipikul oleh pihak penjual dan mulai hari tersebut dipikul oleh pihak pembeli.
- 6) Ongkos-ongkos yang berhubungan dengan pemindahan nama tanah dan bangunan tersebut kepada pihak pembeli dipikul oleh pihak pembeli.
- 7) Pihak Penjual berjanji dan mengikat dirinya selama penjualan tersebut di atas belum dilaksanakan tidak akan menggadaikan ataupun menjaminkan secara bagaimanapun juga, menjual atau dengan cara lain melepaskan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain.
- 8) Pihak Penjual menjamin bahwa tanah dan bangunan tersebut milik Pihak Penjual, tidak dijaminkan secara bagaimanapun juga kepada pihak lain, tidak diberati dengan beban-beban apapun juga dan pula bebas dari sita, sehingga pihak pembeli tidak akan mendapat gangguan dan atau rintangan dari pihak lain mengenai hal itu.
- 9) Pihak penjual memberikan kuasa kepada pihak pembeli dan baik bersama-sama maupun masing-masing untuk dan atas nama pihak penjual melaksanakan penjualan tanah dan bangunan tersebut di atas

kepada pihak pembeli dengan harga dan perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut di atas dan berhubung dengan itu yang diberi kuasa dikuasakan menghadap dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah, membuat menyuruh membuat dan menandatangani akta Jual Beli yang bersangkutan dan surat-surat lainnya yang diperlukan, menyerahkan segala sesuatu yang dijual tersebut kepada pihak kedua dan selanjutnya melakukan apa saja yang baik dan berguna untuk mencapai maksud tersebut tidak ada tindakan yang dikecualikan.

- 10) Pihak Penjual selanjutnya dengan ini memberi kuasa kepada pihak pembeli untuk selama penjualan tersebut di atas belum dilaksanakan atas nama Pihak Pembeli melakukan dan menjalankan segala hak, kepentingan dan kekuasaan pihak penjual mengenai tanah dan bangunan tersebut dan untuk keperluan itu melakukan segala tindakan hukum baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan
- 11) Kuasa-kuasa yang tersebut dalam akta ini tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, yang tanpa kuasa-kuasa tersebut tidak akan dibuat dan kuasa-kuasa itupun diberikan dengan melepaskan semua peraturan yang ditetapkan dalam Undang-Undang yang mengatur segala sebab dan dasar yang mengakhirkan suatu kuasa. Kuasa-kuasa tersebut di atas baru

sepenuhnya berlaku apabila Pihak Pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya kepada Pihak Penjual.

12) Perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi bersifat turun temurun, dan harus dipenuhi oleh ahli waris atau penerima hak masing-masing.

13) Klasula Domisili, yaitu pihak-pihak memilih tempat tinggal tetap dan umum mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri tertentu.