



UNIVERSITAS INDONESIA

PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI DIHADAPAN PPAT SECARA
SEPIHAK OLEH PIHAK PEMBELI BERDASARKAN SURAT JUAL BELI DAN
KWITANSI YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN
(ANALISIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI
TERTANGGAL 10 APRIL 2007 NOMOR: 55/PDT.G/2007/PN.BKS)

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

TRI WIBOWO
6505111297

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
DEPOK, 2008



UNIVERSITAS INDONESIA

PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI DIHADAPAN PPAT SECARA
SEPIHAK OLEH PIHAK PEMBELI BERDASARKAN SURAT JUAL BELI DAN
KWITANSI YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN
(ANALISIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI
TERTANGGAL 10 APRIL 2007 NOMOR: 55/PDT.G/2007/PN.BKS)

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

TRI WIBOWO
6505111297

Pembimbing:
DARWANI SIDI BAKAROEDIN, S.H.

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
DEPOK, 2008



UNIVERSITY OF INDONESIA

**SIGNING OF SALE AND PURCHASE DEEDS IN FRONT OF PPAT BY ONLY
THE BUYER BASED ON SALE AND PURCHASE LETTER AND PAYMENT
RECEIPT (ANALIZING OF BEKASI DISTRICT COURT VERDICT DATED
APRIL 10TH 2007 REGISTER NUMBER 55/PDT.G/2007/PN.BKS)**

THESIS

Submitted of Fulfill the Requirements to Obtaining
Master of Notary

By:

**TRI WIBOWO
NPM: 6505111297**

**FACULTY OF LAW
MASTER OF NOTARY PROGRAMME
DEPOK, 2008**



UNIVERSITAS INDONESIA

PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI DIHADAPAN PPAT SECARA
SEPIHAK OLEH PIHAK PEMBELI BERDASARKAN SURAT JUAL BELI DAN
KWITANSI YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN
(ANALISIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI
TERTANGGAL 10 APRIL 2007 NOMOR: 55/PDT.G/2007/PN.BKS)

TESIS

Diajukan dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji
Pada tanggal 03 Januari 2008

Pembimbing Tesis

Ketua Program
Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Indonesia

DARWANI SIDI BAKAROEDIN, S.H.

FARIDA PRIHARTINI, S.H.,M.H.,C.N.



UNIVERSITAS INDONESIA

TESIS INI DIAJUKAN OLEH:

NAMA : TRI WIBOWO
N P M : 6505111297
JUDUL : **PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI DIHADAPAN
PPAT SECARA SEPIHAK OLEH PIHAK PEMBELI
BERDASARKAN SURAT JUAL BELI DAN KWITANSI
YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN
(ANALISIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI BEKASI TERTANGGAL 10 APRIL 2007
NOMOR: 55/PDT.G/2007/PN.BKS)**

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan telah diterima sebagai prasyarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.), pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Depok, 3 Januari 2008

Dewan Penguji

FARIDA PRIHARTINI, S.H.,M.H.,C.N.
Ketua Sidang/ Penguji

DARWANI SIDI BAKAROEDIN, S.H.
Pembimbing/ Penguji

ARIKANTI NATAKUSUMAH, S.H.
Penguji

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini

N a m a : TRI WIBOWO
N P M : 6505111297
Judul Tesis : **PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI DIHADAPAN
PPAT SECARA SEPIHAK OLEH PIHAK PEMBELI
BERDASARKAN SURAT JUAL BELI DAN KWITANSI
YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN
(ANALISIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI BEKASI TERTANGGAL 10 APRIL 2007
NOMOR: 55/PDT.G/2007/PN.BKS)**

Menyatakan bahwa karya tulis atau Tesis saya ini merupakan karangan atau karya orisinal saya, dan bukan merupakan plagiat dari penulis/pengarang lain, dan saya bersedia bertanggung jawab dikenakan sanksi akademis atau dicabut gelar saya apabila dikemudian hari diketahui bahwa karya tulis atau Tesis ini merupakan plagiat, jiplakan atau menyuruh orang lain menuliskan untuk saya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan sejujurnya.

Depok, 03 Januari 2008

Yang menyatakan

TRI WIBOWO

B A B I PENDAHULUAN

Museum Nasional sampai saat ini memiliki sekitar 140.000 koleksi yang dapat dilihat oleh pengunjung. Ada juga yang disirnpkan dan dipamerkan pada saat tertentu saja, namun disediakan untuk keperluan penelitian oleh mereka yang sudah mendapat izin. Pend budaya yang telah dihasilkan oleh kebudayaan bangsa Indonesia dimasa lampau jauh lebih besar jumlah dan ragamnya dari pada yang dapat dikumpulkan dimuseum —museum. Benda budaya mempunyai arti khusus untuk memperoleh gambaran tentang kemampuan bangsa dalam bidang seni. Pada masa lampau terdapat hubungan yang erat antara seni dan agama.

Oleh karenanya benda — benda seni banyak sekali yang menunjukkan pengaruh alam pikiran agama pada masa itu. Sebaliknya benda — benda keagamaan pada umumnya menunjukkan suatu usaha untuk menyatakan rasa keagamaan melalui ekspresi seni.

Pengumpulan benda koleksi, didapat dengan berbagai cara antara lain, dengan membeli dari pedagang atau menerima sebagai hadiah. Disamping itu ada pula benda —benda yang diterima dari instansi pemerintah dari perorangan seperti Dinas Purbakala yang sekarang menjadi Direktorat Perlindungan dan Pembinaan Peninggalan Sejarah dan Purbakala dan pusat Penelitian Arkeologi Nasional, Direktorat Jenderal Kebudayaan, Departemen Pendidikan Nasional. Mereka menyerahkan benda — benda itu agar tersimpan aman dan terawat baik serta dapat dimanfaatkan oleh para peneliti sejarah, kebudayaan, kesenian, dan juga agar masyarakat dapat ikut menikaminya. Tidak jarang benda itu ditemukan penduduk waktu mereka mengerjakan tanahnya atau dalam

kegiatan lain. Kemudian dengan penuh kesadaran diserahkan kepada pemerintah dan

SEJARAH MUSEUM NASIONAL

Pada tanggal 24 April 1778 , didirikan sebuah museum yang pertama di Indone^{sia}. Museum pertama didirikan di jalan Kali Besar. Museum tersebut adalah rumah dari J. C.M Radermacher yang berkebangsaan Belanda. Beliau menyumbangkan koleksi – koleksi benda serta buku – buku yang sangat berguna sebagai modal sebuah museum. Museum ini didirikan oleh sekelompok cendekiawan dan para kolektor bangsa Belanda di Indonesia dan diberi nama *Balaviaasch Genoolscht Van Kunsten en Wetenschappe n*.

Pada saat Inggris datang ke Indonesia , Gubernur Jenderal inggris bernama Sir Thomas Stamford Raffles memindahkan museum beserta seluruh isinya ke Galan Majapahit no. 3 yang diberi nama Literary Society. Museum ini tetap berada di Galan Majapahit sampai Belanda datang ke Indonesia. Pada tahun 1862 , Pemerintah Hindia Belanda memutuskan untuk membangun gedung baru di jalan Medan Merdeka Barat no. 12 Jakarta Pusat , sebagai kantor sekaligus untuk memamerkan , merawat serta menyimpan koleksi dan berdiri hingga tahun 1867 , diresmikan pada tahun 1868. Pada awalnya, museum ini menjadi tempat rekreasi bagi masyarakat Jakarta.

Gedung museum ini kemudian dikenal dengan nama "Gedung Jodoh" karena di tempat ini pada yang bertemu dengan jodohnya. " Gedung Gajah " , karena di halaman depan gedung terdapat sebuah patung gajah terbuat (la i perunggu yang merupakan kenangan raja Thailand bernama Chulalongkorn saat beliau berkunjung ke Batavia pada tahun 1871. " Gedung Arca " , karena di dalam museum banyak dipamerkan koleksi arca dengan berbagai jenis dan bentuk dari berbagai kurun waktu.

Pada tanggal 29 Februari 1950 museum diambil alih oleh Lembaga Kebudayaan Indonesia. Tanggal 17 Februari 1962 Lembaga tersebut diserahkan kepada Indonesia menjadi Museum pusat . Berdasarkan SK Menteri Pendidikan dan Kebudayaan no. 092 / 0 1979 tanggal 28 Mei 1979, Nama museum Pusat diganti menjadi Museum Nasional.SMK

1. ARTI DAN MANFAAT MUSEUM NASIONAL

ARTI MUSEUM

Kata museum berasal dari sebuah bahasa Yunani, yaitu " MUSE " yang artinya salah satu dari Sembilan dewi perambang cabang kegiatan atau ungkapan ilmu kesenian. Sedangkan untuk pusat kegiatan atau gedung tempat pusat kegiatan itu dinamakan

MUSEUM ". Pada asal mulanya, museum hanya diperuntukan untuk orang - orang tertentu saja, jadi tidak sembarang orang boleh masuk ke museum.

MANFAAT MUSEUM

menyelamatkan kebudayaan bangsa Indonesia.
pengembangan, pemahaman, dan penghargaan masyarakat terhadap kebudayaan Indonesia yang bercorak ragam.

2. TUGAS DAN FUNGSI MUSEUM NASIONAL

TUGAS MUSEUM

menyimpan, merawat, mengawetkan dan memelihara benda - benda yang berhubungan dengan ilmu dan kebudayaan,
Memamerkan, menyelidiki dan menerangkan tentang benda - benda koleksi tersebut kepada para pengunjung.

FUNGSI MUSEUM

Suatu lembaga pusat studi warisan budaya
Pusat informasi edukatif - kultural
pusat rekreatif dalam memelihara dan mengembangkan khasanah budaya bangsa Indonesia

BAB 11

BERBAGAI KOLEKSI YANG TERDAPAT DI MUSEUM NAS1014AL**KOLEKSI RELIK SEJARAH**

Relik sejarah adalah benda peninggalan yang mempunyai nilai sejarah yang ada hubungannya dengan sejarah Indonesia, khususnya yang berkaitan dengan bangsa Eropa.

Koleksi relik sejarah umumnya berasal dari abad ke 16 hingga abad ke 19 seperti bangsa Portugis, Belanda, Inggris dan Cina. Dapat dilihat peninggalan benda – benda seperti

Patung Dada, disebut patung dada karena hanya dibuat sebatas dada. Tokohnya adalah Jendral Sir Thomas Stamford Raffles terbuat dari perunggu pada abad ke 19 M yang sedang menjalankan pemerintahan Inggris di Batavia pada tahun 1811 – 1816. Beliau adalah orang yang mengarang History of Java dan penemu bunga Rafflesia.

Beberapa diantaranya lemari bergaya barok yang pada bagian atasnya berbentuk kurus dibuat abad 18, lemari dari kayu ambon pada abad ke 19 digunakan untuk menyimpan benda porselin, lemari dari kayu jati berasal dari Palembang abad 19, lemari pakaian dari kayu ambon pada abad ke 17, lemari bulcu dari kayu abad ke 18.

Gcf-a1, a1, contohnya seperti wadah air, tempayan, pot bunga yang terbuat dari tanah liat bakar. Dibuat pada tahun 18 atau 19 dan ditemukan di Banten, Jawa Barat.

Timbak dan Pelana Kuda, merupakan benda yang dirakai oleh Pangeran Diponegoro saat melawan Belanda dan sempat berada di Belanda pada abad ke 19 dan dikembalikan ke Indonesia tahun 1978.

Nirriam, ada 2 jenis yaitu, meriam bumbung (berbentuk silindris) dan meriam cock.

Meriam bumbung

digunakan sesuai fungsi.

LoncQng, dari perunggu dengan berat 8 pikul dengan hiasan mahkota, dibuat pada abad ke 18 dan ditengahnya terdapat tulisan Jawa kuno.

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini N

a m a

N P M

Judul Tesis

.....
.....
.....

Menyatakan bahwa karya tulis atau Tesis saya ini merupakan karangan atau karya orisinal saya, dan bukan merupakan plagiat dari penulis/pengarang lain, dan saya bersedia bertanggung jawab dikenakan sanksi akademis atau dicabut gelar saya apabila dikemudian hari diketahui bahwa karya tulis atau Tesis ini merupakan plagiat, jiplakan atau menyuruh orang lain menuliskan untuk saya. Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan sejujurnya.

Depok,

Yang menyatakan

Materai 6000

Nama Jelas

ABSTRAK

Tujuan kegiatan pendaftaran tanah adalah untuk menciptakan kepastian hukum dibidang hukum agraria, baik kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali maupun kegiatan pemeliharaan data tanah. Permasalahan muncul akibat praktik transaksi jual beli/over kredit pemilikan rumah (KPR-BTN), berikut tanah dan bangunan yang menjadi jaminan kredit tersebut, berdasarkan surat jual beli dan kuitansi yang dibuat dibawah tangan. Pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tulisan ini adalah mengenai kesesuaian putusan majelis hakim tersebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksana lainnya serta solusi yang dapat ditempuh apabila ada pihak-pihak yang ingin melakukan transaksi transaksi jual beli/over kredit pemilikan rumah (KPR-BTN), berikut tanah dan bangunan yang menjadi jaminan kredit. Pokok permasalahan akan dianalisa dengan menggunakan Undang- undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaan lainnya. Tujuan dari penelitian ini adalah guna lebih menciptakan lagi kepastian hukum dibidang hukum pertanahan. Metode Penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu penelitian yang mengacu kepada peraturan perundang-undangan dan penelitian kepustakaan menggunakan data sekunder. Peneltian ini akan membahas mengenai permasalahan yang berawal dari dilakukannya jual beli/over kredit pemilikan antara Tergugat I kepada Tergugat II yang kemudian dilanjutkan antara Tergugat II kepada Penggugat. Permasalahan muncul setelah Penggugat telah melunasi seluruh kredit pemilikan rumah pada pihak Turut Tergugat dan hendak mengambil dokumen/sertipikat atas tanah dan bangun yang menjadi jaminan KPR-BTN tersebut, namun pihak turut Tergugat menolak untuk memberikan dokumen/sertipikat tersebut karena dokumen/sertipikat tersebut masih atas nama Tergugat I. Pihak Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang kemudian mengabulkan seluruh gugatan dari pihak penggugat. Namun ternyata dalam putusnya tersebut majelis hakim kurang memperhatikan UUPA berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya sehingga dikhawatirkan putusan tersebut dapat menimbulkan sengketa dikemudian hari

ABSTRACT

The mechanism of land registration aims to settle the legal certainty in the agrarian sector, both in term of first registration as well as database up-date process. A problem will occur when a sale/purchase transaction of an over-credit house ownership, including within the land and the property standing upon it, conducted based on the guarantee or certificate of sales/purchase, which had been made under private deed. The main problem addressed in this research is the suitability of the court's decision on the matter with the Law of Agrarians and other supporting regulations, as well as the possible alternative solutions in such a case (a party intends to purchase/sale an over-credit house ownership, including within the land and the property standing upon it which are considered as the credit warranty). This problem, in addition, will be scrutinized by using the Law of Agrarian and other supporting regulations. The purpose of the research is to provide further the certainty in the realm of agrarian affairs (law). The research method applied here is juridical-normative one, that is, referring to the laws, and literature study by using secondary data. The research will at the beginning elaborate about a problem occurs out of an over-credit ownership sale/purchase transaction between the sued party I and sued party II, which subsequently passed by the sued party II to the suing party. The problem occurs when the suing party has settled all his obligation on the ownership credit to the sued party, and intended to take the document/certificate of the land and property that was being the guarantee of the house (KPR-BTN), and by that time, the sued party refused to do it, arguing that the document/certificate still using the name of the sued party I. The suing party afterwards appeals for a sue in the State Court, which in respond granted the appeal. However, apparently the court didn't sufficiently pay its concern on the Law of Agrarian as well as its supporting regulations as the basis of consideration in deciding the case, so that it is estimated that the decision will have a further impact (dispute) in the future.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG PENELITIAN	1
B. POKOK PERMASALAHAN	9
C. METODE PENELITIAN	10
D. SISTEMATIKA PENULISAN	13
BAB II PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI DIHADAPAN PPAT SECARA SEPIHAK OLEH PIHAK PEMBELI BERDASARKAN SURAT JUAL BELI DAN KWITANSI YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN (ANALISIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI TERTANGGAL 10 APRIL 2007 NOMOR : 55/PDT.G/2007/PN.BKS)	15
A. TEORI DAN TINJAUAN HUKUM MENGENAI PENDAFTARAN TANAH, JUAL BELI, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN PROSES JUAL BELI	15
1. Pendaftaran Tanah	15

2. Jual Beli	30
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	40
4. Proses Jual Beli Tanah	48
B. ANALISIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI TERTANGGAL 10 APRIL 2007 NOMOR: 55/PDT.G/2007/PN.BKS	57
1. Kasus Posisi	57
2. Putusan Pengadilan Negeri	60
3. Analisis Kasus	62
BAB III PENUTUP	69
A. KESIMPULAN	69
B. SARAN	70
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT, karena atas berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini sebagai syarat akhir untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Tentunya dalam penulisan tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak; maka pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada kedua orang tua tercinta serta segenap keluarga yang telah mendoakan, mengingatkan dan memberi semangat kepada penulis sehingga akhirnya tesis ini dapat terselesaikan.

Selanjutnya pada kesempatan ini pula penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibunda Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H., selaku Pembimbing yang telah menyempatkan diri diantara kesibukannya untuk memberikan bimbingan, pengarahan dan masukan yang berharga kepada penulis dalam rangka menyelesaikan penulisan tesis ini;

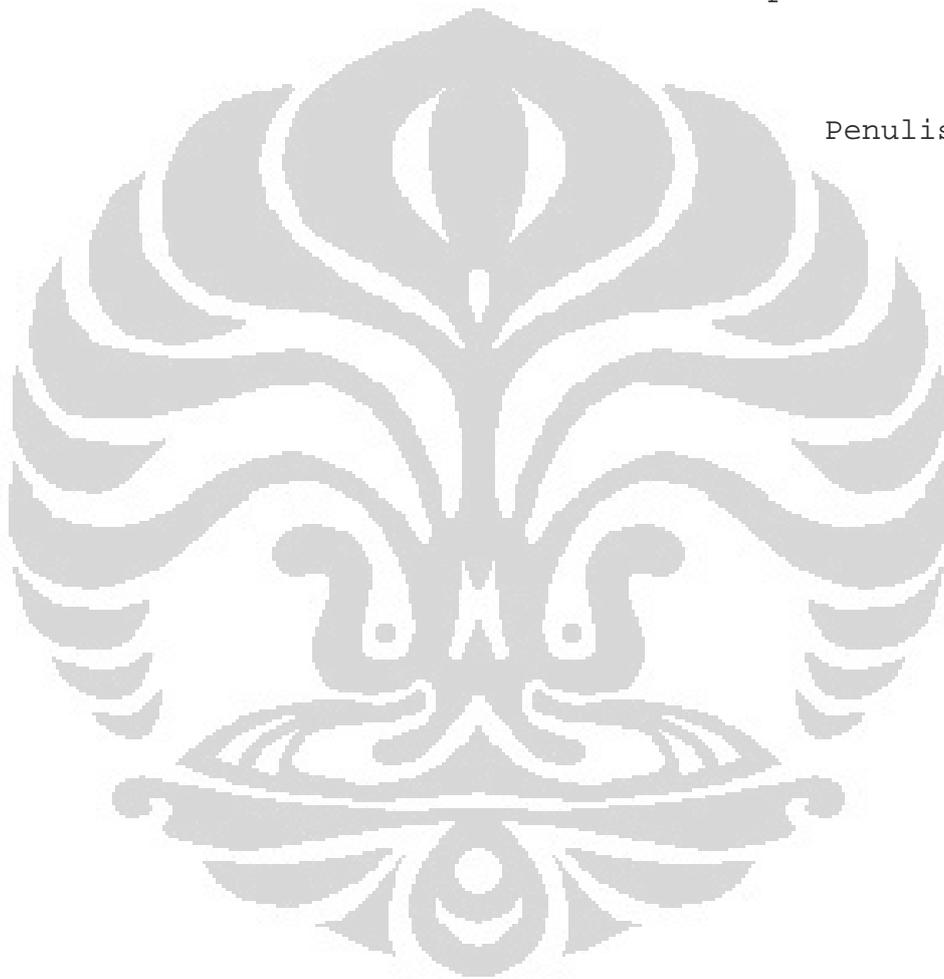
2. Ibu Farida Prihatini, S.H.,C.N.,M.H. selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
3. Bapak-bapak di Sekretariat Program Magister Kenotariatan: Pak Suparman, Pak Haji Irfangi, Pak Zaenal, Pak Prabowo, serta Mbak Theodora Yuni Shah Putri S.H. yang selama ini telah membantu penulis selama menempuh kuliah di Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia;
4. Seluruh staf pengajar pada Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia yang telah memberikan ilmunya yang sangat berguna bagi penulis;
5. Teman-teman sesama mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia angkatan 2005 yang telah memberikan bantuan dan keceriaannya selama perkuliahan;

Semoga tesis ini akan memberi manfaat bagi pembacanya, namun mengingat keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penulis maka penulis menyadari sepenuhnya bahwa

penyusunan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan,
karena kesempurnaan hanya milik Allah SWT semata.

Depok Januari 2008

Penulis



BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Perikatan adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, dengan hubungan mana seorang berhak meminta suatu penunian atau prestasi dari orang lain, dan orang tersebut terakhir mempunyai kewajiban terhadapnya. Bila suatu perikatan diadakan, maka terwujudlah di satu pihak memiliki suatu hak sementara di pihak lainnya terwujud suatu kewajiban yang sesuai dengan hak tersebut¹. Mengenai perikatan tersebut antara lain diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) pada Buku Ke Tiga.

Pada Pasal 1233 KUHPer, menyatakan bahwa "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang". Hal tersebut dapat diartikan bahwa hak atau kewajiban yang dimiliki atau dibebankan atas seseorang atau beberapa orang dapat timbul baik

¹C. Asser, *Pedoman Untuk Pengajian Hukum Perdata*, Cet. 3, (Jakarta: Dian Rakyat, 1991), hal. 5.

karena persetujuan atau karena diatur dalam undang-undang. Lebih lanjut dalam Pasal 1313 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Dalam kehidupan masyarakat kita yang diliputi oleh adat kebiasaan sehingga banyak peristiwa-peristiwa hukum yang terjadi sehari-hari yang dibuktikan dengan persaksian dari beberapa saksi. Biasanya yang menjadi saksi-saksi hidup untuk peristiwa-peristiwa itu ialah tetangga-tetangga, teman-teman sekampung atau perabot (pegawai) desa. Peristiwa-peristiwa itu dapat berupa peristiwa-peristiwa biasa sehari-hari seperti perkawinan, kelahiran, maupun peristiwa yang mempunyai akibat hukum yang penting seperti jual beli atau sewa menyewa tanah, dan lain sebagainya. Namun demikian, dalam persaksian terdapat kelemahan antara lain apabila pada saat dibutuhkan kesaksiannya, ternyata saksi yang bersangkutan telah meninggal dunia.²

² R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, Edisi Pertama, (Jakarta: C.V. Rajawali, 1982), hal. 5.

Dalam perkembangannya, masyarakat membutuhkan suatu alat untuk membuktikan hak-haknya atau kewajiban-kewajibannya atas orang lain kepadanya maupun sebaliknya yaitu untuk membantahnya; untuk itu dalam KUHPer Buku Ke Empat mengenai Pembuktian dan Daluarsa telah diatur antara lain dalam Pasal 1866, 1867 dan 1868 yang menyatakan bahwa salah satu alat bukti tersebut adalah alat bukti tulisan yang terdiri dari tulisan-tulisan otentik maupun dibawah tangan. Sedangkan yang dimaksud dengan akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.

Dalam hal perikatan yang berkaitan dengan pertanahan, pegawai umum atau pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik sebagaimana dimaksud pada Pasal tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini di atur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998) Pada Pasal 1 angka 1 yang berbunyi "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang

diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Dengan semakin meningkatnya angka pertumbuhan penduduk di Indonesia terutama di wilayah Jakarta dan sekitarnya, maka kebutuhan akan tempat tinggal berupa tanah dan bangunan ataupun satuan rumah susun (apartemen) juga meningkat. Hal tersebut mengakibatkan semakin tingginya transaksi jual beli atas tanah dan bangunan atau peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997) Paragraf 1 tentang Pemindahan Hak Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun tidak semua masyarakat yang melakukan transaksi jual-beli hak atas tanah dan bangunan langsung menuangkannya dalam suatu Akta Jual Beli yang otentik.

Hal tersebut disebabkan oleh karena belum dapat ditandatanganinya Akta Jual Beli oleh kedua belah pihak antara lain karena Sertipikat atas bidang tanah tersebut masih dijadikan jaminan oleh Pihak Penjual di Bank. Karena sebagian masyarakat masih awam masalah pertanahan maka banyak diantara mereka hanya menuangkan transaksi tersebut berdasarkan perjanjian jual beli dibawah tangan dan bukti kuitansi pembayaran. Dalam Pasal 1457 KUHPer disebutkan:

"Jual beli adalah sesuatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan"

Berdasarkan definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam transaksi jual beli terdapat dua pihak dimana perjanjiannya merupakan perjanjian timbal balik yang mana salah satu pihak disebut penjual, berjanji dan setuju untuk menyerahkan haknya atas sebuah benda atau barang, dan pihak lainnya disebut sebagai pembeli berjanji dan setuju untuk menyerahkan sejumlah uang

kepada penjual seperti disepakati kedua belah pihak sebagai imbalan atas perolehan hak yang diterima oleh pembeli dengan segala akibat hukumnya.

Suatu perjanjian pengikatan untuk jual beli mempunyai unsur-unsur pokok yaitu barang atau benda dan harga. Pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karena suatu peristiwa telah dilahirkan sejak detik tercapainya kata sepakat atau persesuaian kehendak, dengan perkataan lain suatu perjanjian dan perikatan dianggap sah apabila sudah ada kesepakatan mengenai hal-hal pokok dan tidak diperlukan suatu formalitas atau lebih dikenal dengan asas konsensualitas. Asas konsensualitas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian yang diantaranya adalah adanya kata sepakat antara para pihak, meskipun tanpa adanya suatu bentuk atau cara yang dianggap formal misalnya dengan adanya tulisan yang memuat tentang kesepakatan tersebut. Sifat konsensual dari suatu jual beli dapat dilihat dalam Pasal 1458 KUHPer yang menyatakan:

"Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar".

Namun demikian, suatu peralihan hak, tanpa adanya suatu formalitas tidak memberikan rasa aman kepada masyarakat sehingga diperlukan suatu perlindungan hukum bagi kedua belah pihak. Perlindungan hukum yang diperlukan adalah suatu bentuk tertulis yang disebut juga dengan perjanjian, yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak dalam hal ini penjual dan pembeli, yang dipergunakan sebagai dasar bagi kepentingan para pihak yang melakukan transaksi jual-beli yang belum memenuhi syarat untuk dibuatkan Akta Jual Beli.

Berarti sebagai suatu perjanjian tertulis yang dibuat, disetujui dan ditandatangani oleh para pihak yang bertransaksi yang berisi keinginan dari para pihak yang terkait akan mengadakan atau menandatangani Akta Jual Beli dengan tidak mengenyampingkan hukum yang berlaku dan tidak melanggar norma-norma yang berlaku. Jika salah satu pihak memungkiri isi perjanjian, maka kewajiban berprestasi dari pihak tersebut dapat

dipaksakan. Jika pihak yang memungkiri tidak bersedia mewujudkan prestasinya, maka pihak lain dapat mengajukan perkaranya ke muka pengadilan, dan pengadilan akan memaksakan perwujudan prestasinya itu dengan menyita dan melelang harta kekayaannya sejumlah yang harus dipenuhinya terhadap pihak lain itu.³

Dengan demikian terciptalah kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Salah satu point penting guna menciptakan hal tersebut adalah dengan adanya sanksi apabila terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Sementara untuk mengalihkan hak kepada pihak lain sehingga peralihan tersebut mendapat kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan bukti tertulis mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang diselenggarakan.

Dengan ditandatangani Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli tersebut bagi peralihan hak dapat dianggap belum sepenuhnya beralih kepada pihak yang baru walaupun telah terjadi hubungan hukum antara kedua pihak, sehingga dalam hal ini sebagai alat bukti tertulis

³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Alumni, 1982), hal 14-15

sampai sejauh mana aspek yuridis dari Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut dalam hal peralihan hak, sebelum beralihnya suatu hak dengan menggunakan instrument jual beli.

B. POKOK PERMASALAHAN

Karena para pihak hanya menuangkan transaksi tersebut dalam suatu perjanjian dan kuitansi yang dibuat dibawah tangan maka timbul permasalahan pada saat pihak pembeli sudah melunasi seluruh harga jual bidang tanah dan bangunan dan sudah siap ditandatangani Akta Jual Beli ternyata pihak penjual tidak dapat dihubungi, akibatnya pihak pembeli tidak dapat mengambil sertipikat hak atas tanah tersebut karena masih atas nama penjual dan pembeli juga tidak dapat melakukan peralihan hak atau balik nama atas sertipikat hak atas tanah yang telah dibelinya.

Maka permasalahan yang perlu dilakukan pembahasannya dengan menitikberatkan pada permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah putusan Pengadilan Negeri Bekasi nomor: 55/PDT.G/2007/PN.BKS tanggal 10 April 2007 telah sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaanya?
2. Apakah solusi yang dapat dilakukan oleh para Pihak yang akan melakukan *over kredit* atas tanah dan bangunan agar kepentingan Pihak Pembeli lebih terlindungi?

C. METODE PENELITIAN

Metode yang akan digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah metode penelitian kepustakaan atau *Library research* dengan data yang bersifat yuridis normatif. Pokok permasalahan akan diteliti dan dijawab dengan menggunakan data yang diperoleh penulis dalam literatur tersebut. Sebagai tambahan, penulis juga akan mengadakan wawancara dengan beberapa narasumber seperti dari Dosen, Praktisi, dan pihak-pihak lain yang mempunyai relevansi dengan penelitian ini.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Data Sekunder⁴, dimana peneliti menggunakan data

⁴ Sri Mamudji *et.al.*, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum* (Jakarta : Badan penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal 6

kepuustakaan untuk dapat menjelaskan dan menemukan fakta-fakta yang terkait dan mempunyai relevansi dengan penelitian ini. Data Sekunder yang digunakan merupakan bahan hukum primer⁵ yaitu seperti Putusan Pengadilan, Undang-undang, Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan permasalahan ini.

Selain bahan hukum primer, peneliti juga menggunakan bahan hukum sekunder⁶ yang fungsinya membantu peneliti untuk dapat menjelaskan keterkaitan pokok permasalahan dengan Bahan Hukum Primer. Adapun Bahan Hukum Sekunder yang digunakan adalah berupa buku-buku yang isinya menjelaskan mengenai Bahan Hukum Primer.

Penelitian ini menggunakan metode analisis data yang *kualitatif*⁷, data-data yang dimiliki kemudian dikaji isinya untuk selanjutnya dikaitkan dengan permasalahan. Sementara itu analisa data ini bersifat eksplanatoris⁸, dimana penelitian ini akan mencoba

⁵ *Ibid.*, hal 30.

⁶ *Ibid.*, hal 31

⁷ *Ibid.*, hal 67.

⁸ *Ibid.*, hal 4.

menggambarkan lebih dalam tentang Putusan Pengadilan yang mensahkan surat perjanjian dibawah tangan dan kuitansi sebagai dasar diijinkannya pihak pembeli secara sepihak menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT . Selain hal tersebut, penelitian ini juga akan mengidentifikasi permasalahan yang ada dalam jual beli/over kredit KPR. Berdasarkan penjelasan tersebut maka nantinya bentuk penelitian ini adalah *Eksplanatoris Analitis*.

Selain penguraian data yang bersifat ekspalanatoris, penelitian ini juga akan mencoba menemukan fakta-fakta yang berkaitan dengan permasalahan faktual yang terjadi seputar pelaksanaan jual beli/over kredit KPR agar nantinya dapat memberikan masukan solusi penyelesaian masalah tersebut dan untuk melakukan perbaikan serta mengantisipasi permasalahan yang akan timbul dikemudian hari.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan tesis ini dibuat dalam beberapa bab; agar dapat dilihat hubungan yang jelas antar bab, maka dibuat sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Memberikan gambaran yang melatar belakangi pentingnya suatu alat bukti yang otentik atas suatu perbuatan hukum terutama yang menyangkut jual-beli atas tanah, perumusan masalah, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI DIHADAPAN PPAT SECARA SEPIHAK OLEH PIHAK PEMBELI BERDASARKAN SURAT JUAL BELI DAN KWITANSI YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN (ANALISIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI TERTANGGAL 10 APRIL 2007 NOMOR: 55/PDT.G/2007/PN.BKS)

Ini merupakan bab/pembahasan, terdiri dari uraian mengenai pengertian tentang perjanjian dan pembuktiannya, jual beli tanah, dan dasar hukum melakukan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah; selanjutnya membahas tentang dasar hukum perjanjian jual beli atas tanah yang dibuat dibawah tangan dan akibat hukumnya serta kesesuaian Putusan

Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 10 April 2007 Nomor: 55/PDT.G/2007/PN.BKS dengan undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya.

BAB III: KESIMPULAN DAN SARAN

Memberikan kesimpulan dan saran mengenai masalah yang diangkat.



BAB II

PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI DIHADAPAN PPAT SECARA SEPIHAK OLEH PIHAK PEMBELI BERDASARKAN SURAT JUAL BELI DAN KWITANSI YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN (ANALISIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI TERTANGGAL 10 APRIL 2007 NOMOR: 55/PDT.G/2007/PN.BKS)

A. TEORI DAN TINJAUAN HUKUM MENGENAI PENDAFTARAN TANAH, JUAL BELI, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN PROSES JUAL BELI.

1. PENDAFTARAN TANAH

a. Sistem Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *Cadastre*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak). Dalam bahasa Latin, *Capistrum* yang berarti suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak Romawi (*Capotatio Terrena*), dengan demikian *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian

dengan identifikasi dari lahan tertentu dan juga sebagai *continuous record* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah⁹.

Sistem pendaftaran tanah terdiri dari dua macam, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles; titles* dalam arti hak). Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, setiap pemberian hak baru, peralihannya dan pembebanannya harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dimuat data yuridis dan fisik tanahnya, subyek yang mengalihkan hak atas tanahnya dan yang menerimanya. Akta tersebut merupakan sumber data yuridis. Akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah¹⁰.

Negeri Belanda menggunakan sistem pendaftaran akta. Akta Jual Beli (perjanjian obligatoir) dibuat dihadapan notaris, demikian

⁹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak atas Tanah Menurut UUPA*, (Jakarta: Penerbit Alumni, 1985), hal 3

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2007), hal.76

pula akta pemindahan haknya (*juridische levering*) yang biasa dinamakan akta transport dan akta transport inilah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah yang setelah dibubuhi tanda pendaftaran diserahkan kepada pembeli selaku pemegang haknya yang baru. Dikantor Pejabat Pendaftaran Tanah disimpan salinan akta transport tersebut yang terbuka untuk umum. Sesuai dengan asas konkordansi, di Hindia Belanda juga diperlakukan sistem pendaftaran akta namun ketentuan-ketentuan mengenai sistem yang terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut belum pernah diperlakukan sampai dicabut oleh Undang-undang Pokok Agraria, karena itu di Indonesia sebelum berlakunya UUPA diperlakukan *Overschrijvings Ordonantie* (stbld. 1834-27) dimana akta pemindahan hak (*juridische levering*) tidak dibuat oleh notaris tetapi oleh *Overschrijvings Ambtenaar* (Pejabat Pendaftaran Tanah yang sering juga disebut Pejabat Balik Nama). Pendaftaran akta-akta tersebut juga dilakukan oleh Pejabat tersebut dengan membubuhi

nomor pendaftaran sesuai urutan pendaftaran dalam register akta yang diselenggarakannya. Untuk pembeli selaku pemegang haknya yang baru dibuatkan *grosse* aktanya yang berfungsi sebagai surat tanda bukti haknya, jadi pada sistem ini tidak dibuatkan sertipikat sebagai bukti hak atas tanah¹¹.

Tiap kali terjadi perubahan kepemilikan wajib dibuat akta sebagai bukti pemilikannya, maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian dan untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan apa yang disebut "title search" yang umumnya memakan waktu yang lama dan biaya yang besar mengingat untuk "title search" diperlukan bantuan para ahli.

Untuk mengatasi kesulitan-kesulitan tersebut maka oleh Robert Richard Torrens diciptakan

¹¹ *Ibid.*, hal 77

sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah tanpa harus mengadakan "title search" pada akta-akta yang ada. Torrens pernah menjabat Registrar General of Deeds di Adelaide (South Australia) pada tahun 1853. Dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tertinggi pendaftaran itu, ia menciptakan sistem "registration of title" yang dikenal sebagai sistem Torrens. Pada sistem pendaftaran ini, juga setiap perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan harus dibuktikan dengan suatu akta, namun dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan aktanya yang didaftar tetapi haknya serta perubahan-perubahan yang terjadi atas hak tersebut; akta hanya merupakan sumber data. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya disediakan suatu daftar isian (register) yang dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disebut buku tanah, (Pasal 10) yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang

sudah ada haknya. Jika terjadi perubahan atas hak tersebut, tidak dibuat buku tanah baru melainkan dilakukan pencatatannya pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan, dimana sebelum dilakukan pencatatan pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang diajukan kepadanya. Dalam sistem ini buku tanah disimpan di Kantor Pejabat Pendaftaran Tanah dan terbuka bagi umum. Sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register ¹².

Dalam pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen. Semua data yang terdapat dalam buku tanah dicantumkan juga pada salinan yang merupakan bagian dari suatu sertipikat dan jika terjadi perubahan, tidak

¹² *Ibid.* hal 78

dibuatkan sertipikat baru melainkan perubahannya dicatat pada salinan buku tanah tersebut.

b. Arti dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Pada Butir 1 Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Kata-kata "rangkaiian kegiatan" menunjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan

kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat¹³.

Kata-kata "terus-menerus" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir¹⁴.

Kata "teratur" menunjukan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah¹⁵.

Kata-kata "tanah-tanah tertentu" menunjuk kepada obyek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan,

¹³ *Ibid.* hal 72

¹⁴ *Ibid* hal 73

¹⁵ *Ibid*

bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang di tunjuk¹⁶.

Urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah "pengumpulan" datanya, "pengolahan" atau "processing-nya" , "penyimpanannya" dan kemudian "penyajianya". Bentuk penyimpanannya bisa berupa tulisan, peta/gambar, dan angka-angka diatas kertas, mikro film atau dengan menggunakan bantuan komputer. Dalam pengertian "penyajian" termasuk penerbitan dokumen informasi kepada pihak yang memintanya. Berdasarkan data yang dihimpun diterbitkan surat tanda bukti haknya¹⁷.

Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

¹⁶ *Ibid*

¹⁷ *Ibid*

- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan¹⁸

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun oleh pemerintah diberikan sertipikat hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang sudah terdaftar yang terbuka untuk umum dan untuk mencapai tertib administrasi maka setiap bidang tanah/ satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya, wajib didaftar.

Dari tujuan pendaftaran yang diselenggarakan oleh Pemerintah itu dapat diketahui bahwa penyelenggaraannya adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, seperti pemberian

¹⁸ *Ibid* hal 475-477

jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah berupa penerbitan suatu surat bukti hak atas tanah, dan untuk memenuhi kebutuhan pemerintah sendiri, seperti keperluan akan data penguasaan tanah untuk perencanaan pembangunan dan pelaksanaannya terutama yang melibatkan para pemilik tanah, juga untuk kepentingan pengawasan/perencanaan tata guna tanah, pembebasan tanah dan perpajakan.

Pada awalnya pendaftaran tanah dilaksanakan untuk tujuan perpajakan (fiscal kadaster) baru kemudian demi untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan masyarakat dan pemerintah tersebut lahirlah pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum (rechtkadaster)¹⁹.

Kepastian hukum yang diberikan oleh pendaftaran tanah meliputi:

- a. Kepastian hukum mengenai orang/hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak)

¹⁹ Direktorat Pendaftaran Tanah Dirjen Agraria, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: BPN, 1985), hal. 5

- b. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah hak (obyek hak)
- c. kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya

c. Sistem publisitas/publikasi

Kepastian mengenai subyek dan obyek hak sangat diperlukan dalam lalu lintas hukum mengenai hak-hak atas tanah, sehingga oleh Pemerintah diselenggarakan suatu sistem keterbukaan/pengumuman mengenai hak atas tanah atau sistem publisitas. Publisitas berarti suatu prinsip dimana setiap orang dapat mengetahui semua hak-hak atas tanah dan semua perbuatan hukum mengenai tanah. Dengan sistem publisitas itu diselenggarakan suatu daftar umum berupa peta dan daftar yaitu daftar tanah, daftar surat ukur, daftar nama, daftar buku tanah²⁰.

Sistem publisitas yaitu sistem pengumuman dan daftar-daftar dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

²⁰ *Ibid*, hal. 6

a. daftar umum yang diadakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang mempunyai kekuatan bukti disebut sebagai sistem publisitas yang mempunyai kekuatan hukum yang positif.

b. daftar umum yang diadakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang tidak mempunyai kekuatan bukti disebut sebagai sistem publisitas yang mempunyai kekuatan hukum yang negatif²¹.

Pengertian positif mencakup ketentuan bahwa apa yang sudah didaftar itu dijamin sebagai keadaan yang sebenar-benarnya. Pemerintah menjamin kebenaran data yang didaftarkannya dan untuk keperluan ini pemerintah meneliti kebenaran dan sahnya setiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar. Seseorang yang terdaftar sebagai yang berhak atas sebidang tanah, merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak bisa diganggu gugat.

²¹ *Ibid*, hal. 7

Sistem publisitas yang murni positif tidak terdapat di negara manapun juga, karena untuk mempergunakan dan mempertahankan terlalu sulit dan memakan waktu yang banyak. Keuntungan dari sistem positif terletak pada adanya kepastian bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak adalah pemegang yang sah dan dilindungi oleh hukum, sedangkan kelemahan dari sistem ini adalah bahwa pendaftaran sesuatu hak atas tanah atas nama seseorang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain yang sesungguhnya berhak atas tanah tersebut²².

Pengertian negatif mencakup ketentuan bahwa terdaftarnya seseorang dalam daftar umum sebagai pemegang hak belum membuktikan orang itu sesungguhnya sebagai pemegang hak, sehingga dengan demikian pemilik hak yang sesungguhnya selalu dapat menuntut haknya kembali yang telah dialihkan oleh seseorang tanpa sepengetahuannya.

Didalam suatu sistem publisitas yang mempunyai kekuatan hukum yang negatif,

²² Boedi, *op. cit.*, hal 81

pendaftaran suatu hak atas nama orang yang sebenarnya tidak berhak, tidak dapat merugikan pemegang hak yang sesungguhnya, oleh karena itu terdaftarnya seseorang dalam daftar-daftar umum sebagai pemegang hak belum menjadikan orang itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Kelemahan dari sistem ini ialah bahwa Pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak, namun keuntungan sistem ini ialah bahwa pendaftaran akta-akta peralihan hak dapat diselenggarakan dengan lancar, karena pemeriksaan cukup diperoleh dengan kebenaran formil²³.

Sistem publikasi yang digunakan UUPA dan karenanya juga digunakan oleh PP 24/1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negative murni sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pernyataan ini mengandung arti bahwa

²³ Ibid. hal. 82-83

Pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha agar sejauh mungkin dapat menyajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Hingga selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar. Demikian pula data yang dimuat dalam sertipikat sepanjang data tersebut sesuai dengan yang ada dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Tetapi sekalipun diadakan pemeriksaan maupun penelitian atas data-data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran bukanlah berarti sistem publikasi positif yang digunakan, tetapi sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif

2. JUAL BELI

a. Jual Beli Menurut Hukum Perdata (BW)

Berbicara mengenai transaksi jual beli, tidak terlepas dari konsep perjanjian secara mendasar sebagaimana termuat dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menegaskan bahwa perjanjian adalah

suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian terdapat dalam Buku III KUH Perdata, yang memiliki sifat terbuka artinya ketentuan-ketentuannya dapat dikesampingkan, sehingga hanya berfungsi mengatur saja. Sifat terbuka dari KUH Perdata ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang mengandung asas Kebebasan Berkontrak, maksudnya setiap orang bebas untuk menentukan bentuk, macam dan isi perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum, serta selalu memperhatikan syarat sahnya perjanjian sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatakan bahwa, syarat sahnya sebuah perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian
2. Kecakapan para pihak dalam perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Kesepakatan berarti adanya persesuaian kehendak dari para pihak yang membuat perjanjian, sehingga dalam melakukan suatu perjanjian tidak boleh ada paksaan, kekhilapan dan penipuan (*dwang, dwaling, bedrog*)

Kecakapan hukum sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian maksudnya bahwa para pihak yang melakukan perjanjian harus telah dewasa yaitu telah berusia 21 tahun atau telah menikah, sehat mentalnya serta diperkenankan oleh undang-undang. Apabila orang yang belum dewasa hendak melakukan sebuah perjanjian, maka dapat diwakili oleh orang tua atau walinya sedangkan orang yang cacat mental dapat diwakili oleh pengampu atau curatornya.²⁴

Suatu hal tertentu berhubungan dengan objek perjanjian, maksudnya bahwa objek perjanjian itu harus jelas, dapat ditentukan dan diperhitungkan jenis dan jumlahnya, diperkenankan oleh undang-undang serta mungkin untuk dilakukan para pihak.

²⁴ Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni, 1992), hlm.217.

Suatu sebab yang halal, berarti perjanjian termaksud harus dilakukan berdasarkan itikad baik. Berdasarkan Pasal 1335 KUH Perdata, suatu perjanjian tanpa sebab tidak mempunyai kekuatan. Sebab dalam hal ini adalah tujuan dibuatnya sebuah perjanjian.²⁵

Kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak merupakan syarat sahnya perjanjian yang bersifat subjektif. Apabila tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan artinya selama dan sepanjang para pihak tidak membatalkan perjanjian, maka perjanjian masih tetap berlaku. Sedangkan suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat sahnya perjanjian yang bersifat objektif. Apabila tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum artinya sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian.

Pada dasarnya suatu perjanjian harus memuat beberapa unsur perjanjian juga dalam transaksi jual beli yaitu :²⁶

²⁵ *Ibid*, hlm.218

²⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet.VII, Bandung:Alumni, 1985, hlm. 20

1. unsur *esentialia*, sebagai unsur pokok yang wajib ada dalam perjanjian, seperti identitas para pihak yang harus dicantumkan dalam suatu perjanjian, termasuk perjanjian yang dilakukan dalam jual beli secara elektronik.
2. unsur *naturalia*, merupakan unsur yang dianggap ada dalam perjanjian walaupun tidak dituangkan secara tegas dalam perjanjian, seperti itikad baik dari masing-masing pihak dalam perjanjian.
3. unsur *accidentalialia*, yaitu unsur tambahan yang diberikan oleh para pihak dalam perjanjian, seperti klausula tambahan yang berbunyi "barang yang sudah dibeli tidak dapat dikembalikan"

Dalam suatu perjanjian harus diperhatikan pula beberapa macam asas yang dapat diterapkan antara lain :

1. Asas Konsensualisme, yaitu asas kesepakatan, dimana suatu perjanjian dianggap ada seketika setelah ada kata sepakat.

2. Asas Kepercayaan, yang harus ditanamkan diantara para pihak yang membuat perjanjian.
3. Asas kekuatan mengikat, maksudnya bahwa para pihak yang membuat perjanjian terikat pada seluruh isi perjanjian dan kepatutan yang berlaku.
4. Asas Persamaan Hukum, yaitu bahwa setiap orang dalam hal ini para pihak mempunyai kedudukan yang sama dalam hukum.
5. Asas Keseimbangan, maksudnya bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus ada keseimbangan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.
6. Asas Moral adalah sikap moral yang baik harus menjadi motivasi para pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian.
7. Asas Kepastian Hukum yaitu perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya.
8. Asas Kepatutan maksudnya bahwa isi perjanjian tidak hanya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tetapi juga

harus sesuai dengan kepatutan, sebagaimana ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

9. Asas Kebiasaan, maksudnya bahwa perjanjian harus mengikuti kebiasaan yang lazim dilakukan, sesuai dengan isi Pasal 1347 KUH Perdata yang berbunyi hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan ke dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan. Hal ini merupakan perwujudan dari unsur *naturalia* dalam perjanjian.

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

b. Jual Beli Menurut Hukum Adat

Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu. Pada masyarakat Indonesia sejak dahulu proses jual beli biasanya diatur dalam hukum Adat, dengan prinsip: Terang dan Tunai. Terang artinya bahwa proses pemindahan hak atas benda tersebut dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Apabila perbuatan tersebut tidak dilakukan (dihadapan kepala adat) maka perbuatan tersebut tidak menjadi bagian ketertiban umum, tidak berlaku terhadap pihak ketiga dan keluar si pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas benda yang dijual belikan tersebut.

Dengan tunai dimaksudkan, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai yang

dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.

c. Jual Beli Menurut Undang-undang Pokok Agraria

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena *pewarisan tanpa wasiat* dan *perbuatan peralihan hak/ Perbuatan hukum pemindahan hak*. Berbeda dengan peralihan hak atas tanah karena *pewarisan tanpa wasiat* yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam *perbuatan hukum pemindahan*, hak atas tanah yang bersangkutan *sengaja dialihkan kepada pihak lain*.

Bentuk pemindahan haknya bisa:

- a. jual beli,
- b. tukar menukar,
- c. hibah,
- d. pemberian menurut adat,
- e. pemasukan dalam perusahaan atau "inbreng" dan
- f. hibah-wasiat atau "legaat".

Perbuatan-perbuatan tersebut, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan

perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat *tunai*, kecuali hibah wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.

Jual-beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah wasiat, dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dipenuhi syarat *terang* (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan sembunyi-sembunyi). Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara *nyata* atau "*riil*" perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual beli yaitu, *tunai*, *terang* dan *riil*, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta

tersebut sengaja secara implicit juga membuktikan, bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Tetapi hal itu baru diketahui oleh dan karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT bersifat *tertutup bagi umum*.²⁷

3. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Dengan berlakunya UUPA, pengaturan PPAT sebagai pejabat untuk pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961. Khusus yang mengatur tentang "Bentuk Akta" pertama kali dimuat dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 yang menyebutkan PPAT sebagai pejabat. Kedua peraturan itu menunjuk pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menetapkan bahwa:

- (1) Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu

²⁷ Boedi Harsono, *op.cit*, hal.333

akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat).

(2) Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dengan sebutan pejabat, hal-hal yang bersangkutan dengan pelaksanaan tugas pembuatan akta, mendapat pengaturan lebih lanjut dalam Pasal 22 ayat 1, 2, 3 Pasal 25 ayat (1), Pasal 28 ayat (4), Pasal 35 huruf a, Pasal 38, 39, 40, 43, dan 44 dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.²⁸

Dalam pelbagai pengaturan itu, sistem pertanggungjawaban tugas PPAT terarah pada pejabat utama dan bersifat administratif, yakni pejabat agraria.

Demikian pula melalui penyebutan pejabat, maka hal-hal yang terkait dengan pengangkatan, pemberhentian, penetapan daerah

²⁸ J. Kartini Soedendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001), hal 82

kerja, hak-hak dan kewajiban PPAT cukup diatur melalui Peraturan Menteri (Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961). Pengaturan lewat perangkat Peraturan Menteri seperti ini secara hukum memang sesuatu yang wajar karena sebagai seorang pejabat, PPAT tidak lebih dari seorang yang memegang jabatan, dan bukan sebagai pejabat yang mandiri. Artinya, sebagai pejabat, ia hanya sebagai seorang yang diperbantukan dalam menjalankan tugas Menteri Agraria sebagai pejabat utama dalam pembuatan akta.²⁹

Hal ini secara jelas dapat disimpulkan dari pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disebutkan diatas.

Dengan demikian, tugas pokok PPAT adalah membantu Menteri Agraria dengan membuat akta

1. Pemindehan hak atas tanah;
2. Pemberian sesuatu hak baru atas tanah
3. Penggadaian tanah dan
4. Pemberian Hak Tanggungan atas tanah.

²⁹ *Ibid.*, hal 85

Dalam kaitan dengan pendaftaran tanah, kedudukan membantu instansi agraria, sebagaimana ternyata dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, khusus yang mengatur "Jenis dan Bentuk Akta Tanah". Pasal 97 peraturan tersebut menetapkan bahwa,

Ayat 1: Sebelum melakukan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar - daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.

Dikaitkan dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, maka PPAT pun tidak kurang dari sebuah lembaga yang timbul sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Akta-akta peralihan/pemindahan hak yang dibuatnya, merupakan kelengkapan berkas dalam kerangka pendaftaran tanah dimaksud. Dalam bagian pertimbangan dari setiap peraturan yang mengatur PPAT, misalnya Pasal 19 Undang-undang Nomor 5

Tahun 1960 dijadikan sebagai dasar rujukan pengaturan itu. Untuk jelasnya perlu dicermati Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut:

Ayat(1): Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Ayat(2): Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta

Tanah yang memuat ketentuan umum menyebutkan bahwa :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
2. PPAT sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka melaksanakan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Kemudian dalam Pasal 2 ayat (1), ditetapkan cakupan tugas pokok PPAT, yaitu "melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan

membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut."

Selanjutnya, dalam ayat (2) dirinci jenis-jenis perbuatan hukum dimaksud (yang tentu memerlukan akta PPAT sebagai pejabat umum) yakni:

1. jual beli,
2. tukar-menukar,
3. hibah,
4. pemasukan kedalam perusahaan (inbreng),
5. pembagian hak bersama
6. pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik,
7. pemberian hak tanggungan,
8. pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dijumpai didalam penjelasan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan

Bangunan. Disamping itu istilah tersebut dijumpai juga dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1008/KMK/04/1985 tanggal 28 Desember 1985 tentang Tata Cara Penyampaian Laporan dan Pemberian Keterangan dari Pejabat yang dalam jabatannya berkaitan langsung/ada hubungannya dengan obyek pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan.

Di dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 dan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 ada pergeseran kata Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan Penjabat Pembuat Akta Tanah. Tampaknya dengan perubahan kata dari Penjabat menjadi Pejabat mengandung arti bahwa pejabat cenderung menunjukan kepada orang yang menjabat jabatan yang bersangkutan. Penyebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kedua Undang-undang tersebut pada hakekatnya memiliki makna pengukuhan keberadaannya.

Istilah pejabat tersebut dikukuhkan kembali didalam Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang

mengatur tugas PPAT dalam bidang jenis dan bentuk akta tanah.³⁰

4. PROSES JUAL BELI TANAH

Jual beli tanah merupakan hal yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat. Sebelum terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk melakukan jual beli tanah terhadap tanah yang sudah bersertipikat maka beberapa hal yang perlu diperhatikan adalah:

a. Mengenai Subjeknya

1) Pihak Penjual

Hal pertama yang harus jelas ialah, calon penjual harus berhak dan berwenang menjual tanah itu, yaitu pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut atau kuasanya. Apabila pihak penjual bukan merupakan pihak yang berhak menjual atau mengalihkan hak atas tanah tersebut, maka PPAT wajib menolak untuk membuatkan akta jual belinya. Jual-

³⁰ *Ibid.*,hal.94

beli yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum.

Hal berikutnya yang mungkin terjadi adalah bahwa seseorang berhak atas suatu bidang tanah, tetapi tidak berwenang menjualnya karena harus memenuhi syarat tertentu. Sebagai contoh apabila dalam melakukan tindakan hukum menjual bidang tanah tersebut, penjual disyaratkan harus mendapatkan persetujuan dari pihak lain, maka pihak penjual haruslah mendapatkan persetujuan tersebut sebelum atau pada saat menandatangani akta jual beli atas tanah tersebut, dibuktikan dengan surat persetujuan dari pihak yang memberikan persetujuan ataupun pihak yang memberikan persetujuan tersebut ikut menandatangani pada akta jual beli pada saat penandatanganan akta jual beli.³¹

Hal lain yang harus dipenuhi oleh pihak penjual adalah penjual harus melunasi pajak-

³¹ Efendi Perangin angin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Penerbit CVRajawali, 1990), hal. 3.

pajak yang berkaitan dengan jual beli atas tanah tersebut (PPH).

2) Pihak Pembeli

Setelah proses jual beli telah selesai di laksanakan tentunya objek jual beli tersebut akan beralih kepada pihak pembeli, oleh karena itu sebelum melaksanakan proses jual beli hak atas tanah perlu diperhatikan apakah pihak pembeli tersebut dapat menjadi subjek (pemegang) hak atas tanah.

Hal tersebut berkaitan dengan status hak atas tanah yang akan menjadi objek jual beli tersebut dan pembatasan kepemilikan tanah yang diatur dalam UUPA

b. Mengenai Objeknya.

Mengenai objek yang akan diperjual belikan tersebut, hal-hal yang perlu diperhatikan antara lain adalah apakah bidang tanah tersebut bebas dari sengketa, bebas dari sitaan, dan tidak sedang dijaminkan untuk suatu utang sebagaimana disyaratkan UUPA.

Hal berikutnya adalah apakah data yuridis maupun data fisik yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah tersebut telah sesuai dengan daftar buku tanah yang terdapat di kantor pertanahan setempat.

Hal lainnya adalah tanda bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan atas bidang tanah (dan bangunan) tersebut maupun rekening-rekening lain yang berkaitan dengan bidang tanah (dan bangunan) yang menjadi objek jual beli tersebut.

Apabila sudah tidak ada permasalahan dengan hal-hal tersebut diatas dan kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan mengenai harga jual belinya, maka langkah yang harus ditempuh adalah:

1. Pihak penjual dan Pihak pembeli harus datang ke Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta jual beli tanah. PPAT adalah Pejabat umum yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli dimaksud. Sedangkan untuk daerah-daerah yang belum

cukup jumlah PPAT-nya, Camat karena jabatannya dapat melaksanakan tugas PPAT membuat akta jual beli tanah.

2. Persyaratan yang diperlukan untuk membuat Akta Jual Beli Tanah di Kantor Pembuat Akta Tanah adalah :

a) Penjual perorangan membawa :

- 1) Asli Sertipikat hak atas tanah yang akan dijual.
- 2) Kartu Tanda Penduduk.
- 3) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.
- 4) Persetujuan Suami/Isteri bagi yang sudah berkeluarga (persekutuan harta).
- 5) Kartu Keluarga.
- 6) Keterangan Waris (apabila merupakan harta waris)

b) Penjual persekutuan/perseroan membawa :

- 1) Asli Sertipikat hak atas tanah yang akan dijual.
- 2) Anggaran Dasar persekutuan/ perseroan
- 3) Kartu Tanda Penduduk

- 4) Persetujuan komisaris atau pihak lainnya (jika disyaratkan dalam Anggaran Dasar)

c) Sedangkan calon pembeli membawa :

- 1) Kartu Tanda Penduduk.
- 2) Kartu Keluarga.
- 3) Anggaran Dasar (perseroan)

3. Proses pembuatan akta jual beli di Kantor PPAT.

a. Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli.

- 1) Sebelum membuat akta Jual Beli Pejabat pembuat Akta Tanah melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertipikat ke kantor Pertanahan.
- 2) Pejual harus membayar Pajak Penghasilan (PPH) apabila harga jual tanah di atas enam puluh juta rupiah di Bank atau Kantor Pos.
- 3) Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah

yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.

- 4) Surat pernyataan dari penjual bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa.
- 5) PPAT menolak pembuatan Akta jual Beli apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa.

b. Pembuatan Akta Jual Beli

- 1) Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
- 2) Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
- 3) Pejabat pembuat Akta Tanah membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta.
- 4) Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, pembeli,

saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akte Tanah seketika itu juga.

5) Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama).

6) Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.

4. Langkah selanjutnya setelah selesai pembuatan Akta Jual Beli

a. Setelah selesai pembuatan Akta Jual Beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sertipikat, berikut dokumen-dokumen lampirannya.

b. Penyerahan harus dilaksanakan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut.

5. Berkas yang diserahkan terdiri dari :

- a. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli.
 - b. Akta jual beli PPAT.
 - c. Sertipikat hak atas tanah.
 - d. Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli dan penjual.
 - e. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH).
 - f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
6. prosesnya di Kantor Pertanahan:
- a. Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada Pembeli.
 - b. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertipikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.

c. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertipikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.

d. Dalam waktu 14 (empat belas hari) pembeli sudah dapat mengambil sertipikat yang sudah atas nama pembeli di kantor pertanahan

**B. ANALISIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI
TERTANGGAL 10 APRIL 2007 NOMOR: 55/PDT.G/2007/PN.BKS.**

1. KASUS POSISI

Kasus berawal ketika THELIANA CAESAR THEN (Tergugat I) mendapatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN) dari PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Bekasi (Tergugat III/Turut Tergugat) dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal type 21/60 yang terletak di Perumahan Permata Hijau Permai Blok I.2 Rt.006, Rw.020, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi.

Sebelum KPR-BTN tersebut dilunasi oleh Tergugat I, Tergugat I telah menjual/ mengalihkan rumah yang menjadi jaminan KPR-BTN dengan cara *over kredit* kepada THEN STELLA MARISS (Tergugat II) yang kemudian oleh Tergugat II dialihkan lagi dengan cara yang sama kepada ABDUL KARIM IBRAHIM (Penggugat) berdasarkan surat perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tangan tertanggal 22 Januari 1994.

Kemudian pada tanggal 21 Mei 2002, penggugat telah melunasi seluruh angsuran KPR-BTN dan bermaksud mengambil Sertipikat dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan jaminan KPR-BTN tersebut dari Tergugat III. Namun dikarenakan Sertipikat dan dokumen tersebut masih atas nama Tergugat I maka pihak Tergugat III menolak untuk menyerahkan dokumen tersebut kepada Penggugat.

Untuk mendapatkan Sertipikat dan dokumen tersebut, Pihak Penggugat tentunya harus mendapatkan kuasa dari Tergugat I untuk mengambil Sertipikat dan dokumen tersebut dari Tergugat III. Setelah Penggugat mencari keberadaan Tergugat I dan Tergugat II, ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah pindah rumah

dan tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia.

Maka kemudian Pihak Tergugat dianjurkan oleh Tergugat III untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri agar pihak Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal type 21/60 yang terletak di Perumahan Permata Hijau Permai Blok I.2 Rt.006, Rw.020, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi yang saat ini masih atas nama Tergugat I.

Kemudian Pihak Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang pada intinya meminta Majelis Hakim untuk:

1. Menyatakan jual beli/ over kredit tersebut berdasarkan surat jual beli dan kwitansi tertanggal 22 Januari 1994 adalah sah dan berharga
2. Menyatakan Penggugat telah melunasi KPR BTN tersebut kepada pihak Turut Tergugat
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah dari tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan KPR BTN tersebut.

4. Menghukum Turut tergugat (Tergugat III?) untuk menyerahkan dokumen/Sertipikat atas nama Tergugat I tersebut kepada Penggugat setelah kepadanya diserahkan putusan ini yang telah memiliki kekuatan hukum yang pasti.

5. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada pihak Penggugat yang bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah dihadapan PPAT di Kota Bekasi atas sebidang tanah dan bangunan tersebut.

Untuk menguatkan dalil-dalilnya tersebut, Penggugat menyampaikan alat bukti berupa kesaksian dari para tetangganya dan surat jual beli antara Tergugat II dan Penggugat.

2. PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI

Berdasarkan keterangan para saksi dan alat bukti yang ada maka majelis hakim memutuskan untuk mengabulkan seluruh gugatan dari Pihak Penggugat, yaitu:

1) Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara

patut untuk datang menghadap dipersidangan
tidak hadir;

2) Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan
Verstek;

3) Menyatakan jual beli/ over kredit pemilikan
rumah (KPR-BTN) atas tanah dan bangunan yang
terletak di Perumahan Pemata Hijau Permai Blok
I.2 No.23 Rt.006 Rw.020, Kel. Kaliabang
Tengah, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi dari
Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat II
kepada Penggugat berdasarkan surat jual beli
dan kwitansi tertanggal 22 Januari 1994 adalah
sah;

4) Menyatakan Penggugat telah melunasi angsuran
KPR-BTN atas tanah dan bangunan yang terletak
di Perumahan Pemata Hijau Permai Blok I.2
No.23 Rt.006 Rw.020, Kel. Kaliabang Tengah,
Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi;

5) Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah dari
tanah dan bangunan rumah type 21/60 yang
terletak di Perumahan Pemata Hijau Permai Blok

I.2 No.23 Rt.006 Rw.020, Kel. Kaliabang Tengah, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi;

- 6) Menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan dokumen/Sertipikat atas nama Tergugat I tersebut kepada Penggugat setelah kepadanya diserahkan putusan ini yang telah memiliki kekuatan hukum yang pasti;
- 7) Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada pihak Penggugat yang bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli untuk mendaandatangani Akta Jual Beli yang sah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bekasi atas sebidang tanah berikut bangunan rumah type 21/60 yang terletak di Perumahan Pemata Hijau Permai Blok I.2 No.23 Rt.006 Rw.020, Kel. Kaliabang Tengah, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi
- 8) Menghukum para tergugat membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp. 559.000,- (limaratus limapuluh sembilan ribu rupiah);

3. ANALISA KASUS

a. Kesesuaian Putusan dengan UUPA Tahun 1960 dan Peraturan-peraturan Pelaksananya.

Kasus seperti diatas sering terjadi di masyarakat. Banyak diantara masyarakat yang melakukan praktik pengalihan tanah dan bangunan dengan cara *over kredit* dengan dasar perjanjian jual beli dan kuitansi yang dibuat dibawah tangan antara pihak penjual dan pembeli. Cara tersebut tentunya sangat merugikan Pihak Pembeli, karena tidak adanya jaminan hukum atas transaksi yang dilakukan tersebut mengingat penandatanganan akta jual beli tidak atau belum dapat dilaksanakan karena sertipikat atas tanah yang dialihkan tersebut masih dikuasai oleh bank sebagai pemegang jaminan KPR.

Setelah KPR lunas dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) bisa dilaksanakan, ternyata Pihak penjual tidak dapat diketahui keberadaannya sehingga menyulitkan Pihak pembeli, selain tidak dapat melaksanakan penandatanganan AJB guna keperluan balik nama Sertipikat, Pihak pembeli juga tidak dapat mengambil sertipikat yang

bersangkutan di Bank pemberi KPR karena sertipikat masih atas nama Pihak penjual karenanya pembeli diharuskan telah mendapat kuasa dari penjual yang dibuat dihadapan notaris guna keperluan pengambilan sertipikat tersebut.

Seperti terlihat dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 10 April 2007 nomor: 55/PDT.G/2007/PN. BKS, bahwa majelis hakim mengabulkan semua gugatan penggugat secara Verstek. Memang hal tersebut telah sesuai dengan Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata (KUHAper) karena Pihak Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak ada yang memenuhi panggilan sidang. Namun terlepas dari hal tersebut, penulis ingin mencermati kasus posisi tersebut berdasarkan UUPA Tahun 1960 dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya, mangingat tidak sedikit dari Putusan Pengadilan mengenai kasus pertanahan yang akhirnya malah menimbulkan sengketa baru pada saat pelaksanaannya.

Berkaitan dengan kasus posisi dan putusan tersebut ada beberapa hal yang menurut Penulis

tidak sesuai dengan Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya serta peraturan lain yang berkaitan dengan pelaksanaan UUPA tersebut:

- 1) Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut dan tidak hadir. Mengenai tata cara pemanggilan tersebut perlu diatur lebih jelas lagi, karena bisa jadi ada pihak-pihak lain yang berkepentingan dengan bidang tanah yang menjadi objek gugatan tersebut. Tanah dan bangunan tersebut telah dua kali dialihkan yaitu dari Pihak Tergugat I kepada Tergugat II, kemudian dari Tergugat II kepada Penggugat, namun tidak dilampirkan alat bukti pengalihan tanah dan bangunan tersebut dari Pihak Tergugat I kepada Tergugat II. Oleh karena itu selain pemanggilan para pihak Tergugat oleh panitera, semestinya pihak penggugat juga harus membuktikan bahwa pihaknya telah mengadakan pencarian kepada

pihak tergugat contohnya dengan mengadakan pengumuman pemanggilan di surat kabar sebagai alat bukti. Semestinya mengenai pemanggilan pihak-pihak yang bersengketa dapat memanfaatkan media-media lain yang ada, sehingga dikemudian hari tidak ada pihak-pihak yang dirugikan sebagaimana terjadi pada kasus sengketa tanah di daerah Meruya.

- 2). memberi izin dan kuasa kepada pihak Penggugat yang bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli untuk menanda tangani Akta Jual Beli yang sah dihadapan PPAT atas sebidang tanah dan bangunan tersebut. Bahwa sesuai dengan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau seseorang yang dikuasakan

olehnya dengan kuasa tertulis sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

- 3). Hal lain yang perlu diperhatikan adalah bahwa majelis hakim menyatakan Jual Beli/ Over Kredit atas tanah dan bangunan berdasarkan surat jual beli dan kwitansi jual beli tertanggal 22 Januari 1994 adalah sah tentunya bertentangan dengan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 94 Permenag/ Ka. BPN nomor 3 Tahun 1997.
- 4). Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan tersebut padahal belum ditandatangani Akta Jual Beli sebagai dasar peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut serta majelis hakim tidak mempertimbangkan bahwa pengalihan tersebut terjadi pada saat bidang tanah tersebut sedang dijaminkan kepada Bank pemberi KPR
- 5). Menetapkan memberi izin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku **pembeli** untuk menandatangani AJB dihadapan PPAT yang

berwenang. Hal tersebut tentunya bertentangan dengan konsep jual beli yang para pihaknya terdiri dari pihak penjual dan pihak pembeli. Semestinya putusan tersebut menetapkan bahwa memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku **penjual dan pembeli** untuk menandatangani AJB dihadapan PPAT yang berwenang

b. Solusi Terhadap Masalah Over Kredit

Karena tingginya kebutuhan masyarakat atas bidang tanah dan bangunan rumah tinggal, kita perlu menemukan perlindungan hukum yang tepat guna melindungi kepentingan pembeli.

- 1) Melaporkan kepada Bank pemberi KPR untuk mendapatkan persetujuan dari Bank tersebut sehingga bisa dilakukan proses *Take-Over* kredit.
- 2) Melakukan penandatanganan akta perjanjian jual beli dihadapan notaris berikut akta kuasa pengambilan setipikat dan kuasa untuk menjual atau menandatangani Akta Cessie antara Penjual dan Pembeli.

BAB III

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Kegiatan pendaftaran tanah bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum di bidang hukum pertanahan. Namun pada masyarakat masih sering terjadi peristiwa hukum pengalihan hak atas tanah yang dilakukan tidak sesuai dengan UUPA berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya.

Praktik *over kredit* KPR masih sering dilakukan di oleh masyarakat. Praktik tersebut dilakukan dengan cara mengalihkan kredit pemilikan rumah dari kreditur kepada pihak ketiga berikut tanah dan bangunan yang merupakan jaminan dari fasilitas kredit tersebut. Pada *over kredit* tersebut, pihak kreditur bertindak sebagai penjual dan pihak ketiganya berperan sebagai pembeli. Pihak pembeli akan membayar harga yang sudah dikeluarkan oleh pihak penjual sesuai dengan kesepakatan kedua pihak dan meneruskan pembayaran angsuran KPR pihak penjual

tersebut kepada Bank pemberi KPR dan pihak penjual menyerahkan secara fisik tanah dan bangunan tersebut kepada pembeli. Namun sering terjadi peralihan tersebut hanya didasari oleh surat jual beli dan kwitansi dibawah tangan bahkan terkadang hanya kesepakatan lisan saja.

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa:

1. Majelis Hakim dalam memutus perkara sebagaimana ternyata dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Tertanggal 10 April 2007 nomor: 55/PDT.G/2007/PN.BKS, tidak sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.
2. Dalam melakukan over kredit, sebaiknya para pihak menuangkan kesepakatan-kesepakatan mereka dalam suatu akta otentik

B. SARAN

Praktek over kredit yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Kreditur (Bank) semestinya tidak dilakukan oleh masyarakat, karena tidak sesuai dengan UUPA berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya dan dapat merugikan para pihak dikemudian hari.

Namun apabila hal tersebut tidak dapat dihindari, maka untuk melindungi hak-hak para pihak yang melakukan over kredit tersebut harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank pemberi fasilitas KPR (Kreditur) dan kemudian para pihak menuangkan kesepakatan tersebut dalam akta-akta otentik. Para pihak dapat membuat akta perjanjian pengikatan jual beli, akta kuasa menjual dan kuasa mengambil sertipikat. Sehingga dikemudian hari, setelah pihak pembeli telah melunasi angsuran KPR tersebut, dapat mengambil sertipikat dan dokumen lain berkaitan dengan tanah dan bangunan tersebut di Bank, serta menandatangani akta jual beli yang sah dihadapan PPAT tanpa diperlukan kehadiran dari pihak penjual.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Alumni, 1982, hal 14-15

Andasasmita, Komar. *Notaris II Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*. Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990

Asser, C. *Pedoman Untuk Pengajian Hukum Perdata*, Cet. 3. Jakarta: Dian Rakyat, 1991

Direktorat Pendaftaran Tanah Dirjen Agraria, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta: BPN, 1985

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*, Cet.19. Jakarta: Djambatan, 2003.

_____. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Edisi Revisi 2003. Jakarta: Djambatan, 2003

Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni 1986.

Mamudji, Sri *et.al. Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum* Jakarta : Badan penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005

- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia*, Edisi Pertama, Jakarta: C.V. Rajawali, 1982
- Parlindungan, A.P., *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak atas Tanah Menurut UUPA*, Jakarta: Penerbit Alumni, 1985
- Direktorat Pendaftaran Tanah Dirjen Agraria, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta: BPN, 1985
- Projodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Cet. 7. Bandung: Sumur Bandung, 1981.
- Patrik, Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Cet. 1. Bandung: CV. Mandar Maju, 1994.
- Syahrani, Riduan. *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni, 1992.
- Saliman, Abdul R; Ahmad Jalis; Hermansyah. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia. Teori dan Contoh Kasus*. Edisi Pertama. Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Samudra, Teguh. *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*. Cet 1. Bandung: Alumni, 1992.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet.3. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), 1986.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, Cet.VII, Bandung:Alumni, 1985

Kie, Tan Thong. *Studi Notariat. Serba-Serbi Praktek Notaris*. Buku I. Cet 2. Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.

_____. *Studi Notariat. Serba-Serbi Praktek Notaris*. Buku II. Cet 1. Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet3 Jakarta: PT. Gelora Aksara Pratama, 1983.

Widjaja, Gunawan. *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.

B. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*. Jakarta: Sekertariat Negara Republik Indonesia, 2004.

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Sekertariat Negara Republik Indonesia, 2004.