

**PUTUSAN PENGADILAN SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP JUAL BELI
YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN
(Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi
No. 62/PDT.G/2008/PN.BKS tertanggal 22 April 2008)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum

MUHAMMAD SUHUDI

0500231604



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM TENTANG HUBUNGAN SESAMA
ANGGOTA MASYARAKAT
DEPOK
JUNI, 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

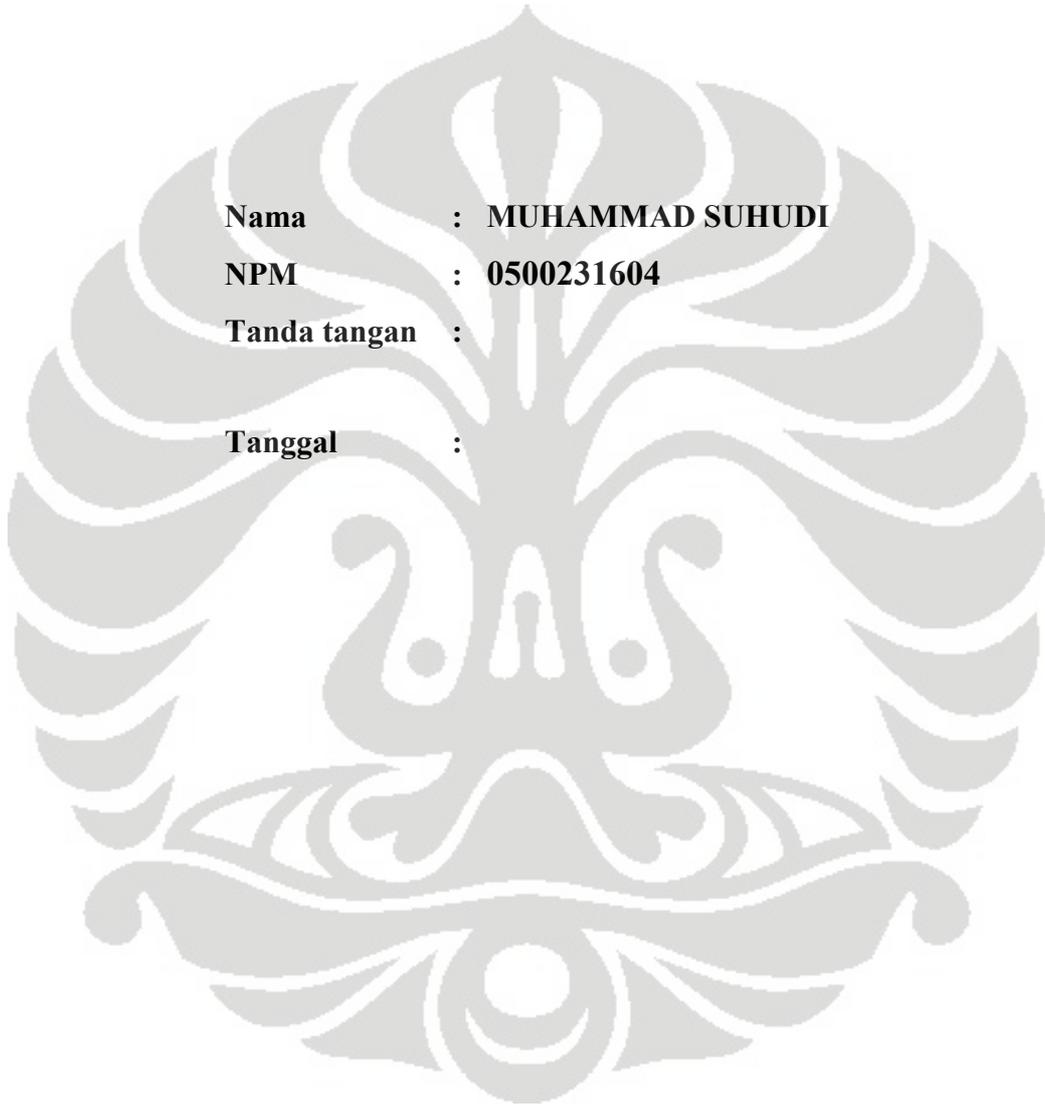
**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar**

Nama : MUHAMMAD SUHUDI

NPM : 0500231604

Tanda tangan :

Tanggal :



HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : MUHAMMAD SUHUDI
NPM : 0500231604
Program Studi : Ilmu Hukum tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat
Judul Skripsi : PUTUSAN PENGADILAN SEBAGAI DASAR
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
TERHADAP JUAL BELI YANG DILAKUKAN DI BAWAH
TANGAN
(Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi
No. 62/PDT.G/2008/PN.BKS tertanggal 22 April 2008)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Dr. Rosa Agustina, SH, MH (.....)

Pembimbing : Abdul Salam, SH, MH (.....)

Penguji : Suharnoko, S.H, MLI (.....)

Penguji : Surini Ahlan Syarif, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di :

Tanggal :

KATA PENGANTAR

Bismillaahirrohmaanirrohiim.,

Segenap puji hanyalah milik Allah SWT., penguasa langit dan bumi beserta seluruh isinya. Hanya berkat, hidayah dan karunia-Nyalah, *alhamdulillah* penulis bisa menyelesaikan penyusunan skripsi ini tepat pada waktunya. Skripsi ini disusun dalam rangka melengkapi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis bersyukur kepada Allah SWT yang telah memberikan penulis kekuatan, kemampuan, serta kelancaran dalam menyusun skripsi ini. Atas rahmat dan ridha-Nya, tantangan dan rintangan yang penulis alami selama proses penulisan ini, dapat penulis lalui dengan baik. Semua hal yang terjadi merupakan pelajaran yang sangat berguna bagi penulis di masa datang dan akan memberikan suatu kenangan yang tak terlupakan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan pernah ada dan tidak ada artinya tanpa bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, perkenankan secara khusus penulis dengan setulus hati menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang turut memberikan andil dan telah membantu penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Keluarga penulis, yang telah mendukung dan menyediakan segalanya dalam proses pembelajaran penulis dan penyelesaian skripsi ini.
2. Ibu Prof. Dr. Rosa Agustina, SH, MH, selaku Dosen Pembimbing I yang dalam kesibukannya telah menyempatkan waktu untuk memberikan bimbingan dengan sabar dalam rangka menyusun skripsi ini.
3. Bapak Abdul Salam, SH, MH, selaku Dosen Pembimbing II yang telah begitu banyak memberikan masukan dengan diskusi-diskusi mengenai materi skripsi ini.
4. Seluruh Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan ilmunya untuk para mahasiswa dan khususnya untuk penulis.

5. Bapak dan Ibu di Sekretariat Program Ektensi Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang selama ini telah membantu Penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
6. Teman-teman sesama mahasiswa Program Ektensi Fakultas Hukum Universitas Indonesia Angkatan 2000 telah memberikan bantuan kepada Penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan-kekurangan, oleh karena itu saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati penulis berharap, semoga Allah SWT membalas semua kebaikan dan ketulusan serta memberikan yang terbaik bagi semua pihak di atas. Penulis berharap, skripsi ini dapat berguna bagi siapa saja yang membacanya di masa datang.

Jakarta, Juni 2010

Penulis,

Muhammad Suhudi

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MUHAMMAD SUHUDI
NPM : 0500231604
Program Studi : Ilmu Hukum tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat
Departemen : -
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**“ Putusan Pengadilan Sebagai Dasar Peralihan Hak
Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Jual Beli
Yang Dilakukan Di Bawah Tangan
(Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi
No. 62/PDT.G/2008/PN.BKS tertanggal 22 April 2008) ”**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak royalti non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta

Demikian Pemyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : Juni, 2010
Yang menyatakan

(Muhammad Suhudi)

ABSTRAK

Nama : Muhammad Suhudi
Program studi : Hukum Tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat
Judul : Putusan Pengadilan Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Jual Beli Yang Dilakukan Dibawah Tangan (Analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 62/PDT.G/2008/PN.BKS Tanggal 22 April 2008)

Menurut ketentuan yang berlaku seharusnya peralihan hak atas tanah dan bangunan yang masih menjadi jaminan kredit di bank dilakukan melalui proses alih debitur, tetapi dalam kehidupan sehari-hari masih banyak diantara masyarakat yang melakukan praktik pengalihan tanah dan bangunan melalui cara over kredit dengan dasar perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tangan atau bahkan hanya dengan selembar kuitansi. Cara tersebut tentunya sangat merugikan Pihak Pembeli, karena tidak adanya kepastian hukum atas transaksi yang dilakukan tersebut mengingat penandatanganan akta jual beli tidak atau belum dapat dilaksanakan karena sertipikat hak atas tanah yang dialihkan tersebut masih dikuasai oleh Bank sebagai pemegang jaminan KPR. Setelah KPR lunas ternyata Pihak penjual tidak dapat diketahui keberadaannya sehingga menyulitkan Pihak pembeli, yaitu tidak dapat dilaksanakan penandatanganan AJB dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak dapat dilakukan pendaftaran balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan, Pihak pembeli juga tidak dapat mengambil sertipikat yang bersangkutan di Bank pemberi KPR. Untuk menyelesaikan permasalahan tersebut pembeli mengajukan gugatan agar Ketua Pengadilan memutuskan bahwa jual beli hak atas tanah tersebut adalah sah, pihak Bank menyerahkan sertipikat kepada pembeli dan memberi kuasa kepada pembeli untuk menghadap kepada PPAT menandatangani akta jual beli bertindak untuk dan atas nama Penjual serta bertindak selaku diri sendiri sebagai pembeli. Putusan pengadilan tersebut menjadi dasar Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat Akta Jual Beli sehingga peralihan hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk balik nama sertipikat.

DAFTAR ISI

LEMBAR HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Metode Penelitian	6
1.5 Sistematika Penulisan	8
BAB 2 TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI	
2.1 Pengertian Perjanjian	9
2.2 Pengertian Perjanjian Jual Beli	14
2.3 Saat terjadinya Perjanjian Jual Beli	15
2.4 Jual Beli Tanah sebagai Salah Satu Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah	18
2.4.1 Jual Beli Tanah menurut Hukum Perdata Barat	19
2.4.2 Jual Beli Tanah menurut Hukum Adat	20
2.4.3 Jual Beli Tanah menurut Hukum Tanah Positif / Nasional	28
2.4.4 Tata Cara Jual Beli Tanah	29
2.4.5 Sahnya Jual Beli Tanah	32

**BAB 3 SISTEM PENDAFTARAN TANAH DAN PERANAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES JUAL BELI
TANAH**

3.1	Sistem Pendaftaran Tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)	34
3.2	Arti, Tujuan, Asas dan Obyek Pendaftaran Tanah	36
3.2.1	Arti Pendaftaran tanah	36
3.2.2	Tujuan Pendaftaran Tanah	38
3.2.3	Asas Pendaftaran Tanah	41
3.2.4	Obyek Pendaftaran Tanah	42
3.3	Sistem Publisitas / Publikasi	44
3.4	Pejabat Pembuat Akta Tanah	46
3.5	Proses Jual Beli Tanah	53

**BAB 4 ANALISIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI
TERTANGGAL 22 APRIL 2008 NOMOR : 62/PDT.G/2008/PN.BKS**

4.1	Kasus Posisi	60
4.2	Putusan Pengadilan Negeri Bekasi	62
4.3	Analisis Kasus	63

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

5.1	Kesimpulan	73
5.2	Saran	74

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, sehingga perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Pembangunan yang sedang dilaksanakan oleh negara saat ini, peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan yang berupa jaminan kepastian hukum disegala bidang, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Sesuai dengan sifat dasarnya, bahwa manusia adalah makhluk sosial dengan segala kebutuhannya, dan salah satu dari kebutuhan manusia tersebut adalah tanah, yang berfungsi sebagai sarana untuk tempat tinggal dan sebagai sarana lainnya yang termasuk kebutuhan primer-nya. tanah, hak, kepemilikan, dan manfaatnya merupakan sesuatu yang sulit dipisahkan dengan keberadaan manusia.

Dalam kehidupan masyarakat kita yang diliputi oleh adat kebiasaan sehingga banyak peristiwa-peristiwa hukum yang terjadi sehari-hari yang dibuktikan dengan persaksian. Biasanya yang menjadi saksi-saksi hidup untuk peristiwa-peristiwa itu adalah tetangga-tetangga, teman-teman atau perangkat (pegawai) desa. Peristiwa-peristiwa itu dapat berupa perkawinan atau peristiwa yang mempunyai akibat hukum yang penting seperti jual beli atau sewa menyewa tanah. Namun demikian dalam persaksian terdapat kelemahan antara lain apabila pada saat dibutuhkan kesaksiannya, ternyata saksi yang bersangkutan telah meninggal dunia.¹

Dalam perkembangannya, masyarakat membutuhkan suatu alat untuk membuktikan hak-haknya atau kewajiban-kewajibannya atas orang lain

¹ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, Edisi Pertama, (Jakarta : CV. Rajawali, 1982), hal.5.

kepadanya maupun sebaliknya yaitu untuk membantahnya, untuk itu dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disingkat KUHPer Buku Ke Empat mengenai Pembuktian dan Daluarsa telah diatur antara lain dalam Pasal 1866, 1867 dan 1868 yang menyatakan bahwa suatu alat bukti tersebut adalah alat bukti tulisan yang terdiri dari tulisan-tulisan otentik maupun dibawah tangan. Sedangkan yang dimaksud dengan akta otentik adalah suatu akta, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, ditempat dimana aktanya dibuat.

Dengan semakin meningkatnya angka pertumbuhan penduduk di Indonesia terutama wilayah Jakarta dan sekitarnya, maka kebutuhan akan rumah 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.

Transaksi jual-beli yang dilakukan oleh masyarakat adalah merupakan salah satu cara manusia dalam memperoleh hak kepemilikan atas tanah. Jual-beli, adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.²

Perjanjian jual beli ini merupakan jenis perjanjian yang paling banyak dilakukan oleh masyarakat kita sejak dulu sampai dengan saat ini. Dalam tata kehidupan masyarakat kita yang masih menjunjung tinggi hukum adat, maka jual beli merupakan suatu perjanjian riil yang dalam masyarakat kita berarti bahwa penyerahan barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan syarat mutlak dari adanya perjanjian jual beli ini.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1458 menyebutkan bahwa : “Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”,³ yang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut baru menyatakan hak dan kewajiban para pihak saja, dan belum ada (terjadi) peralihan hak atas obyek yang

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia, 2002), hal.1.

³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibjo, cet. 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), pasal 1458.

diperjual-belikan tersebut. Untuk terjadinya peralihan hak ini maka diperlukan adanya suatu penyerahan (*levering*) secara yuridis. Disisi lain kalau kita perhatikan isi dari perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagian besar adalah perjanjian yang bebas bentuk, dalam arti perjanjian itu dapat dilakukan oleh para pihak baik secara lisan maupun tertulis baik yang berupa akta di bawah tangan maupun dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat umum Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli, merupakan salah satu bentuk perjanjian yang sering dilakukan oleh masyarakat kita. Dan tanah merupakan obyek hukum kebendaan yang diatur secara khusus dalam beberapa peraturan perundang-undangan negara kita, sehingga semua perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah terikat oleh peraturan perundangan tersebut, berarti pihak-pihak yang akan melakukan perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah, maka mereka yang berkepentingan tidak bebas melaksanakannya.

Dengan adanya peraturan perundangan itu maka semua perbuatan hukum mengenai peralihan hak atas tanah dalam banyak hal mengakibatkan kesulitan bagi sebagian masyarakat terutama yang pemahaman hukumnya kurang. Sebab sampai saat ini masih banyak kita temui praktek jual beli dengan obyek tanah dilakukan dengan akta di bawah tangan atau bahkan dilakukan dengan hanya membuat kuitansi pembayaran saja. Hal ini tentu saja akan mengakibatkan kesulitan pada pihak pembeli, pada saat pihak pembeli ingin melaksanakan peralihan hak atas tanahnya, Kantor Pertanahan akan menolak permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan (tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang).

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 disingkat PP No.24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 disingkat PP. No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah , bahwa jual beli atas hak atas tanah harus dilaksanakan dihadapan Pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah PPAT yang wilayah kerjanya meliputi wilayah tempat obyek atas tanah tersebut berada.

Seperti telah dijelaskan di atas, bahwa untuk melaksanakan perbuatan hukum dengan obyek jual beli berupa hak atas tanah telah diatur dalam peraturan perundang-undangan tersendiri, maka harus ada hal-hal yang perlu dan harus diperhatikan sebelum jual beli hak atas tanah dilakukan, misalnya :

1. Status kepemilikan hak atas tanah tersebut (hak milik adat / sudah bersertifikat);
2. Tanah tersebut masih dalam status diagunkan ke bank / tidak.

Jika obyek atas tanah tersebut masih dalam status diagunkan ke bank, dalam hal ini tanah dan bangunan tersebut didapat oleh Pihak Debitur melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dari Bank. Maka selama kredit tersebut belum dilunasi, pihak Debitur tidak diperkenankan untuk mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain.

Apabila hal tersebut tetap dilanggar oleh pihak Debitur, yang karena satu dan lain hal yang dengan sangat terpaksa hendak mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga, dimana pihak ketigapun mengetahui bahwa Pihak kedua (Debitur) masih belum melunasi cicilannya, maka biasanya mereka melakukan suatu perjanjian jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan baik dengan bukti tertulis berupa akta perjanjian di bawah tangan bahkan dapat pula berupa selebar kuitansi pembayaran.

Seharusnya jual beli itu dilaporkan kepada pihak pemberi kredit dalam hal ini Bank untuk dilaksanakan proses alih Debitur. Akan tetapi biasanya para pihak enggan untuk melaksanakan ketentuan tersebut dengan alasan mereka merasa akan mengalami dan menjalani prosedur yang menurut mereka berbelit-belit. Dan pada akhirnya setelah semua kewajiban pihak Debitur (Penjual) kepada Bank telah dilunasi, maka Pihak Ketiga (Pembeli) akan mengalami berbagai masalah yang pertama adalah tidak dapat mengambil surat-surat tanah yang tersimpan di Bank karena dokumen/sertipikat masih terdaftar atas nama Debitur (Penjual), kedua masalah yang sering terjadi adalah pihak penjual (Debitur) tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga tidak dapat ditandatangani Akta Jual Beli dan yang ketiga tanpa adanya Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka Kepala Kantor Pertanahan jelas akan menolak untuk

melakukan pencatatan peralihan haknya dengan dasar Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.⁴

Akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian beralihnya hak atas tanah untuk keperluan pendaftaran atas nama pembeli sebagai pemegang hak terakhir. PPAT tidak dapat membuat akta jual beli tanah dihadapannya karena persyaratan administrasi tidak lengkap, yang untuk kasus dalam penulisan ini adalah pemegang hak lama (penjual) tidak diketahui lagi tempat keberadaannya. Karena kesulitan tersebut, maka PPAT menyarankan kepada pembeli untuk memohon putusan pengadilan negeri mengenai kepemilikan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud.

1.2 POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan dari apa yang telah penulis uraikan di atas, maka penulis mencoba merumuskan permasalahan-permasalahan pokok yang akan penulis bahas dalam tulisan ini, yaitu :

1. Hambatan apakah yang dihadapi oleh pembeli dalam hal jual beli tanah dilakukan secara di bawah tangan atau hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi ?
2. Bagaimanakah penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan dimana penjualnya tidak diketahui lagi keberadaannya dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti ?
3. Bagaimanakah peranan putusan pengadilan negeri digunakan sebagai dasar pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT ?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

1.3.1 Tujuan Umum

Skripsi ini bertujuan untuk memberikan sumbangsih bagi masyarakat pada umumnya dan kepada para profesional hukum pada khususnya mengenai gambaran umum dalam hal peralihan hak atas tanah dan

⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No.49 TLN No. 3696.

bangunan terhadap peralihan hak atas tanah yang dilakukan atas dasar surat jual beli atau kwitansi dibawah tangan.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui hambatan atau kesulitan yang akan dihadapi pemegang hak terakhir selaku pembeli dalam hal jual beli tanah dilakukan secara di bawah tangan.
2. Untuk mengetahui penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti.
3. Untuk mengetahui peranan putusan pengadilan negeri digunakan sebagai dasar pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT.

1.4 METODE PENELITIAN

Penelitian pada penulisan ini, menggunakan penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif yaitu cara pengumpulun data yang bahan utamanya berupa peraturan perundang-undangan, makalah-makalah dan hasil penelitian yang telah dilakukan terdahulu yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah atau jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan. Data yang dikumpulkan berupa data sekunder, yaitu data yang telah dalam keadaan siap pakai, bentuk dan isinya telah disusun penulis terdahulu dan dapat diperoleh tanpa terikat waktu dan tempat.⁵

Dilihat dari spesifikasinya, penelitian dalam skripsi ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analistis, yaitu penelitian yang dilakukan dengan maksud untuk memberikan gambaran lebih dalam tentang Putusan Pengadilan yang mensahkan surat Perjanjian dibawah tangan dan kwitansi sebagai dasar di ijinkannya pihak pembeli untuk melakukan proses jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga sertipikat hak atas tanah dapat di balik nama atau didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Data dalam penelitian ini adalah menggunakan data primer dan data

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 1994), hal. 37.

sekunder.⁶ Penelitian ini juga dilakukan dengan melakukan studi dokumen dengan cara analisa isi (*content analysis*), yaitu teknik untuk menganalisa tulisan dan dokumen dengan cara mengidentifikasi secara sistematis cirri atau karakter dan pesan atau maksud yang terkandung dalam suatu tulisan atau dokumen.⁷ Sudi Dokumen tersebut dilakukan terhadap data sekunder yang berupa dokumen yang diperoleh baik dari perpustakaan maupun media massa, yang terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer⁸

Bahan hukum primer adalah bahan hokum yang mencakup ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai kekuatan hokum yang mengikat. Pengertian dari kekuatan yang mengikat disini yaitu mengikat setiap subyek hokum. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Burgerlijke Wetboek voor Indonesie (BW) atau biasa disebut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Putusan Pengadilan serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

2. Bahan Hukum Sekunder⁹

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari penelusuran buku-buku dan artikel-artikel yang berkaitan dengan penulisan ini, yang memberikan penjelasan lebih mendalam mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah buku-buku, skripsi, tesis, artikel ilmiah dan tulisan dari internet terutama yang berkaitan dengan Hukum Perjanjian dan Jual Beli Tanah.

3. Bahan Hukum Tersier¹⁰

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang dipakai dalam penulisan ini adalah kamus hukum, yang

⁶ Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 6

⁷ *Ibid.*, hal 29-30.

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), hal.52

⁹ *Ibid*

¹⁰ *Ibid.*

digunakan untuk mendefinisikan beberapa pengertian yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang dibahas.

Metode pendekatan dalam menganalisis data adalah menggunakan metode penelitian kualitatif.¹¹ Penelitian kualitatif yaitu dengan meneliti bagaimana hukum itu diterapkan pada fakta tertentu dan dengan melalui pengamatan dan pengalaman penulis sendiri serta dari hasil wawancara.

Alat pengumpulan data, yaitu studi dokumen yang dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia di Depok, selain itu data diperoleh juga dari tulisan Majalah dan Karya Ilmiah. Analisa data dalam penulisan ini yaitu dari data yang dikelompokkan tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif dimana semua data yang terkumpul disusun, dipelajari dan dikaitkan pada semua pokok permasalahan dalam penulisan ini sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas tentang pembahasan penulisan ini. Disamping itu masalah yang dibahas dikaitkan dengan fenomena yang ada dalam masyarakat dengan tidak terlepas dari ketentuan yang berlaku, kemudian ditarik kesimpulan yang dapat digunakan bagi para pihak yang akan melakukan oper kredit / alih debitur terhadap rumah yang masih dalam jaminan bank.

1.5 SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk memudahkan pemahaman skripsi ini, maka penulis telah menyusunnya dalam beberapa bab yang erat kaitannya satu sama lain, dengan sistematika sebagai berikut :

BAB 1 PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, tujuan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB 2 TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang pengertian perjanjian, pengertian perjanjian jual beli, saat terjadinya jual beli, jual beli sebagai salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang terdiri dari

¹¹ *Ibid.*, hal.67

Jual beli tanah menurut Hukum Perdata Barat, Jual beli tanah menurut Hukum Adat dan Jual beli menurut Hukum Tanah Positif/Nasional, Tatacara jual beli tanah dan sahnya jual beli tanah.

BAB 3 SISTEM PENDAFTARAN TANAH DAN PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES JUAL BELI TANAH

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang Sistem Pendaftaran Tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria, Arti dan tujuan pendaftaran tanah, Sistem Publisitas/publikasi, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Proses Jual Beli Tanah.

BAB 4 ANALISA TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI NOMOR : 62/PDT.G/2008/PN.BKS TERTANGGAL 22 APRIL 2008.

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang Kasus Posisi, Putusan Pengadilan Negeri sebagai dasar pembuatan akta otentik untuk jual beli tanah dibawah tangan dan analisa kasus yang berisikan pembahasan tentang hambatan yang dihadapi pemegang hak terakhir, penyelesaian hukum yang ditempuh oleh pembeli atau pemegang hak terakhir dan serta peranan putusan Pengadilan Negeri.

BAB 5 PENUTUP

Bab ini adalah penutup dari penulisan penelitian yang menguraikan secara singkat mengenai kesimpulan dan saran dari keseluruhan penulisan.

BAB 2

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI

2.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian dalam KUH Perdata diatur dalam Buku III yang berjudul “Tentang Perikatan”, yang terdiri dari 18 Bab. Dimana Bab I sampai dengan Bab IV merupakan bagian umum yang memuat aturan-aturan yang berlaku bagi seluruh perikatan pada umumnya. Sedangkan Bab V sampai dengan Bab XVIII merupakan bagian khusus, yang memuat peraturan-peraturan mengenai perjanjian yang sudah mempunyai nama tertentu, yang banyak dipakai dalam masyarakat.

Dalam bahasa Indonesia, perjanjian adalah persetujuan baik tertulis maupun lisan yang dibuat oleh dua belah pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.¹² Melihat batasan tersebut maka perjanjian adalah sama halnya dengan persetujuan.

Dalam kepustakaan hukum Indonesia, digunakan berbagai istilah untuk menterjemahkan “*overenkomst*”. Ada yang mengartikannya dengan persetujuan dan ada pula yang mengartikannya dengan perjanjian. Dalam penulisan skripsi ini penulis memakai istilah perjanjian untuk terjemahan dari *overenkomst*. Karena apabila diterjemahkan persetujuan dalam penggunaannya dapat mengacaukan, khususnya bila dihubungkan dengan syarat sahnya perjanjian yang ada pada pasal 1320 KUH Perdata yaitu persetujuan atau kata sepakat.

Mengenai pengertian perjanjian, dalam KUH Perdata disebutkan dalam Buku Ke III Bab Kedua bagian kesatu, yaitu Pasal 1313 yang menyebutkan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”¹³

Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut apabila dikaji lebih lanjut kurang jelas dan memiliki beberapa kelemahan, antara lain :

¹²W.J.S Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), hal.402.

1. Istilah “perbuatan”, tidak jelas perbuatan mana yang dimaksud. Sehingga segala perbuatan yang dilakukan bisa dalam bentuk apapun, baik menurut hukum, melawan hukum, atau perbuatan biasa yang tidak berhubungan dengan hukum pun masuk dalam pengertian perjanjian. Seharusnya diberi arti perbuatan hukum, sebab apabila hanya perbuatan saja maka tidak akan diberi akibat oleh hukum.
2. Dengan adanya kata “mengikatkan diri satu orang atau lebih”, ini memberikan kesan bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian sepihak dimana satu pihak memiliki kewajiban dan di pihak lain memiliki hak. Tidak meliputi perjanjian timbal balik, dimana timbul hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Padahal dalam kenyataannya yang sering terjadi dalam masyarakat adalah perjanjian timbal balik.
3. Pengertian perjanjian tersebut tidak menyebutkan tujuan, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tidak jelas apa tujuannya.

Dari beberapa kelemahan di atas, banyak para sarjana dan ahli hukum yang mengadakan perbaikan atau penyempurnaan mengenai pengertian perjanjian dan mengemukakan pendapatnya masing-masing, antara lain :

R. Setiawan berpendapat “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”¹⁴ Sedangkan R. Subekti memberikan pengertian yang berbeda tentang perjanjian. Menurut R. Subekti perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji melaksanakan suatu hal.”¹⁵

Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro,¹⁶ perjanjian diartikan “ sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.

¹³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), Pasal. 1313.

¹⁴ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Alumni, 1982), hal.49.

¹⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2002), hal.1.

¹⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Mandar Maju, 2000), hal.26.

Abdulkadir Muhammad memberikan pengertian Perjanjian sebagai “suatu perjanjian/persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melakukan atau melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.”¹⁷

Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian perjanjian adalah : “Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih didasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”¹⁸

Dari beberapa pendapat di atas kiranya yang lebih tepat adalah pengertian perjanjian menurut Sudikno Mertokusumo. Sebab pada dasarnya perjanjian merupakan proses interaksi dua perbuatan hukum, yaitu perbuatan hukum penawaran oleh pihak penawar dan perbuatan hukum penerimaan oleh pihak penerima. Melalui proses perundingan yang didasarkan kesepakatan kedua belah pihak, maka ketentuan isi perundingan yang selanjutnya akan mengikat para pihak untuk dilaksanakan karena kedua pihak itu sepakat untuk menimbulkan akibat hukum dengan memberikan hak dan kewajiban yang mana bila kesepakatan itu dilanggar akan memiliki akibat hukum, yaitu berupa sanksi dan hukuman.

Sehingga dapat dikatakan bahwa pengertian perjanjian yang dikemukakan beliau sudah memuat unsur-unsur yang memberikan wujud pengertian perjanjian yaitu :

1. Berdasarkan kesepakatan
2. Adanya hubungan hukum.
3. Antara dua pihak atau lebih.
4. Menimbulkan akibat hukum.

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunner yang diartikan dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹⁹ Sedangkan di dalam Black's Law Dictionary, yang diartikan kontrak adalah suatu persetujuan antara dua orang lebih, kontrak itu menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara sebagian. Istilah kontrak atau

¹⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung : Alumni, 1982), hal 77-78

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 2003), hal.118.

¹⁹ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hal 15

perjanjian dalam sistem hukum nasional memiliki pengertian yang sama, seperti halnya di Belanda tidak dibedakan antara pengertian contract dan overeenkomst.

Perjanjian yang dibuat itu dapat berbentuk kata secara lisan, dapat pula dalam bentuk tertulis berupa suatu akta. Perjanjian yang dibuat secara tertulis (akta) biasanya untuk kepentingan pembuktian. Apabila diperhatikan perumusan perjanjian tersebut terlihat unsur-unsur perjanjian sebagai berikut :²⁰

a. Adanya pihak-pihak.

Pihak-pihak ini disebut subyek perjanjian. Subyek perjanjian ini dapat berupa manusia pribadi dan badan hukum. Subyek perjanjian ini harus mampu atau berwenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan dalam undang-undang.

b. Adanya persetujuan antara pihak-pihak.

Persetujuan disini bersifat tetap, bukan sedang berunding. Perundingan ini adalah tindakan pendahuluan untuk menuju adanya persetujuan. Persetujuan itu ditujukan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran. Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak lainnya. Adapun yang ditawarkan dan dirundingkan itu umumnya mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian. Dengan disetujuinya oleh masing-masing pihak tentang syarat-syarat dan obyek perjanjian itu, maka timbullah persetujuan. Persetujuan ini adalah salah satu syarat sahnya suatu perjanjian.

c. Adanya tujuan yang akan dicapai.

Tujuan mengadakan perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak itu, kebutuhan mana hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lainnya. Tujuan itu sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.

d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan.

Dengan adanya persetujuan. Timbullah kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian. Misalnya, pembeli berkewajiban membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1982), hal.80.

e. Ada bentuk tertentu.

Bentuk ini perlu ditentukan, karena ada ketentuan undang-undang hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti. Bentuk tertentu itu biasanya berupa akta. Perjanjian itu dapat dibuat secara lisan, artinya dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuannya yang dipahami oleh pihak-pihak, itu sudah cukup, kecuali jika pihak-pihak menghendaki supaya dibuat secara tertulis (akta).

f. Ada syarat-syarat tertentu.

Syarat-syarat tertentu ini sebenarnya sebagai isi perjanjian, karena dari syarat-syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban pihak-pihak. Syarat-syarat ini biasanya terdiri dari syarat pokok yang akan menimbulkan hak dan kewajiban pokok, misalnya mengenai barangnya, harganya dan juga syarat-syarat pelengkap atau tambahan. Misalnya, mengenai cara pembayarannya, cara penyerahan dan lain-lain.

2.2 Pengertian Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual-beli menurut KUH Perdata diatur dalam Buku III Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1472, meskipun demikian perjanjian jual-beli tunduk pada peraturan umum seperti tercantum pada Pasal 1319 KUH Perdata:

“Semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu”.²¹

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata yang dimaksud dengan jual-beli adalah :

“Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

²¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio Cetakan Ke-31, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2002), Pasal. 1319.

Dengan demikian menurut Pasal 1457 KUH Perdata, perjanjian jual-beli adalah perjanjian timbal-balik, dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang kepada pembeli, sedang pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari hak milik atas barang tersebut.

2.3 Saat terjadinya Perjanjian Jual Beli

Hukum Perjanjian menganut asas konsensual yaitu dengan adanya kata sepakat maka perjanjian sudah mengikat. Asas ini dapat penulis simpulkan dari Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Empat syarat ini adalah essensial dari suatu perjanjian, artinya tanpa syarat ini perjanjian dianggap tidak pernah ada. Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif, kerana mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat obyektif, kerana mengenai perjanjiannya itu sendiri yang merupakan obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Pada prinsipnya ke-empat syarat di atas mempunyai sifat mutlak (*absoluut*), dalam arti bahwa apabila salah satu dari ke-empat syarat tersebut tidak terpenuhi, maka tidak memenuhi bagi sahnya suatu perjanjian yang diadakan oleh para pihak. Dan dalam hal demikian perjanjian itu dikatakan “batal”.

Jadi dengan demikian harus dibedakan antara syarat subyektif dengan syarat obyktif. Dalam hal syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak “batal demi hukum”, artinya bahwa dari semula harus dianggap tidak pernah dibuat perjanjian, sehingga tujuan para pihak membuat suatu perjanjian untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal.

Sedangkan dalam hal syarat subyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu bukan batal demi hukum, melainkan salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan, atau dapat dimintakan pembatalannya. Pihak yang meminta pembatalan tersebut adalah pihak yang tidak cakap bertindak menurut hukum atau pihak yang memberikan persetujuan (sepakat).

Selanjutnya bahwa perjanjian jual-beli itu sudah mengikat kedua belah pihak atau sudah mempunyai kekuatan hukum, pada saat tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harganya, dapat kita lihat dengan jelas dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

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

Dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menerangkan bahwa: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Sebenarnya apa yang dimaksud oleh Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata ialah tidak lain dari pada menyatakan bahwa perjanjian mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang.

Dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa setiap orang bebas untuk membuat perjanjian apa saja asalkan:

1. Tidak bertentangan dengan Undang-Undang.
2. Tidak bertentangan dengan Kesusilaan.
3. Tidak bertentangan dengan Ketertiban Umum.²²

Salah satu sifat yang penting dari jual-beli menurut KUH Perdata, adalah bahwa perjanjian jual-beli itu hanya bersifat “obligatoir” saja, artinya jual-beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan hak kepada pembeli untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual dan kewajiban untuk membayar

harganya. Dengan demikian dalam suatu perjanjian jual beli terdapat adanya hak dan kewajiban pihak penjual dan pihak pembeli.

Apa yang dikemukakan di sini mengenai sifat jual-beli ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUH Perdata, yang menerangkan bahwa: “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUH Perdata : “ Maka hak milik atas barang yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli apabila telah dilakukan penyerahan nyata sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ada. Selama penyerahan sebagaimana yang dimaksudkan pasal tersebut di atas belum terjadi, maka hak milik atas barang tersebut tetap pada penjual.

Menurut pengertian Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing barang itu :²³

- a. Penyerahan barang bergerak.
 - b. Penyerahan piutang atas nama.
 - c. Penyerahan barang tak bergerak.
- ad. a. Penyerahan barang bergerak

Untuk barang bergerak, cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barangnya; sebagai diatur dalam Pasal 612 yang berbunyi sebagai berikut :

“Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai orang yang hendak menerimanya”.

Dari ketentuan di atas dapat dilihat adanya kemungkinan menyerahkan kunci saja kalau yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gudang, hal mana merupakan suatu penyerahan kekuasaan secara simbolis, sedangkan apabila barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, penyerahan cukup dilakukan dengan suatu pernyataan saja. Cara ini terkenal dengan nama “ *traditio brevimanu* “ yang berarti penyerahan dengan tangan pendek.

²² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio Cetakan Ke-31, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2002), Pasal. 1457

²³ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet.20, (Jakarta: PT. Intermasa, 2004), hal.74

ad. b. Penyerahan Piutang atas nama

Penyerahan piutang atas nama ini dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “cessie” sebagaimana yang diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata yang berbunyi :

“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.”

ad. c. Penyerahan barang tak bergerak/tetap

Penyerahannya dengan perbuatan yang dinamakan “balik-nama” di muka Pegawai Kadaster yang juga dinamakan Pegawai Balik-nama atau pegawai penyimpan Hipotik (Pasal 616, Pasal 620 KUH Perdata);

“Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620 KUH Perdata”.

Pasal 620 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut:

“Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada, dan dengan membukukannya dalam register”.

Dalam pengertian jual-beli sudah termaktub pengertian bahwa disatu pihak ada barang dan dilain pihak ada uang. Jika ada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan (*Levering*) barangnya harus dilakukan (Pasal 1514 KUH Perdata).

2.4 Jual Beli Tanah Sebagai Salah Satu Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah

Pemahaman secara yuridis mengenai jual beli tanah dibedakan antara pengertian jual beli tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria disingkat UUPA dan sesudah berlakunya UUPA. Sebelum berlakunya UUPA, jual beli tanah diatur oleh KUH Perdata yang tertulis untuk tanah hak-hak Barat dan oleh Hukum Adat yang tidak tertulis untuk tanah hak adat. Hal ini disebabkan berlakunya dualisme hukum

pertanahan, yaitu berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah adat di samping peraturan-peraturan yang berdasarkan hukum Barat yang mengatur tentang tanah. Dualisme ini bukan disebabkan oleh adanya perbedaan hukum bagi orang-orang yang mempunyai tanah, tetapi karena perbedaan hukum yang berlaku bagi tanahnya yang mempunyai status tersendiri terlepas dari status hukum subyek yang memilikinya. Sesudah UUPA, maka diberlakukan hukum tanah" positif / nasional sebagaimana tertuang dalam UUPA.

2.4.1 Jual Beli Tanah menurut Hukum Perdata Barat

Tanah menurut Hukum Perdata Barat termasuk ke dalam benda tak bergerak yang diatur dalam KUHPdt Buku II tentang kebendaan. Sedangkan mengenai jual beli diatur dalam KUHPdt Buku III tentang perikatan. Jual beli tanah menurut Hukum Barat, khususnya bagi tanah-tanah hak Barat, berlaku ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata Buku III²⁴

(1) Pasal 1457: Jual beli merupakan perjanjian antara para pihak untuk memenuhi prestasi yang diperjanjikan. Menurut pasal ini, jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli. Sedang pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Yang diperjualbelikan menurut ketentuan Hukum Barat ini adalah tanah-tanah hak barat, yaitu tanah-tanah hak eigendom, erfpacht, dan opstal.

(2) Pasal 1458: Jual beli terjadi sejak ada kata sepakat (penerapan asas konsensualis). Pihak penjual dan pihak pembeli bersepakat untuk memenuhi apa yang telah diperjanjikan, yaitu penjual menyerahkan haknya atas tanah, dan pembeli membayar harga yang sudah disepakati.

(3) Pasal 1459: Jual beli harus diikuti dengan perbuatan hukum peralihan hak (*levering juridische*) dari penjual kepada pembeli, yang menurut istilah umum dikatakan "balik nama" di kantor kadaster.

Jual beli tanah (khususnya bagi tanah-tanah hak Barat) sebelum berlakunya

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet. Ke-7, (Jakarta, Djambatan, 1997), hal. 26-27

UUPA, menurut ketentuan KUH Perdata Buku III tidak cukup hanya dengan adanya perjanjian jual beli saja (*obligatoire overeenkomst*), tetapi harus juga diikuti dengan penyerahan secara hukum (*yuridisch levering*).

Penyerahan secara hukum mencakup: (a) perbuatan hukum peralihan hak jual beli, (b) pendaftaran jual beli tanah yang bersangkutan, yaitu pendaftaran perbuatan hukumnya (*registration of deeds*).²⁵

2.4.2 Jual Beli Tanah menurut Hukum Adat

Mengenai jual beli tanah menurut hukum adat, Boedi Harsono berpendapat: Dalam Hukum Adat "jual beli tanah" bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut "perjanjian obligator". Jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam Hukum Adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena justru apa yang disebut "jual beli tanah" itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat" yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Maka jual beli tanah menurut pengertian Hukum Adat ini pengaturannya termasuk Hukum Tanah.²⁶

Pada umumnya hukum benda mencakup hukum yang mengatur hak kebendaan (*zakelijke rechten*) dalam arti hak terkait benda (*recht met zaakgevolg*). Menurut hukum adat, benda itu dibedakan atas benda tetap yaitu tanah dan benda lepas atau benda-benda bergerak (bukan tanah). Oleh karena hukum benda itu mencakup hukum yang mengatur kebendaan, maka materi dari hukum benda tetap (hukum tanah) membicarakan mengenai hak-hak atas benda tetap atau membicarakan mengenai hak-hak atas tanah. Berdasarkan hak-hak atas tanah yang mempunyai oleh subjek hukum (pribadi kodrati maupun pribadi hukum) maka akan terlihat bahwa setiap subjek hukum mempunyai kewenangan untuk memindahkan hak-hak yang dipunyainya itu kepada subjek hukum lainnya.

²⁵ Arie Sukanti Hutagalung, *Program Redistribusi Tanah di Indonesia, Suatu Sarana Ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan dan Pemilikan Tanah*, (Jakarta: CV. Rajawali, 1985), hal.76

²⁶ Harsono, *Op Cit.*, hal. 27-28

Dengan perkataan lain hukum tanah didalam hukum adat membicarakan mengenai hak-hak atas tanah dan pemindahan hak atas tanah. Oleh sebab itu maka didalam masyarakat hukum adat dikenal pula proses pemindahan hak atas lingkungan tanah.

Pemindahan hak atas tanah merupakan peristiwa hukum yang menimbulkan pemindahan hak dan kewajiban sifatnya tetap atau mungkin juga bersifat sementara. Pemindahan hak atas tanah disini mencakup transaksi atau jual beli tanah, pemberian tanah serta pewarisan tanah yang diatur didalam hukum waris adat.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.²⁷ Terang berarti, bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan itu diketahui oleh umum yang apabila hal tersebut tidak dilakukan maka menurut Ter Haar bahwa perbuatan itu tidak menjadi bagian ketertiban hukum, tidak berlaku terhadap pihak ketiga dan keluar si pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah. Dengan tunai dimaksudkan bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara bersamaan. 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 tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang. Transaksi atau jual beli tanah dimaksudkan kedalam hukum benda khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, bukan kedalam hukum perikatan.

Hal tersebut disebabkan karena pertama-tama jual beli tanah tidak menimbulkan hak dan kewajiban (hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah). Jika perbuatan tersebut menimbulkan hak dan kewajiban, maka pada tunai yang dianggap tunai dan tidak dibayarkan sisa harganya, penjual dapat menuntut atas dasar perbuatan jual beli tanah. Yang kedua adalah pada jual beli tanah tidak

²⁷ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Cet. 2 (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1983), hal.210

terdapat perjanjian yang mendahuluinya yang mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut, yang mungkin terjadi adalah perjanjian jual beli, yang sama sekali tidak mewajibkan terlaksananya jual beli tersebut, akan tetapi mungkin menimbulkan hak mungkir, apabila pihak-pihak tersebut mempergunakan hak mungkirnya maka akan timbul kewajiban pada masing-masing pihak yang disertai akan haknya.

Menurut Tar Haar isi dari jual beli tanah menurut hukum adat terbagi atas tiga hal yaitu :²⁸

1. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa bahwa pemindahan hak tetap mempunyai hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah diterimanya antara lain menggadai, menjual gadai, adil sende, menjual akad atau gade.
2. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selamanya, adol plas, runtemurun, pati bogor, menjual jaja.
3. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai dengan perjanjian, bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan, adol oyodan).

Pengertian transaksi atau jual beli tersebut diatas merupakan suatu genus sedangkan spesiesnya terdiri dari bentuk-bentuk tertentu yang merupakan kerangka dari isi transaksi tanah, dimana bentuk-bentuk jual beli tanah tersebut adalah sebagai berikut :²⁹

1. Jual lepas

Jual lepas ini merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali. Biasanya pada jual beli lepas, calon pembeli akan memberikan suatu tanda pengikat yang lazim disebut "panjer". Akan tetapi didalam kenyataannya panjer yang merupakan tanda jadi tidak terlalu mengikat, walaupun ada akibatnya bagi calon pembeli yang tidak jadi melaksanakan pembelian tanah dikemudian hari (artinya panjer tersebut menjadi milik calon penjual).

²⁸ *Ibid.*, hal. 212

²⁹ *Ibid.*, hal 213

2. Jual Gadai

Merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai secara sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut sehingga pada jual gadai sifatnya sementara, walaupun kadang-kadang tidak ada patokan yang tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut. Ada kecenderungan untuk membedakan antara gadai biasa dengan gadai jangka waktu, dimana yang terakhir cenderung untuk memberikan semacam patokan pada sifat sementara dari perpindahan hak atas tanah tersebut. Pada gadai biasa, maka tanah dapat ditebus para pegadai setiap saat, yang pembatasannya adalah satu tahun panen atau apabila diatas tanah masih terdapat tumbuh-tumbuhan yang belum dipetik hasilnya. Dalam hal tersebut, maka penerima gadai tidak berhak menuntut agar pegadai menebus tanahnya pada suatu waktu tertentu, yang dalam hal ini untuk melindungi kepentingan penerima gadai dapat dilakukan dua hal yaitu pertama, menganakgadaikan (*onderverpanden*) dimana penerima gadai menggadaikan tanah tersebut kepada pihak ketiga. Dalam hal ini terjadi dua hubungan gadai yakni antara penggadai pertama, dan kedua antara penggadai kedua (yang merupakan penerima gadai pertama) dengan pihak ketiga (sebagai penerima gadai kedua). Kedua dengan memindahgadaikan (*doorverpanden*) yakni, suatu tindakan dimana penerima gadai menggadaikan tanah kepada pihak ketiga, dan pihak ketiga tersebut menggantikan kedudukan sebagai penerima gadai untuk selanjutnya berhubungan langsung dengan penggadai. Dengan demikian maka setelah terjadi pemindahan gadai, hanya terdapat hubungan antara penggadai dengan penerima gadai yang baru.

3. Jual Tahunan

Merupakan suatu perilaku hukum yang berisi penyerahan hak atas sebidang tanah. tertentu kepada subyek hukum lain, dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa setelah jangka waktu tertentu, tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui perilaku hukum tertentu. Dalam hal ini, terjadi peralihan hak atas tanah yang sifatnya sementara waktu. Menurut S.A.Hakim, jual tahunan sebenarnya sama dengan sewa tanah yang uang

sewanya telah dibayar lebih dahulu. Apabila jangka waktu yang telah ditetapkan berakhir, maka dengan sendirinya tanah itu akan kembali kepada pemberi sewa. Baik jual gadai ataupun jual tahunan, sebenarnya merupakan pelunasan atau pembayaran hutang dengan jalan menyerahkan tanah untuk sementara waktu.

Jual beli dalam hukum adat tidak sama dengan jual beli yang terdapat dalam pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata karena jual beli dalam hukum adat belum tentu mengenai peralihan hak milik, tetapi juga hak pakai atau hak menguasai saja. Ada beberapa pengertian jual beli menurut hukum adat sebagai berikut :

a. Jual Tunai

Jual tunai atau disebut juga jual beli tunai adalah kesepakatan jual beli dengan pembayaran tunai, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barangnya dan pihak yang lain akan membayar harganya dengan tunai/kontan, oleh karena itu disebut pula jual kontan. Kebanyakan jual beli ini terjadi pada barang eceran atau barang ringan, sedangkan untuk barang berat atau barang tidak bergerak/barang tetap dipakai istilah "jual lepas".³⁰

Menurut Prof. Ali Affandi jual lepas itu adalah perbuatan tunai yang berlaku dengan riil dan konkrit artinya nyata dan jelas dapat ditangkap dengan panca indera seseorang. Berbeda dari jual beli menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang sifatnya konsensual dan abstrak dimana jual beli sudah terjadi dengan adanya persetujuan kedua pihak (Pasal 1458), tetapi hak milik atas barangnya tidak beralih tanpa adanya penyerahan yuridis (Pasal 1459).³¹

b. Jual Hutang

Jual hutang atau jual beli barang dengan hutang, maksudnya adalah suatu persetujuan dimana pihak penjual menyerahkan barangnya dan pihak pembeli tidak membayar dengan pembayaran tunai, melainkan dengan hutang, artinya dengan pembayaran yang ditangguhkan waktunya. Termasuk dalam jual hutang ini adalah apa yang disebut jual cicilan, jual

³⁰ H. Hilman Hadikusuma, *Hukum Perekonomian Adat Indonesia*. cet. 1. (Bandung : P.T. Citra Aditya Bakti, 2001), hal.105.

³¹ *Ibid.*,

angsur atau jual beli dengan pembayaran angsuran, mingguan atau bulanan, dan beli sewa atau sewa beli atau apa yang disebut beli ngutang (nge-bon) yaitu mengambil barang lebih dulu dari penjual dibayar kemudian atau yang oleh masyarakat pedesaan disebut jual beli kredit dengan sistem "bon", dengan "nota" atau catatan yang sederhana tanpa materai atas dasar saling percaya antara penjual dengan pembeli.³²

c. Jual Sewa

Disebut juga jual beli sewa (huurkoop) yaitu persetujuan antara dua pihak, dimana satu pihak menyerahkan barangnya dan pihak lainnya berjanji akan membayar harga barang tersebut secara angsuran hingga lunas, setiap bulan dalam waktu yang lama (beberapa tahun) sesuai dengan persetujuan tertulis yang ditandatangani kedua pihak. Selama barang tersebut belum dibayar lunas oleh pembeli, maka ia dianggap hanya sebagai penyewa atas barang tersebut.

Apabila pembeli lalai dalam membayar cicilannya maka ia dapat ditegur oleh penjual, atau juga barangnya berupa alat transport, maka barangnya dapat ditarik kembali oleh sipenjual dan semua pembayaran berupa uang muka dan uang cicilan dapat hilang karena dianggap sebagai sewa akan tetapi bila pembayaran angsuran tersebut dilanjutkan kembali, maka barang tersebut dapat dikuasanya kembali. Demikian seterusnya sampai pembayaran lunas sesuai dengan waktu yang telah disepakati, sehingga pembeli menjadi pemilik dari barang itu.³³ Perbedaan jual beli sewa dengan jual beli hutang sebagaimana tersebut diatas, bahwa dalam jual beli hutang, begitu terjadi kesepakatan maka barangnya langsung beralih kepada pembeli sebagai hak miliknya dan sisa pembayaran menjadi hutang pembeli, sedangkan dalam jual beli sewa, selama pembayaran belum lunas, maka barangnya belum menjadi hak pembeli, tetapi hanya mempunyai hak menguasai atau hak pakai saja.³⁴

³² *Ibid.*, hal. 106

³³ *Ibid.*, hal. 107

³⁴ *Ibid.*, hal. 108

4. Jual Titip

Yaitu persetujuan antara dua pihak, dimana pihak yang satu sebagai penitip/penjual menyerahkan kepada pihak yang lain sebagai tertitip/pembeli atau sebagai pedagang perantara barang-barang yang akan diperjual belikan. Para penitip dapat terdiri dari petani, atau pengusaha barang dagangan, sedangkan para tertitip dapat terdiri para pedagang perantara yang tetap ditempat atau yang bergerak keliling menjajakan dagangannya (makelar). Dalam jual titip tersebut terdapat macam-macam istilah seperti titip jual, titip beli, titip tempat, titip curah, titip tukar dan titip sewa.³⁵

Titip jual terjadi misalnya penitip atau penjual menyerahkan barang dagangannya kepada tertitip yang berdagang tetap yang memiliki toko atau kedai, misalnya penjual kue yang menyerahkan hasil buataannya pada toko makanan untuk dijual dan pada waktu pagi dan sore harinya mengambil sisa barang dagangan tersebut dan menerima pembayaran harga dari yang laku.³⁶

Titip beli misalnya pembeli bekerja sama dengan beberapa tenaga yang ditugaskan membeli barang tertentu, dengan diberi modal uang seperlunya. Misalnya untuk mengumpulkan barang-barang bekas, karton plastik dan pecah belah.³⁷

Titip tempat atau disebut juga titip tetap terjadi apabila penjual menyerahkan barangnya berupa hasil bumi kepada pemilik hasil bumi di tokonya dengan maksud untuk dijual, tidak pada saat ia menyerahkan barang, melainkan masih menunggu harga pasarannya naik.³⁸

Titip curah adalah penyerahan barang hasil bumi dari penjual yang diterima oleh pembeli, dalam jumlah yang kecil dengan wadah karung, bakul, Iserunang, keranjang, yang berat timbangannya sekitar 100 kilogram kebawah. Barang-barang tersebut seperti padi, beras, kopi, lada dan sebagainya.³⁹

Titip tukar terjadi apabila penjual hasil bumi menyerahkan barangnya kepada tertitip/pembeli, dan tertitip menerima barang-barang tersebut dengan memberikan surat tanda penerimaan yang memuat nama penitip dan jenis barang

³⁵ *Ibid.*,

³⁶ *Ibid.*, hal. 109

³⁷ *Ibid.*,

³⁸ *Ibid.*,

³⁹ *Ibid.*, hal. 110

serta berat timbangan dan nilai harga yang disepakati. Kemudian dengan surat tanda terima itu, penitip/penjual akan mendapat tukaran barang yang disediakan oleh tertitip/pembeli. Jadi titip tukar mirip dengan titip curah hanya pembayaran dalam titip tukar bersifat "in natura" (bertukar barang dengan barang).⁴⁰

5. Jual Pilih

Disebut juga jual beli pilih, bukan berarti memilih barang menurut jenisnya, melainkan memilih terus atau tidaknya perjanjian jual beli itu artinya memberikan kesempatan memilih bagi penjual atau pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan perjanjian jual beli itu, agar tidak tirabul penyesalan dikemudian hari diantara kedua pihak. Jadi walaupun barang sudah diserahkan dan harga sudah dibayar, bila salah satu pihak timbul penyesalan maka jual beli dapat dibatalkan apabila kedua belah pihak masih berada di sekitar tempat terjadinya jual beli.⁴¹

Dengan demikian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang serta disaksikan oleh beberapa orang saksi.⁴² Pejabat yang berwenang pada saat itu adalah Kepala Desa/Kepala Adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sah perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Sedangkan bersifat tunai maksudnya bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Dalam hal ini pembeli dianggap telah membayar harga tanah secara kontan dan tunai walaupun baru dibayar sebagian dan sisa pembayaran harga tanah tersebut dianggap sebagai hutang piutang.⁴³

Sebagai bukti telah terjadi jual beli dan selesai peralihan hak tersebut, dibuatlah "Surat Jual Beli Tanah" yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Adat/Kepala Desa dan

⁴⁰ *Ibid.*,

⁴¹ *Ibid.*, hal. 111

⁴² Kartini Soedjenro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Cet.1, (Yogyakarta : Kanisius, 2001), hal. 49.

⁴³ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Cet. 2 (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1983), hal.188

Sekretaris/Staf Desa. Fungsinya adalah untuk : (a) menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, dan keabsahan bahwa telah dilaksanakannya sesuai hukum yang berlaku ("terang") ; (b) mewakili warga desa (unsur publisitas).

Akan tetapi mengenai turut sertanya pihak ketiga, yaitu Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris/Staf Desa, dalam transaksi jual beli tanah tidak merupakan syarat mutlak untuk sahnya transaksi tersebut. Mahkamah Agung dalam keputusannya tanggal 13 Desember 1958 Reg. 4/K/Rup/1958, mengenai sengketa tanah di Salatiga, Jawa Tengah, berpendapat bahwa "menurut Hukum Adat, ikut sertanya kepala Desa dalam transaksi tanah bukan suatu syarat mutlak untuk sahnya jual beli itu, sebaliknya walaupun jual beli itu dilakukan tidak sesuai dengan peraturan-peraturan yang ditetapkan menurut Hukum Adat, masih dapat dianggap sah, bila transaksi itu dilakukan dengan itikad baik" (Putusan MA tanggal 5 Nopember 1958 Reg. No. 242/K/Sip/1958). Menurut Hukum Adat, surat jual beli tanah merupakan alat bukti kepemilikan atas tanah.

2.4.3 Jual Beli Tanah menurut Hukum Tanah Positif/Nasional

Sebagaimana kita ketahui di dalam Undang-Undang Pokok Agraria hanya kita jumpai kata-kata jual-beli yaitu pada pasal 26, akan tetapi dengan bertitik tolak dari pasal 5 Undang-Undang pokok Agraria kita akan mendapatkan pengertian jual-beli (tanah) yang dimaksud, karena di dalam pasal 5 UUPA menyebutkan bahwa: Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah "Hukum Adat".

Sehingga apa yang menjadi pengertian jual-beli (tanah) menurut ketentuan di dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah jual-beli tanah menurut Hukum Adat, yaitu : Suatu perbuatan hukum dengan mana si pemilik selaku penjual menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak pembeli, yang pada saat itu juga membayar harga tanahnya kepada penjual. Pada saat itu hak atas tanah tersebut berpindah dari penjual kepada pihak pembeli yang menjadi pemiliknya yang baru.

Jual beli tanah menurut Hukum Tanah Positif / Nasional adalah pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya, yang dalam Hukum Adat dinamakan "jual lepas" dan bersifat "tunai". Artinya, begitu terjadi jual beli, begitu pula pada saat bersamaan terjadilah peralihan hak atas tanah dan pembayaran harga lunas, sehingga sejak saat itu putus hubungan antara pemilik lama dengan tanahnya untuk selama-lamanya.

Peralihan hak tersebut berarti peralihan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus. Namun demikian, ada kalanya peralihan hak tersebut baru secara yuridis saja karena secara fisik tanah masih berada di bawah penguasaan orang lain (misalnya hubungan sewa yang belum berakhir jangka waktunya), sehingga penyerahan secara fisik menyusul kemudian.

Pembayaran harga oleh pihak pembeli kepada penjual (yang dikatakan "tunai"), mengandung dua kemungkinan : (a) dibayar seluruhnya pada saat terjadinya jual beli, atau (b) baru dibayar sebagian (belum lunas). Pembayaran sebagian tersebut biasanya karena tanah yang bersangkutan secara fisik masih dikuasai oleh pihak ketiga dan belum diserahkan kepada pihak pembeli.

Walaupun demikian, jual beli dinyatakan telah selesai dan sah apabila sudah memenuhi: (a) penyerahan secara yuridis, dan (b) telah dibayar sebagian.⁴⁴ Ini berarti bahwa penyerahan fisik tanah dan pembayaran sisa harga dapat menyusul kemudian. Harga yang tersisa ternyata tidak dilunasi oleh pihak pembeli, maka masalah ini adalah masalah utang piutang, dan termasuk dalam Hukum Perutangan - tidak dapat dituntut atas dasar jual beli tanah, karena jual beli (peralihan hak atas tanah) dinyatakan telah selesai.

2.4.4 Tata Cara Jual Beli Tanah

Menurut Hukum Tanah Positif/Nasional, akta jual beli tanah harus dibuat di hadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dan hanya jual beli dengan akta yang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah. ini berarti bahwa jual beli tanah di hadapan PPAT dan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan merupakan suatu sistem yang sudah menjadi ketentuan yang harus ditaati.

⁴⁴ Hutagalung, *op cit.*, hal 78

Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, menegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 1 butir 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan PPAT sebagai "Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu". Pasal 1 PP Nomor 37 Tahun 1993 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menetapkan bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut" PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-kata perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun".

Yang harus dibuatkan akta PPAT adalah peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lain kecuali peralihan hak melalui lelang.

Bagi tanah bekas Hak Milik Adat yang belum bersertifikat, kalau dalam Buku Tanah dan sertifikatnya langsung diatas namakan pembeli, dianggap tidak sah. Jadi harus atas nama penjual terlebih dahulu. Untuk membuat Akta Jual Beli tersebut, terlebih dahulu penjual harus menyerahkan surat-surat tanahnya kepada PPAT untuk diteliti dan dicek kebenarannya yang berkenaan dengan masalah status tanah, subyek hak, luas, letak dan batas-batasnya.

Apabila di atas tanah tersebut terdapat bangunan rumah atau tanaman keras, maka hal ini tergantung pada maksudnya. Apabila obyek yang dimaksud untuk dijual adalah tanah berikut bangunan rumah / tanaman keras yang berada di atasnya, maka dalam Akta Jual Beli dengan tegas harus disebutkan semua secara terperinci. Begitu juga sebaliknya, apabila yang menjadi obyek penjualan itu hanya tanah, maka dalam Akta Jual Beli yang dibuat PPAT itu harus dijelaskan, bahwa jual beli tersebut tidak termasuk bangunan rumah dan tanaman-tanaman keras yang melekat di atasnya. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang bersumber pada Hukum Adat.

Selain itu, apabila ada sisa harga yang belum dibayar atau penyerahan fisik tanah belum dilakukan, juga harus disebutkan secara tegas dalam Akta Jual Beli tersebut. Penjual atau wakilnya dan pembeli atau wakilnya harus hadir di depan PPAT untuk menandatangani Akta Jual Beli dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Baik penjual (kuasa), pembeli (kuasa), maupun saksi-saksi dan PPAT, semuanya harus menandatangani akta tersebut. Kemudian, akta ini berikuk berkas-berkasnya dibawa ke Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah untuk dilakukan pendaftaran.

PPAT bersifat tertutup, karena memang ia harus menyimpan rahasia. Maka dari itu, dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, orang yang tahu tentang adanya jual beli tersebut terbatas. Lain halnya jika sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka dari pendaftaran itu selain memperkuat pembuktian karena perbuatan hukum itu dicatat dalam Buku Tanah dari Sertipikat Hak Tanah, juga memperluas pembuktian karena setiap orang atau siapa saja yang berkepentingan dan memerlukan keterangan tentang tanah tersebut dapat mengeceknya pada Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah dimana data-data tentang tanah tersebut disirroan dan sewaktu-waktu terbuka untuk umum.

Tata cara jual beli tanah menurut hukum positif sebenarnya sama dengan tata cara, jual beli tanah yang berlaku menurut Hukum Adat yang dikenal dengan istilah "jual lepas" dan "terang" sifatnya.

Berdasarkan uraian tersebut, maka sebelum UUPA, tata cara jual beli tanah hak milik adat dilakukan menurut norma-norma Hukum Tanah Adat. Sesudah UUPA, tata cara jual beli tanah dalam hukum positif nasional bersumber pada Hukum Tanah Adat :⁴⁵

- a) Antara 24 September 1960 sampai dengan 24 September 1961, UUPA belum mempunyai peraturan pelaksanaan tentang tata cara jual beli tanah sehingga untuk sementara periode tersebut masih dipergunakan tata cara menurut norma-norma Hukum Tanah Adat sebagai "pelengkap".

⁴⁵ *Ibid.*, hal 80-81

- b) Setelah 24 September 1961 dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagai peraturan pelaksana UUPA tentang tata cara jual beli tanah.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997 dan sebagai peraturan pelaksanaannya adalah Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Sebagaimana disebutkan pada butir a dan b sesuai dengan ketentuan Pasal 19 dan 22 dari PP Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diubah dengan ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pemeliharaan data pendaftaran tanah, bahwa jual beli tanah, selain harus dilakukan di hadapan PPAT dan dibuatkan Akta Jual Beli, juga harus diikuti dengan pendaftaran jual belinya pada Kantor Pertanahan.

2.4.5 Sahnya Jual Beli Tanah

Keputusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/SIP/1970 menegaskan sahnya jual beli, bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim menilai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum materiil yang merupakan jual beli (*materiele handeling van verkoop*) tidak hanya terikat pada Pasal 19 tersebut.

Sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materiil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, bukan oleh PP 10/1961 yang diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997. Sedangkan yang merupakan syarat materiil ialah :

- (a) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
- (b) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
- (c) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;
- (d) Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.⁴⁶

⁴⁶ *Ibid.*

Keputusan MA tersebut menyangkut suatu kasus hibah tanah di Bali pada tahun 1964 yang dilakukan di depan Bandesa (yaitu Wakil Kepala Desa), berupa penegasan dan penjelasan tentang hubungannya dalam rangka pelaksanaan jual beli tanah menurut Hukum Tanah Positif :

- a) Dalam Hukum Adat tindakan yang menyebabkan perpindahan hak bersifat kontan. Sedangkan pendaftaran, sesuai dengan UUPA dan peraturan pelaksanaan bersifat administrasi belaka.
- b) Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim menilai sah atau tidak sahnya suatu perbuatan materiil yang merupakan jual beli (*materiele hancieling van verkoop*) tidak hanya terikat pada pasal 19 tersebut.⁴⁷

Inti putusan MA tersebut pada dasarnya menegaskan sahnya jual beli tanah menurut hukum tanah positif / nasional yang berjiwa hukum adat sebagai berikut :

- a) Jual beli atau pemindahan hak bersifat tunai
- b) Jual beli di depan PPAT bukan merupakan syarat sahnya jual beli, melainkan ditentukan oleh syarat materiil dari jual beli
- c) Perbuatan jual beli dilakukan di hadapan PPAT hanya syarat untuk pendaftaran jual beli di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah.⁴⁸

⁴⁷ *Ibid.*, hal. 81-82 (lihat juga Harsono, *op cit.*, hal. 459-460)

⁴⁸ *Ibid.*, hal. 82

BAB 3

SISTEM PENDAFTARAN TANAH DAN PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES JUAL BELI TANAH

3.1 Sistem Pendaftaran Tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Pendaftaran berasal dari kata *Cadastré*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukan 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 Terenna*), dengan demikian *Cadastré* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dengan identifikasi dari lahan tertentu dan juga sebagai *continuous record* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.⁴⁹

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 pendafran hak, setiap pemberian hak baru, peralihannya dan 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 Tanah.⁵⁰

Negeri Belanda menggunakan sistem pendaftaran akta. Akta Jual Beli (perjanjian obligatoir) dibuat dihadapan notaris, demikian pula akta pemindahan haknya (*juridische levering*) yang biasa dinamakan akta transport dan akta transport inilah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah yang setelah

⁴⁹ A.P Parlindungan, *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak atas Tanah Menurut UUPA*, (Jakarta: Penerbit Alumni, 1985), hal.3

⁵⁰ Harsono, *Op Cit.*, hal.76

dibubuhi tanda pendaftaran diserahkan kepada pembeli selaku pemegang haknya yang baru. Di kantor Pejabat Pendaftaran Tanah disimpan salinan akta transport tersebut yang terbuka untuk umum. Sesuai dengan asas konkordansi, di Hindia Belanda juga diperlukan 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 sebelumnya 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 tanah.⁵¹

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 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 Pajabat 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

⁵¹ *Ibid.* hal.77

suatu akta, namun dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan aktanya yang didaftar tetapi haknya serta perubahan-perubahan yang terjadi atas hak tersebut; aktanya 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.⁵²

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

3.2 Arti, Tujuan, Asas dan Obyek Pendaftaran Tanah

3.2.1 Arti Pendaftaran Tanah

Pengertian 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 yang dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti

⁵² *Ibid.* Hal 78

haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵³

Kata-kata “rangkaian 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 rakyat.⁵⁴

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 terakhir.⁵⁵

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 tanah.⁵⁶

Kata-kata “tanah-tanah tertentu” menunjuk kepada obyek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan, bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk.⁵⁷

Urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah “pengumpulan” datanya, “pengolahan” atau “processingnya”, “penyimpanan” 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 haknya.⁵⁸

⁵³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No.49 TLN No. 3696. Pasal 1 butir 1

⁵⁴ Harsono, *Op Cit.* hal.71

⁵⁵ *Ibid.*,

⁵⁶ *Ibid.*,

⁵⁷ *Ibid.*,

⁵⁸ *Ibid.*, hl.72

3.2.2 Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan Pendaftaran tanah adalah :

- 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.
- 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 pertanahan.⁵⁹

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 jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah berupa penertiban 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

⁵⁹ *Ibid.* Hal 425-427

masyarakat dan pemerintah tersebut lahirnya pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum (*rechtkadaster*).⁶⁰

Kepastian hukum yang diberikan oleh pendaftaran tanah meliputi :

- a. Kepastian hukum mengenai orang/hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak).
- b. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah hak (obyek hak);
- c. Kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya.⁶¹

Kepastian hukum diperlukan untuk menentukan siapa pemiliknya/pemegang haknya dan bagaimana batas-batasnya untuk mengetahui dengan jelas tentang status tanah tersebut, maka pemerintah dalam mengatasi kesulitan menempuh suatu sistem pengumuman mengenai hak-hak atas tanah tersebut mengenai :

1. Letak, batas-batas dan luas bidang-bidang tanah yang dipunyai seseorang dengan suatu hak. Pengumuman ini disebut juga sebagai penerapan "Asas Spesialitas" yang diselenggarakan oleh pemerintah dengan mengadakan kadaster.
2. Orang-orang yang menjadi pemegang hak. Pengumuman ini dikenal mengandung "*Asas Publisitas*" atau "*Operibaarheid*" yang diselenggarakan oleh pemerintah dengan sistem pendaftaran tanah.⁶²

Dengan dilakukannya pengumuman yang meliputi asas spesialitas dan asas publisitas tersebut, kepastian hukum dari hak-hak atas tanah seseorang atau suatu badan hukum dapat terjamin. Mernang dengan penyelenggaraan kadaster oleh pemerintah maka terpenuhilah asas spesialitas.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum apabila memenuhi syarat:

1. Peta-peta kadastral dapat dipakai rekonstruksi di lapangan dan digambarkan batas yang sah menurut hak;

⁶⁰ Direktorat Pendaftaran Tanah Dirjen Agraria, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: BPN, 1985), hal. 5

⁶¹ Hutagalung, *Op Cit.*, hal. 88

⁶² Harun Al Rashid, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1987), hal. 83

2. Daftar ukur membuktikan pemegang hak terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum;
3. Setiap hak dan peralihannya harus didaftar.⁶³

Dalam rangka jual beli tanah, maka fungsi pendaftaran tanah adalah :

1. Untuk memperkuat pembuktian, karena pemindahan hak tersebut dicatat pada Buku Tanah dan sertifikat hak dan dicantumkan siapa pemegang hak sekarang;
2. Untuk memperluas pembuktian; karena dengan pendaftaran, jual belinya dapat diketahui oleh umum atau siapa saja yang berkepentingan.

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Apabila membicarakan pendaftaran tanah berarti membicarakan salah satu usaha untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Tujuan yang ingin dicapai dengan jaminan kepastian hukum ini ialah untuk menimbulkan rasa mantap dan rasa aman.

Timbul "rasa mantap", kalau ada kepastian mengenai hukumnya :

- (a) Tertulis (kodifikasi) ;
- (b) Sederhana, dalam arti mudah dimengerti oleh siapa saja;
- (c) Konsisten dalam pelaksanaan/penerapannya.

Timbul "rasa aman", kalau :

- a. Ada kepastian mengenai tanah yang dihaki :
 - (1) dari segi yuridis : status tanah, siapa yang punya (subyek), hak-hak pihak ketiga yang membebani, perbuatan hukum/peristiwa hukum yang menyangkut penguasaan tanah;

⁶³ Hutagalung, *Op Cit.*, hal. 88

(2) dari segi fisik : letak; batas, dan luas tanah.

Kegiatan untuk memperoleh kepastian mengenai tanahnya yang meliputi hal-hal tersebut dalam butir (a) itulah harus melalui penyeleriggaraan pendaftaran tanah.

b. Ada perlindungan hukum untuk mencegah gangguan dari penguasa dan/atau sesama warga masyarakat. Oleh karena itu, disediakan upaya-upaya hukum untuk menanggulangi gangguan-gangguan tersebut melalui:

(1) gugatan perdata;

(2) bantuan aparat negara, misalnya polisi pamongpraja dan petugas kantib;

(3) tuntutan pidana.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono sebagaimana dikutip Hasan Wargakusum, dkk, adalah :

Agar dari kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan, dimana :

a. orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan, bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah manakah yang dihakij Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan;

b. siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik ia calon pembeli atau calon kreditor) yang ingin memperoleh kepastian, apakah keterangan yang diberikan kepadanya oleh calon penjual atau debitor itu benar. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.⁶⁴

3.2.3 Asas Pendaftaran Tanah

Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 menekankan bahwa "Pendaftaran dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka". Asas-asas pendaftaran tanah dimaksud secara rinci diberi pengertian sebagai berikut :

⁶⁴ Hasan Wargakusumah, dkk, *Hukum Agraria I, Buku Panduan Mahasiswa*, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 1992), hal. 80-81

- (a) Asas sederhana. Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur penyelenggaraan pendaftaran tanah. dengan mudah dapat dipahami dan dimengerti oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama oleh para pemegang hak atas tanahnya.
- (b) Asas aman. Asas tersebut dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.
- (c) Asas terjangkau. Asas terjangkau menunjukkan adanya keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukannya, khususnya bagi golongan ekonomi lemah.
- (d) Asas mutakhir. Asas ini berarti bahwa data yang tersedia dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Asas ini menuntut adanya pemeliharaan data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan di lapangan.
- (e) Asas terbuka. Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan.

3.2.4 Obyek Pendaftaran Tanah

Pasal 9 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 menetapkan bahwa obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a) bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b) tanah hak pengelolaan;
- c) tanah wakaf;
- d) hak milik atas satuan rumah susun;
- e) hak tanggungan;
- f) tanah Negara.

Boedi Harsono mengemukakan obyek pendaftaran tanah sebagai berikut :

Obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a) bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b) tanah hak pengelolaan;
- c) tanah wakaf;
- d) hak milik atas satuan rumah susun;
- e) hak tanggungan;
- f) tanah Negara.⁶⁵

Menurut Boedi Harsono, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ada yang diberikan oleh Negara, tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Selama belum ada pengaturan mengenai tata cara pembebanannya dan disediakan formulir akta pemberiannya, untuk sementara/belum akan ada Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Maka yang merupakan obyek pendaftaran tanah baru Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah Negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah Negara tidak diterbitkan sertipikat. Obyek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya. Dalam Pasal 1 UUPA dirumuskan bahwa tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. Kiranya yang dimaksudkan sebagai obyek pendaftaran tanah adalah bukan tanah Negara dalam arti yang luas, melainkan terbatas pada apa yang dimasukkan dalam golongan tanah negara dalam arti sempit seperti tertera dalam pasal tersebut di atas.

⁶⁵ Harsono, *Op Cit.*, hal. 429

3.3 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 system 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 tanah.⁶⁶

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

- a. Daftar umum yang diadakan 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 negatif.⁶⁷

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.

Sistem publisitas yang murni positif tidak terdaftar 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

⁶⁶ *Ibid.* hal. 6

⁶⁷ *Ibid.* hal. 7

pemegang yang sah dan dilindungi oleh hukum, sedangkan kelemahan dari sistem ini adalah bahwa pendaftaran sesuatu hak atas tanah atau nama seseorang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain yang sesungguhnya berhak atas tanah tersebut.⁶⁸

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, 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 adalah bahwa pemerintah tidak menjamin kebenaran dari system 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 formil.⁶⁹

Sistem publikasi yang digunakan UUPA dan karenanya juga digunakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif 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 maksud bahwa pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha agar sejauh mungkin dapat menyajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Sehingga 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

⁶⁸ Harsono, *op.cit.*, hal. 81

⁶⁹ *Ibid.*, hal. 82-83

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 sistem publikasi positif yang digunakan, tetapi system publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

3.4 Pejabat Pembuat Akta Tanah

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 :

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 akta yang dibuat oleh dan dihadapan yang ditunjuk oleh Menteri (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat).⁷⁰

Pengaturan mengenai pendaftaran tanah tersebut di atas kemudian dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga diperlukan penyempurnaan, dan kemudian dibentuklah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah dimaksud atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain, seperti kegiatan yang pemanfaatannya bersifat Nasional atau melebihi daerah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran untuk dasar teknik, pemetaan fotogrametrie. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor

⁷⁰ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.10 Tahun 1961, LN No.28 Tahun 1961, TBN 2171, pasal. 19

Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.⁷¹ Yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu di atas adalah misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang, adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.⁷²

Pengertian PPAT tersebut sebelumnya pernah disebutkan di dalam :

- a) Penjelasan Umum angka 7 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.
- b) Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

PPAT bertugas pokok 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 itu.⁷³

⁷¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No.49 TLN No. 3696. Pasal 6 ayat (2).

⁷² Indonesia, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No.52, TLN No.3746, pasal 4 ayat (1) berikut penjelasannya.

⁷³ Indonesia, *ibid.*, pasal 2 ayat (1)

Dengan demikian fungsi PPAT, yaitu :

1. Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah terjadinya.

Untuk daerah-daerah yang belum cukup terdapat PPAT diangkat PPAT sementara, dan untuk melaksanakan tugas PPAT dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu diangkat PPAT Khusus, demikian ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Bab I Pasal 1 angka 2 dan 3.

Syarat untuk diangkat menjadi PPAT adalah :

1. Berkewarganegaraan Indonesia;
2. Berusia sekurang-kurangnya 39 tahun;
3. Bekelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional;

Khusus untuk PPAT Sementara atau PPAT Khusus bukanlah diangkat untuk menjabat tetapi ditunjuk untuk melayani masyarakat, dengan syarat :

1. Agar dapat ditunjuk untuk menjabat sebagai PPAT Sementara adalah sedang menjabat sebagai Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT;
2. Agar dapat ditunjuk untuk menjabat PPAT Khusus adalah sedang menjabat sebagai Kepala Kantor Pertanahan, yang diangkat untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri;

Diantara ketiga macam PPAT tersebut terdapat perbedaan yang jelas di antara ketiganya, yaitu :

1. Pemberhentian :
 - a. PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena :
Meninggal dunia atau telah mencapai usia 65 tahun atau diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT atau diberhentikan oleh Menteri.
 - b. PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan yang menjadi dasar pengangkatannya yaitu bagi PPAT Sementara tidak lagi menjabat sebagai Camat atau Kepala Desa, sedangkan bagi PPAT Khusus tidak lagi menjabat sebagai Kepala Kantor Pertanahan.
2. Daerah Kerja :
 - a. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
 - b. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

3. Pengangkatan Sumpah :
 - a. PPAT dan PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan.
 - b. PPAT Khusus tidak perlu mengangkat sumpah.

Sebelum menjalankan jabatannya, PPAT wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. PPAT yang belum mengucapkan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dilarang menjalankan jabatannya sebagai PPAT. Jika PPAT membuat akta sebelum mengucapkan sumpah jabatan, mengakibatkan akta yang dibuat tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan, maka PPAT berkewajiban :

1. Melaksanakan jabatannya secara nyata;
2. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya;

Kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Ia harus berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya dan wajib memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri. Dalam hal PPAT merangkap jabatan sebagai Notaris, maka kantor tempatnya melaksanakan tugas jabatan Notaris menjadi kantor PPAT.⁷⁴ Selanjutnya mengenai papan nama tersebut yang merupakan kewajiban PPAT sehingga bukanlah objek dari pajak reklame atas papan nama tersebut.

⁷⁴ Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*, PMNA Nomor 4 Tahun 1999. Pasal 12 ayat 1 dan 2.

Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut disebut akta PPAT. Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.

Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :

1. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap, disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan ;
2. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya. Pembuatan akta oleh PPAT dilakukan dengan memenuhi ketentuan pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut :

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud perbuatan akta, dan prosedur pendaftaran harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Saksi-saksi disini berfungsi untuk memberikan kesaksian mengenai :

1. Identitas penghadap dalam hal PPAT tidak mengenal penghadap secara pribadi;
2. Kehadiran para pihak atau kuasanya;
3. Kebenaran data fisik dan data yuridis objek perbuatan hukum dalam hal objek tersebut belum terdaftar;
4. Keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
5. Telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan;⁷⁵

PPAT yang membuat akta yang diketahui olehnya bahwa yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut tidak hadir dihadapannya maka PPAT tersebut dapat diberhentikan dengan tidak hormat, karena hal tersebut merupakan pelanggaran berat.⁷⁶ Apabila PPAT melanggar terhadap larangan dan melalaikan kewajiban dan keharusan diluar yang ditentukan dalam pelanggaran berat, sesuai dengan Pasal 38 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999, akan terkena pelanggaran ringan.

Selanjutnya tiap lembar akta PPAT asli tersebut disimpan oleh PPAT dan dijilid sebulan sekali, dan setiap jilid terdiri dari 50 (limapuluh) lembar akta. Akta-akta tersebut dibukukan dalam satu buku daftar akta yang didalamnya dicantumkan secara berurut nomor semua akta yang dibuat berikut data-data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta dengan kolom-kolom tertentu yang diberikan contohnya oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁷⁷

Buku daftar akta PPAT diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja yang sama dengan garis tinta hitam dan diparaf oleh PPAT yang bersangkutan pada kolom terakhir di bawah garis penutup. Pada akhir kerja terakhir setiap bulan, daftar akta PPAT ditutup dengan garis merah dan ditandatangani serta nama jelas PPAT dengan diberi catatan mengenai jumlah akta yang telah dibuat dalam bulan tersebut. Setiap bulan PPAT wajib

⁷⁵ Indonesia, *Ibid.*, Pasal 18 ayat 3.

⁷⁶ Indonesia, *Op Cit*, Pasal 10 ayat (2) jo Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 tahun 1999 pasal 38 ayat (1).

⁷⁷Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional*, PMNA Nomor 4 Tahun 1999, pasal 19.

mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya. Penyampaian laporan bulanan tersebut selambat-lambatnya setiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya kepada Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah;⁷⁸ juga laporan bulanan tersebut telah distandarisasi bentuknya dan disampaikan pula kepada Kantor Pelayanan Pajak, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.⁷⁹

3.5 Proses Jual Beli Tanah

Dalam menjalankan tugasnya PPAT haruslah melihat syarat-syarat formal dalam pembuatan akta pada umumnya dan akta peralihan hak pada khususnya. Syarat-syarat umum adalah identitas para pihak harus jelas, kewenangan bertindak, ada persetujuan suami/isteri kalau ststusnya kawin, tanahnya dapat dijadikan obyek transaksi, mempunyai bukti kepemilikan dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan serta dokumen-dokumen pendukung lainnya seperti kalau ada bangunan dengan Ijin Mendirikan Bangunan dan sebelum transaksi dilakukan, sertipikat dicocokkan dengan Buku Tanah di Kantor Pertanahan (pengecekan sertipikat), serta penjual telah membayar Pajak Penghasilan (PPH) dan pembeli telah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

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 :

1. Mengenai Subjeknya
 - a. 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

⁷⁸ Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999, pasal 24 jo Keputusan Bersama Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Dan Direktur Jendral Pajak No.SKB 2 Tahun 1998, KEP-197/PJ/1998, hal. 149*

⁷⁹ Departemen Keuangan, *Keputusan Bersama Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Direktur Jenderal Pajak No. 8KB 2 Tahun 1998, KEP-197/Pj/1998.*

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 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.⁸⁰

Hal lain yang harus dipenuhi oleh pihak penjual adalah penjual harus melunasi pajak-pajak yang berkaitan dengan jual beli atas tanah tersebut. Mengenai pembayaran pajak tersebut, Peraturan Pemerintah Nomor 79 tahun 1999 mengatur tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan juncto Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 yaitu Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 mengatakan : Penghasilan yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak orang pribadi atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan dikenakan Pajak Penghasilan secara final. Besarnya Pajak Penghasilan yang harus dibayar adalah 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan. Yang dimaksud jumlah bruto nilai pengalihan adalah nilai tertinggi antara nilai berdasarkan akta pengalihan dengan nilai obyek pajak. Pelunasan / pembayaran dilakukan dengan penyetoran sendiri oleh wajib pajak orang pribadi ke Bank persepsi atau kantor pos dan giro dengan SSP Final sebelum akta pengalihan ditandatangani oleh PPAT.

⁸⁰ Efendi Perangin angin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta : Penerbit CV. Rajawali, 1990), hal. 3

b. Pihak Pembeli

Pembeli telah membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasal 1 angka 1 menyebutkan : Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, dan selanjutnya disebut pajak, pasal 24 ayat (1) nya mengatakan :

"Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindaan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB)."

Setelah proses jual beli telah selesai dilaksanakan 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.

2. Mengenai Objeknya.

Mengenai objek yang akan diperjualbelikan 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 sertifikat 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 Kartu Tanda Penduduk
 - 3) 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 sertifikat ke kantor Pertanahan.
- 2) Pejual harus membayar Pajak Penghasilan (PPh).
- 3) Pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- 4) Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) sepuluh tahun terakhir harus dibayar lunas.
- 5) Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.
- 6) Surat pernyataan dari penjual bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa.
- 7) 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 Akta 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 perabayaran Pajak Penghasilan (PPh).
 - f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
 - g. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun terakhir.
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



BAB 4

ANALISIS TERHADAP PUTUSAN

PENGADILAN NEGERI BEKASI TERTANGGAL 22 APRIL 2008

NOMOR : 62/PDT.G/2008/PN.BKS

4.1 KASUS POSISI

Kasus berawal ketika LUNA LIANA RUSDI (Tergugat I) mendapatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN) dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi (Turut Tergugat) dengan jaminan sebuah bangunan rumah tinggal type 45/96 yang terletak di Perumahan Pondok Hijau Permai Jalan Akasia Raya Blok K.02-08, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 014, Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi.

Sebelum Tergugat I melunasi kredit rumah tersebut, Tergugat I pada tanggal 16 April 1992, telah mengoper alihkan rumahnya atau menjual kepada Tergugat II (HENGKY WIJAYA) sebesar Rp. 46.000.000,- (empatpuluh enam juta rupiah), kemudian pada tanggal 10 Juli 2005 Tergugat II menjual kembali rumahnya kepada Penggugat (RENO OKTABENA) sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) berdasarkan kwitansi pada tanggal 10 Juli 2005. Kemudian pada tanggal 25 September 2005 Penggugat telah melaksanakan kewajiban/pembayaran angsuran-angsurannya setiap bulan kepada Turut Tergugat, dan Penggugat telah melakukan pelunasan rumahnya kepada Turut Tergugat. Pada waktu Penggugat akan mengambil dokumen/sertipikat rumah tersebut, Turut Tergugat tidak bersedia untuk memberikannya dengan alasan bahwa rumah tersebut masih atas nama Tergugat I dan menyatakan agar Tergugat I dapat dihadirkan kepada Turut Tergugat (Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi).

Bahwa Penggugat telah mencari keberadaan Tergugat ternyata sudah pindah entah kemana, tetapi sampai gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Bekasi belum juga dapat diketahui keberadaan tempat tinggalnya Tergugat, Oleh karena fisik tanah dan bangunan telah dikuasai Penggugat, akan tetapi dari segi

hukumnya Penggugat belum menguasai sepenuhnya dan sangat dirugikan, dimana rumah tersebut belum sepenuhnya milik Penggugat, maka Penggugat khawatir apabila kelak rumah tersebut akan diambil oleh Tergugat lagi, sedangkan jelas antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat mengadakan over alih kredit dibawah tangan berdasarkan kwitansi tertanggal 10 Juli 2005 di Bekasi.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi dengan maksud agar Penggugat diberi ijin dan kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual yang melepaskan haknya tersebut sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku Pembeli/yang menerima pelepasan hak tersebut untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bekasi, atas peralihan Hak atas tanah dan rumah type 45/96 yang terletak di Perumahan Pondok Hijau Permai Jalan Akasia Raya Blok K. 02-08, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi yang saat ini masih atas nama Tergugat I.

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

1. Menyatakan sah menurut hukum over alih debitur yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat II kepada Penggugat berdasarkan Kwitansi Jual Beli tanggal 16 april 1992 dan Jual Beli/Over Alih debitur yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat II berdasarkan Kwitansi tanggal 10 Juli 2005, sebesar Rp. 110.000.000,- (*Seratus sepuluh juta rupiah*).
2. Menyatakan bahwa Penggugat telah melunasi angsuran-angsuran fasilitas Kredit pemilikan rumah (KPR-BTN) atas nama Tergugat I dengan Nomor Rekening : 00016.01.02.155950.6, kepada Turut Tergugat.
3. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik sah atas sebidang tanah berikut rumah di atasnya type 45/96 yang terletak di Perumahan Pondok Hijau Permai Jalan Akasia Raya Blok K. 02-08, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi.

4. Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk segera menyerahkan dokumen/sertipikat atas nama Tergugat I kepada Penggugat setelah kepadanya diserahkan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.
5. Memberi ijin dan kuasa kepada pihak Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II selaku Penjual sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli untuk melakukan segala perbuatan hukum diantaranya untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah maupun balik nama sertipikat atas sebidang tanah dan bangunan tersebut di atas.

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

4.2 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 Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap dipersidangan tidak hadir.
2. Mengabulkan gugatan Pengugat seluruhnya dengan verstek.
3. Menyatakan sah menurut hukum over alih debitur yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat II dengan Penggugat berdasarkan kwitansi Jual beli tanggal 16 april 1992 dan Jual beli/over Alih debitur yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat II berdasarkan kwitansi tanggal 10 Juli 2005.
4. Menyatakan Pengugat telah melunasi angsuran fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN) atas nama Tergugat II dengan Nomor Rekening : 0000016.01.02.155950.6, kepada Turut Tergugat.

5. Menyatakan Pengugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya type 45/96 yang terletak di Perumahan Pondok Hijau Permai Jalan Akasia Raya Blok K. 02-08, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi.
6. Memerintahkan kepada para Tergugat dan Turut Tergugat untuk segera menyerahkan dokumen/sertipikat atas nama Tergugat I kepada Penggugat setelah kepadanya diserahkan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.
7. Memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II selaku penjual sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku Pembeli untuk melakukan segala perbuatan hukum diantaranya untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah maupun balik nama sertifikat atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya type 45/96 yang terletak di Perumahan Pondok Hijau Permai Jalan Akasia Raya Blok K. 02-08, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi.
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 409.000,- (*empat ratus sembilan ribu rupiah*).

4.3 ANALISA KASUS

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, yaitu tidak dapat dilaksanakan penandatanganan AJB dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak dapat dilakukan pendaftaran balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan, Pihak pembeli juga tidak dapat mengambil sertipikat yang bersangkutan di Bank pemberi KPR karena sertipikat masih atas nama Pihak penjual (Tergugat I) karenanya pembeli diharuskan telah mendapat kuasa dari penjual (Tergugat I) yang dibuat dihadapan notaris guna keperluan pengambilan sertipikat tersebut.

a. Hambatan yang dihadapi oleh pembeli dalam hal jual beli tanah melalui oper kredit secara dibawah tangan.

1. Pembeli tidak dapat mengambil dokumen atau sertipikat tanah.

Dalam hal jual beli tanah melalui oper kredit secara dibawah tangan pihak bank tidak dilibatkan atau dengan kata lain tanpa sepengetahuan pihak bank selaku pemegang jaminan, maka pada saat kredit telah lunas pihak bank akan menolak menyerahkan dokumen sertipikat tanah kepada debitur baru dalam kasus diatas adalah pembeli/penggugat apabila hanya memberikan bukti-bukti berupa kwitansi pembayaran atau akta dibawah tangan tanpa disertai surat kuasa bahwa tanah dan rumah tersebut memang benar-benar telah dimiliki debitur baru. Hal ini dilakukan karena bank tidak ingin pihaknya dituntut oleh pihak yang melakukan perjanjian kredit dengan bank.⁸¹ Dan untuk surat kuasa, pihak bank biasanya mensyaratkan surat kuasa notariil atau paling tidak dilegalisasi oleh Notaris.

2. PPAT menolak untuk membuat Akta Jual Beli.

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

⁸¹ Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Niew Nederlands BugerlijkWetboek, Code Civil Perancis, dan Common Law*, (Jakarta:Kencana, 2005), hal.59.

dibuat dibawah tangan antara pihak penjual dan pembeli. Cara tersebut tentunya sangat merugikan Pihak Pembeli, karena tidak adanya kepastian 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 kredit Setelah kredit lunas dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) bisa dilaksanakan, ternyata Pihak penjual tidak dapat diketahui keberadaannya sehingga menyulitkan Pihak pembeli, yaitu tidak dapat dilaksanakan penandatanganan AJB dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut ketentuan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut :

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸²

PPAT akan menolak untuk membuat akta jika :

- (a) mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan
- (b) salah satu para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat-syarat untuk bertindak demikian
- (c) untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸³

⁸² Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Pasal. 101

⁸³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No.49 , TLN No. 3696. Pasal. 39

3. Tidak dapat dilakukan pendaftaran peralihan haknya di kantor Pertanahan.

Penolakan kantor pertanahan berdasarkan ketentuan yang berlaku dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang lebih jauh diatur dalam peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang, dalam hal ini PPAT, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat 1 PP No. 24/1997 yang berbunyi :

"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 karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Dan diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 2 ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut :

"PPAT bertugas pokok 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 itu."

b. Penyelesaian hukum jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan.

Upaya yang memungkinkan secara hukum untuk ditempuh oleh pemegang hak terakhir/pembeli/penggugat (Reno Oktabena) adalah yang bersangkutan mengajukan gugatan di Kantor Pengadilan Negeri setempat yang pada intinya memohon :

- 1) Pengesahan perbuatan over alih debitur yang didasarkan pada kwitansi jual beli. Bukti-bukti materil yang diajukan oleh penggugat/pembeli

dalam kenyatannya menunjukkan bahwa perbuatan hukum jual beli tanah benar-benar terjadi. Perbuatan materiil jual beli atau over alih debitur dapat dibaca dari duduknya perkara sebagaimana tertera dalam Putusan Pengadilan sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I pada tanggal 16 April 1992 telah mengover alihkan rumahnya atau menjual kepada Tergugat II, kemudian pada tanggal 10 Juli 2005 Tergugat II menjual kembali rumahnya kepada Penggugat berdasarkan kwitansi.

Untuk memperkuat perbuatan over alih yang dimaksud, atau dalam Putusan Pengadilan disebut “untuk menguatkan dalil gugatan”, penggugat/pembeli menyerahkan surat bukti-bukti sebagai berikut :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Nomor : 09.5205.221076.0306, tertanggal 26 Oktober 2007 atas nama RENO OKRABENA (Bukti P – 1);
2. Foto copy Kwitansi tertanggal 10 Juni 2005, sebesar Rp. 110.000.000,- (*seratus sepuluh juta rupiah*) (Bukti P – 2);
3. Foto Kwitansi tertanggal 16 April 1992, sebesar Rp. 46.000.000,- (*empat puluh enam juta rupiah*) (Bukti P – 3);
4. Foto copy Perincian Pelunasan dipercepat tertanggal 24 September 2005, (Bukti P – 4);
5. Foto copy Formulir Penyetoran Premi Asuransi tertanggal 24 September 2005, (Bukti P – 5);
6. Foto copy Formulir Setoran Premi Asuransi tertanggal 17 Oktober 2003, (Bukti P – 6);
7. Foto copy perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Bank Tabungan Negara dan LUNA LIANA RUSDI No. : 0729/C/K.06/BKS/1989 tertanggal 20 Oktober 1989, (Bukti P – 7);

Dalil-dalil yang kuat tersebut di atas mendasari posisi dan sikap hukum Majelis Hakim Pengadilan untuk menyatakan pertimbangan hukumnya dalam pokok perkara sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pokok-pokok gugatan Pengugat adalah agar Pengadilan menyatakan sah menurut hukum over alih debitur yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat II kepada Penggugat berdasarkan Kwitansi Jual Beli tanggal 16 April 1992 dan jual beli/oper alih debitur yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat II berdasarkan kwitansi tanggal 10 Juli 2005, sebesar Rp.110.000.000,- (*seratus sepuluh juta rupiah*).

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah menyerahkan bukti-bukti surat P-1 sampai P-7, serta dua orang saksi.

Berdasarkan pertimbangan hukum pokok perkara tersebut, Majelis Hakim Pengadilan pada akhirnya menyatakan putusan (butir 3,4 dan 5) sebagai berikut :

- Menyatakan sah menurut hukum over alih debitur yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat II dengan Penggugat berdasarkan kwitansi Jual beli tanggal 16 april 1992 dan Jual beli/over Alih debitur yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat II berdasarkan kwitansi tanggal 10 Juli 2005.
 - Menyatakan Pengugat telah melunasi angsuran fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN) atas nama Tergugat II dengan Nomor Rekening : 0000016.01.02.155950.6, kepada Turut Tergugat.
 - Menyatakan Pengugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya type 45/96 yang terletak di Perumahan Pondok Hijau Permai Jalan Akasia Raya Blok K. 02-08, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi.
- 2) Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat (Bank) untuk menyerahkan dokumen/sertipikat kepada Penggugat. Berdasarkan putusan Majelis Hakim ini maka Penggugat tidak perlu lagi menghadapkan Tergugat kepada Turut Tergugat, sehingga Penggugat dapat mengambil dokumen/sertipikat hak atas tanah yang dimaksud yang

disimpan oleh Turut Tergugat dalam hal ini PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi

- 3) Memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II selaku penjual sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku Pembeli untuk melakukan segala perbuatan hukum diantaranya untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya type 45/96 yang terletak di Perumahan Pondok Hijau Permai Jalan Akasia Raya Blok K. 02-08, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi.

Dengan Putusan Pengadilan tersebut pihak pembeli dapat menghadap kepada PPAT untuk menandatangani akta jual beli bertindak untuk dan atas nama penjual sebagai penjual dan bertindak selaku diri sendiri sebagai pembeli dengan dibuatkannya akta oleh PPAT mengandung arti bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan, oleh karena akta PPAT merupakan akta otentik yang dapat digunakan sebagai instrument alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat tidak hanya bagi para pihak melainkan juga bagi pihak ketiga bilamana timbul permasalahan dikemudian hari. Dibuatkannya akta jual beli oleh PPAT tersebut secara eksplisit juga membuktikan bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang hak yang baru dan untuk memperoleh pembuktian yang luas khususnya bagi pihak ketiga maka pembuktian adanya pemindahan hak tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, untuk dicatat pada buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan sehingga diperoleh bukti yang kuat.

c. Peranan Putusan Pengadilan Negeri sebagai dasar pembuatan akta jual beli

Yang dimaksud dengan peranan putusan Pengadilan Negeri sebagai dasar peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah jika jual beli tanah dilakukan

di bawah tangan terhadap tanah yang sudah bersertifikat (tanpa dibuat akta jual beli tanah di hadapan PPAT), dan penjual sudah tidak diketahui lagi alamatnya. Peranan putusan pengadilan dapat dilihat dari tiga pihak, yaitu Kantor Pertanahan, PPAT dan pemegang hak terakhir (pernbeli).

1. Peranan Putusan Pengadilan Negeri bagi Kantor Pertanahan

Pasal 55 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan adanya pemeliharaan data pendaftaran tanah (peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat melalui jual beli) berdasarkan putusan pengadilan. Yaitu bahwa Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun, untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin juga pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.

Pasal 55 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut secara hukum menekankan adanya tanggung jawab kelembagaan (*Institutional accountability*) dari Pengadilan Negeri, dalam hal ini diwakili Panitera Pengadilan, kepada Kantor Pertanahan. Tanggung jawab dimaksud berupa kewajiban untuk memberitahukan isi semua putusan yang berkekuatan hukum tetap dan penetapan yang mengakibatkan terjadinya perubahan data yuridis tanah yang sudah, didaftar agar dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin juga pada sertipikatnya. Pemberitahuan isi semua putusan tersebut dimaksudkan untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 94 ayat (2) butir, h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 disingkat PMNA/BPN No.3 Tahun 1997 menegaskan tentang perubahan data yuridis berupa perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan. Di samping itu, Pasal 125 ayat (1) PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 menegaskan hal serupa, bahwa pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku

tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan Hakim Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak oleh Kepala kantor Pertanahan sebagai berikut:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak terpenuhi :
 - a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada kantor Pertanahan;
 - b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (2);
 - c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
 - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
 - e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan/
 - f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
 - g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- 2) Penolakan Kepala kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.
- 3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

2. Peranan Putusan Pengadilan Negeri bagi PPAT

Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah bersertipikat melalui jual beli secara prosedural bertolak dari adanya akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan PPAT. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan

hukum yang bersangkutan, antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Berhubungan dengan hal ini, lembaga publik yang berwenang melakukan pendaftaran tanah di tingkat kabupaten/ kota adalah Kantor Pertanahan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997.

Dalam praktek, Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT sebagai mitra kerjanya. Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang sudah bersertipikat, termasuk melalui jual beli tanah, harus dibuktikan dengan akta PPAT sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997, yaitu 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. Pembuatan akta tersebut wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya (Pasal 101 ayat 1 PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997) yang disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat (Pasal 101 ayat 2 PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997).

Dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah bersertipikat melalui jual beli, apalagi dalam hal ini jual beli tanah yang sudah bersertipikat yang tidak dilakukan di hadapan PPAT sedangkan salah satu pihak yaitu pemegang hak lama/pemilik sertipikat (penjual) sudah tidak diketahui lagi domisili dan keberadaannya, maka PPAT sebagai mitra kerja Kantor Pertanahan mempergunakan isi putusan Pengadilan Negeri yang berkekuatan hukum tetap sebagai dasar hukum untuk membuat akta jual beli tanah.

Pasal 103 PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 menetapkan kewajiban PPAT dalam pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak sebagai berikut :

- 1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukah untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
 - b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
 - c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
 - d. bukti identitas yang mengalihkan hak;
 - e. bukti identitas penerima hak;
 - f. sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
 - g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
 - h. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

3. Peranan Putusan Pengadilan Negeri bagi Pemegang Hak Terakhir

Pasal 55 ayat (2) menekankan pentingnya putusan pengadilan negeri bagi pendaftar tanah (pemegang hak terakhir/pembeli) sebagai salah satu pihak yang berkepentingan, bahwa pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 25 ayat (2) PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 menetapkan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan bagi pihak yang berkepentingan (pemegang hak terakhir/pembeli/ pendaftar tanah) sebagai berikut :

Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan :

- a. salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;
- b. sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
- c. identitas pemohon.

Pasal 126 ayat (1) PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 juga menegaskan hal serupa, yaitu pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan.

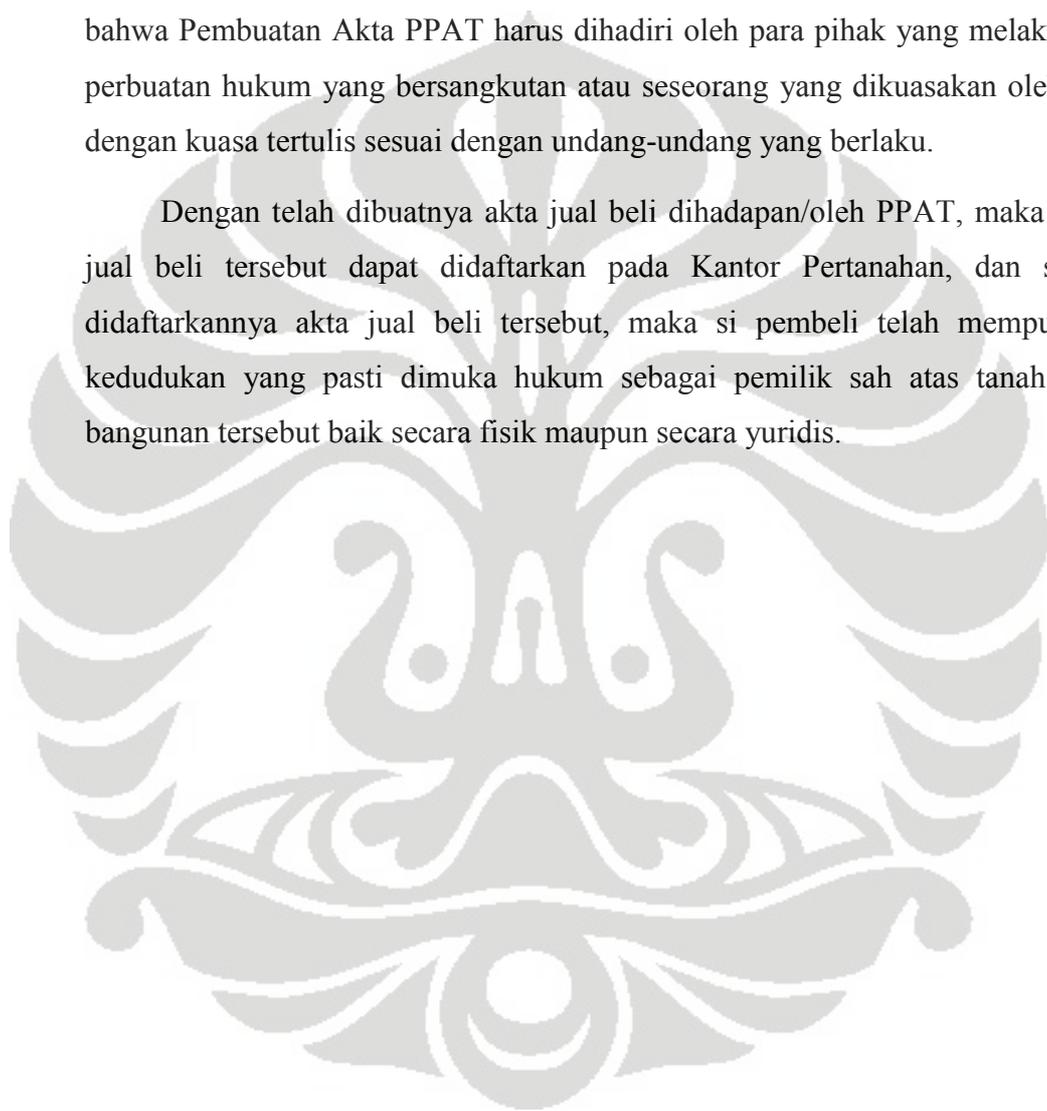
Bagi pendaftar tanah sebagai salah satu pihak yang berkepentingan (pemegang hak terakhir/pembeli), apalagi pendaftar tanah (pemegang hak terakhir/pembeli) dimaksud melakukan jual beli tanah yang sudah bersertipikat tetapi tanpa dibuatkan akta jual beli di hadapan PPAT sedangkan pemegang hak lama/penjual yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah sudah tidak diketahui lagi alamatnya, pada hal pembuatan akta jual beli tanah tersebut wajib dihadiri oleh - para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 101 ayat 1 PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Pasal 17 ayat 1 PMNA/BPN Nomor 4 Tahun 1999, maka putusan Pengadilan Negeri berperan menjadi dasar pembuatan akta jual beli tanah dan dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah/balik nama sertipikat.

Bagi Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri Bekasi ini berperan sebagai dasar hukum pembuatan akta jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam menerbitkan Akta Jual Beli tanah, PPAT mendasarkan diri pada putusan Pengadilan Negeri Bekasi. Berdasarkan putusan tersebut, Akta Jual Beli tanah dibuat PPAT dengan menghadapkan Penggugat (RENO OKTABENA) bertindak untuk dan atas nama Para

Tergugat selaku Penjual dan bertindak untuk diri sendiri selaku Pembeli.

Peranan Putusan Pengadilan sebagai dasar penandatanganan akta jual beli oleh PPAT 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.

Dengan telah dibuatnya akta jual beli dihadapan/oleh PPAT, maka akta jual beli tersebut dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sejak didaftarkannya akta jual beli tersebut, maka si pembeli telah mempunyai kedudukan yang pasti dimuka hukum sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut baik secara fisik maupun secara yuridis.



BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 KESIMPULAN

Praktik over kredit pemilikan rumah secara dibawah tangan masih sering dilakukan oleh masyarakat. Praktik tersebut dilakukan dengan cara mengalihkan kredit pemilikan rumah dari debitur lama kepada pihak ketiga berikutan tanah dan bangunan yang merupakan jaminan dari fasilitas kredit tersebut. Pada over kredit tersebut, pihak debitur 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 dan pihak penjual menyerahkan secara fisik tanah dan bangunan tersebut kepada pembeli. Sehingga kedudukan hukum bagi pihak Ketiga dalam hal ini kurang kuat, karena tidak mempunyai alat untuk membuktikan kepemilikannya secara hukum yang kuat terhadap kepemilikan haknya untuk menindak-lanjuti transaksi yang telah terjadi itu baik dihadapan pejabat Bank, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat Kantor Pertanahan setempat, meskipun baik pihak debitur dan pihak ketiga telah membuat suatu alat bukti tertulis yang berupa perjanjian dibawah-tangan dan kuitansi jual-belinya.

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa :

1. 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 sangat merugikan Pihak Pembeli, karena tidak adanya kepastian hukum atas transaksi yang dilakukan tersebut mengingat penandatanganan akta jual beli tidak atau belum dapat dilaksanakan karena sertifikat atas tanah yang dialihkan tersebut masih dikuasai oleh bank sebagai pemegang jaminan KPR Adapun hambatan yang sering dihadapi oleh pembeli dalam hal jual beli tanah melalui oper kredit secara dibawah tangan adalah :

- a. Pembeli tidak dapat mengambil surat-surat tanah yang tersimpan di Bank karena dokumen/sertipikat masih terdaftar atas nama Debitur (Penjual)
 - b. Kedua hambatan yang sering terjadi adalah pihak penjual (Debitur) tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga tidak dapat ditandatangani Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT.
 - c. Kepala Kantor Pertanahan jelas akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya
2. Penyelesaian hukum terhadap transaksi jual beli tanah melalui over kredit yang dilakukan secara dibawah tangan dimana penjualnya sudah tidak diketahui lagi alamat atau domisilinya dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri setempat agar jual beli yang telah dilangsungkan dapat disahkan, si pembeli dapat mengambil jaminan di Bank pemberi kredit dan si Pembeli diberi ijin dan kuasa bertindak untuk dan atas nama penjual selaku Penjual dan bertindak untuk diri sendiri selaku Pembeli menghadap kepada PPAT untuk menandatangani Akta Jual Beli.
3. Peranan Putusan Pengadilan terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan secara dibawah tangan adalah :
- a. Bagi Kepala Kantor Pertanahan putusan pengadilan dijadikan dasar untuk pemeliharaan dan pendaftaran tanah, sebagaimana ternyata dalam Pasal 55 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - b. Bagi PPAT selaku mitra kerja Kepala Kantor Pertanahan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dijadikan dasar hukum untuk membuat Akta Jual Beli.
 - c. Sebagai dasar oleh pembeli menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT, hal ini sebagaimana ternyata dalam putusan pengadilan negeri yang memutuskan memberi ijin dan kuasa kepada pembeli bertindak untuk dan atas nama Tergugat sebagai penjual dan sekaligus bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli untuk melakukan segala perbuatan hukum diantaranya untuk menandatangani Akta Jual Beli.

5.2 SARAN

Demi kepentingan para pihak, agar dalam alih debitur yang masih dalam jaminan bank tidak merugikan pihak debitur baru maupun pihak bank, maka langkah-langkah yang perlu diambil adalah:

1. Sebaiknya para debitur menghubungi pihak bank untuk meminta persetujuan secara resmi sebelum melakukan alih debitur, agar hak dan kewajiban masing-masing pihak terjamin secara hukum.
2. Apabila setelah menghubungi pihak bank ada syarat yang tidak/ belum terpenuhi oleh para debitur dan peralihan tersebut memang harus dilakukan, sebaiknya debitur baru segera menghubungi notaris untuk berkonsultasi bagaimana sebaiknya alih debitur ini dilakukan dan untuk mengetahui akta-akta apa saja yang harus dibuat.
3. Sebaiknya debitur baru tidak melakukan alih debitur hanya dengan menggunakan bukti kwitansi saja atau surat di bawah tangan. Karena dikemudian hari debitur baru akan mengalami kesulitan untuk melakukan balik nama atas sertipikat tanahnya.
4. Agar debitur baru maupun debitur lama tidak mendapat masalah dikemudian hari, sebaiknya mereka menggunakan alih debitur secara resmi, yaitu alih debitur dengan sepengetahuan pihak bank. Karena lebih terjamin kepastian hukumnya.
5. Perlu diadakannya penyuluhan hukum oleh para ahli hukum yang dapat memberikan informasi dan petunjuk tentang bagaimana cara melakukan alih debitur yang benar agar tidak ada pihak-pihak yang dirugikan dalam proses alih debitur yang masih dalam jaminan bank.

DAFTAR PUSTAKA

B. Buku

- Al Rashid, Harun. *Sekilas tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1987)
- Hadikusuma, H. Hilman. *Hukum Perekonomian Adat Indonesia*. cet. 1. (Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti)
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi 1997 (Jakarta : Djambatan, 1997).
- _____. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Edisi Revisi 2002, (Jakarta, Djambatan, 2002)
- Hutagalung, Arie Sukanti. *Program Redistribusi Tanah di Indonesia, Suatu Sarana Ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan dan Pemilikan Tanah*, (Jakarta: CV. Rajawali, 1985)
- Mamudji, Sri et.al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005)
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta : Liberty, 2003)
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan* (Bandung : Alumni, 1982)
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia*, Edisi Pertama, (Jakarta : CV. Rajawali, 1982), hal.5
- Poerwadarminta, W.J.S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986)
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Mandar Maju, 2000)
- Salim, H.S. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003)
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Alumni, 1982)
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2002)

Suharnoko, Endah Hartati. *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, Code Civil Perancis, dan Common Law*, (Jakarta : Kencana, 2005)

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT.Raja Grafindo, 1994)

Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali, 1983)

_____. *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3, (Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia, 1986)

Soedjenro, Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Cet.1, (Yogyakarta : Kanisius, 2001)

Wargakusumah, Hasan. Dkk. *Hukum Agraria I, Buku Panduan Mahasiswa*, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 1992)

B. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*. (Jakarta : Sekretariat Negara Republik Indonesia, 2004).

_____. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibjo, cet. 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001).

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. Nomor 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. Nomor 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

Departemen Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PMNA / Ka. BPN No. 4 Tahun 1999.

Departemen Keuangan. *Keputusan Bersama Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Direktur Jenderal Pajak No. 8KB 2 Tahun 1998*. KEP-197/Pj/1998.