



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KEABSAHAN DAN PERALIHAN HAK MILIK DALAM PERJANJIAN  
JUAL BELI BENDA TIDAK BERGERAK (TANAH) TANPA AKTA JUAL  
BELI OTENTIK DITINJAU DARI KITAB UNDANG - UNDANG HUKUM  
PERDATA DAN HUKUM TANAH NASIONAL (STUDI KASUS ATAS  
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.2235/K/PDT/2008 DAN NO.808  
K/PDT/2003)**

**SKRIPSI**

**ALICIA LISDA YUNITA**

0606078714

**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
DEPOK  
JULI 2010**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KEABSAHAN DAN PERALIHAN HAK MILIK DALAM  
PERJANJIAN JUAL BELI BENDA TIDAKBERGERAK  
(TANAH) TANPA AKTA JUAL BELI OTENTIK DITINJAU DARI  
KITAB UNDANG – UNDANG HUKUM PERDATA DAN HUKUM  
TANAH NASIONAL (STUDI KASUS ATAS PUTUSAN  
MAHKAMAH AGUNG NO.2235/K/PDT/2008 DAN NO.808  
K/PDT/2003)**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada  
Fakultas Hukum Universitas Indonesia**

**ALICIA LISDA YUNITA**

0606078714

**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM KEKHUSUSAN HUKUM TENTANG HUBUNGAN ANTARA SESAMA  
ANGGOTA MASYARAKAT  
DEPOK  
JULI 2010**


## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi yang berjudul “KEABSAHAN DAN PERALIHAN HAK MILIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI BENDA TIDAK BERGERAK (TANAH) TANPA AKTA JUAL BELI OTENTIK DITINJAU DARI KITAB UNDANG - UNDANG HUKUM PERDATA DAN HUKUM TANAH NASIONAL (STUDI KASUS ATAS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.2235/K/PDT/2008 DAN NO.808 K/PDT/2003)” adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk

telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Alicia Lisda Yunita

NPM : 0606078714

Tanda Tangan : 

Tanggal : 27 Juni 2010

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh

Nama : Alicia Lisda Yunita  
NPM : 0606078714  
Program Studi : Kekhususan Hukum tentang Hubungan antara Sesama Anggota Masyarakat  
Judul Skripsi : KEABSAHAN DAN PERALIHAN HAK MILIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI BENDA TIDAK BERGERAK (TANAH) TANPA AKTA JUAL BELI OTENTIK DITINJAU DARI KITAB UNDANG - UNDANG HUKUM PERDATA DAN HUKUM TANAH NASIONAL (STUDI KASUS ATAS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.2235/K/PDT/2008 DAN NO.808 K/PDT/2003)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing I : Suharnoko,SH, MLI

Pembimbing II : Prof.Dr.Rosa Agustina,S.H.,M.H. (.....)

Penguji : Akhmad Budi Cahyono, S.H.,M.H. (.....)

Penguji : Dr. Nurul Elmyah, S.H.,M.H. (.....)

Penguji : Abdul Salam,S.H.,M.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah Bapa yang Maha Pengasih yang memberkati penulis selama perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Tanpa PenyertaanNya, penulis tidak akan dapat menyelesaikan perkuliahan dan terutama saat mengerjakan skripsi yang berjudul ini yang berjudul *“Keabsahan Dan Peralihan Hak Milik Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak (Tanah) Tanpa Akta Jual Beli Otentik Ditinjau Dari Kitab Undang— Undang Hukum Perdata Dan Hukum Tanah Nasional (Studi Kasus Atas Putusan Mahkamah Agung No. 2235 K/PDT/2008 Dan No.808 K/PDT/2003).”* Penulis mengucapkan syukur atas kebaikan yang telah dilimpahkanNya selama ini.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada para pihak yang memberikan waktu, tenaga, ilmu dan kebersamaan selama penulis menempuh kuliah di fakultas ini. Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Para dosen pembimbing yang menginspirasi saya, Bapak Suharnoko, S.H., MLI dan Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. yang telah bersedia membimbing penulis dalam penulisan skripsi ini. Para dosen pembimbing yang telah bersedia memberikan ilmu dan waktu mereka kepada penulis. Penulis sangat berterimakasih karena bapak dan ibu merupakan inspirasi dan teladan bagi saya.
2. Para dosen penguji, Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H., Bapak Akhmad Budi Cahyono, S.H.,M.H., dan Bapak Abdul Salam, S.H.,M.H. yang telah memberikan waktu dan ilmu pada saat menguji sidang skripsi penulis.
3. Pembimbing Akademik Bapak Chaudry Sitompul, Penulis mengucapkan terima kasih atas kesediaannya menjadi pembimbing akademik serta memberikan dorongan dan motivasi selama empat tahun penulis menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Para dosen pengajar di Fakultas Hukum UI, tak ada kata yang dapat penulis nyatakan selain rasa syukur kepada Tuhan karena telah mendapatkan kesempatan mendapatkan ilmu dari para pengajar yang luar biasa. Tanpa mereka, penulis tidak akan dapat



menyelesaikan penulisan skripsi ini. Terutama para pengajarliah yang memotivasi penulis untuk belajar lebih banyak dalam memahami hukum dan menjadi seseorang yang dapat memberikan sumbangsih kepada tanah air tercinta ini.

5. Untuk orang tua penulis, Haryanto Subekti dan Alisa Maudina Leander. Terima kaih atas dukungan dan kepercayaannya kepada penulis bahwa penulis mampu menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis mengucapkan banyak terima kasih atas dukungannya selama ini. Penulis percaya bahwa dukungan dan kepercayaan kalianlah yang meyakinkan penulis untuk berani bermimpi dan tidak kalah dengan keadaan yang sulk. Teladan, kerja keras, ketulusan, keberanian, kasih sayang, tak akan dapat penulis balaskan.
6. Oma dan opa tercinta yang selalu memberikan cinta kasih dan ketulusan serta dorongan kepada penulis untuk mencapai suatu titik balik besar melalui gelar sarjana ini. Oma dan opa melalui teladan hidupnya mengajarkan penulis untuk bertahan pada situasi sesulit apapun dengan selalu tersenyum dan percaya bahwa Allah tidak akan melupakan anak — anakNya. Terima kasih oma dan opa, gelar sarjana ini saya dedikasikan untuk kasih dan senyum kalian.
7. Untuk saudari kembar penulis, Olivia Lisda Yunita untuk kebersamaan disaat senang dan susah, saat berjuang bersama, menangis bersama dan saat bahagia bersama. Dukungan, kegigihan dan keuletanmu membuat saya percaya bahwa kita bisa melalui wisuda bersama. Terima kasih karena selalu ada disaat kapanpun saya membutuhkan “tempat” berbagi.
8. Adik — adik penulis yang manis, Micky Haryanto Subekti dan Andrea Maudina Leander. Terima kasih atas kepercayaan kalian pada penulis bahwa penulis mampu menjadi suatu contoh bahwa kita bisa mencapai cita - cita, tanpa dibatasi oleh keadaan apapun.
9. Untuk Aloysius Selwas Taborat, penulis mengucapkan banyak terima kasih atas kebersamaan, kasih sayang, dukungan, ketulusan dan kepercayaan pada penulis selama ini. Penulis percaya, semua ini akan berbeda tanpamu. Terima kasih.
10. Sahabat - sahabat penulis, Answer Styannes, Debora Rosaria, Priskila Pratita Penasthika, Feliks Suranta Tarigan, Nancy S. Silalahi, Mery Marlina, Krisanti

Simanjuntak, Christoper Tobing, Sari Simbolon, Yenita Jenne, Pebri Rosmalina, Febrian Halomoan, Samuel Sianipar, Lewi Aga Basoeki, Caroline Syah, Adeline Wijayanti atas kesempatan yang Tuhan berikan untuk bertemu dengan kalian yang “luar biasa” ini. Atas dukungan, tawa, bermimpi bersama, berjuang bersama dan kenangan bersama kalian tetap akan selalu ada. Terima kasih teman. SHMILY (See How Much I Love You, Guys).

11. Untuk AKIKA, Kak Ika Manalu, Cindy Hutasoit, Uly Artha, Answer Styannes dan Ester terima kasih atas proses “bertumbuh” bersama. Betapa penulis mengucapkan syukur memiliki kelompok kecil ini. Tuhan memberkati kita semua.
12. Teman - teman Persekutuan Oikumene yang mungkin tidak dapat penulis sebutkan satu per satu. Penulis bersyukur bisa mengenai persekutuan ini dan tanpa kalian, persekutuan di kampus tidak akan menjadi seindah ini. Terima kasih dan tetap melayani.
13. Teman — teman Lasale, kelompok internal mootung penulis, tim UI untuk MCC Universitas Padjajaran, tim UI untuk MCC Universitas Diponegoro, dan rekan - rekan pengurus Lasale semua. Tiada kata yang dapat penulis ucapkan selain bersyukur mengenai Lasale yang memberikan pengalaman, ilmu dan keluarga baru di Fakultas Hukum UI ini.
14. Rekan — rekan BEM 2008/2009 untuk kebersamaan dan keluarga baru.
15. Untuk para karyawan di Fakultas Hukum UI yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu. Penulis mengucapkan banyak terima kasih atas dedikasi, pelayanan, keramahan dan kebaikan yang telah penulis terima.
16. Dan kepada para pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, penulis mengucapkan banyak terima kasih.

Pada akhirnya penulis berharap bahwa penulisan skripsi ini memberikan manfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan.

Depok, 6 Juli 2010

Penulis





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

---

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

Nama : Alicia Lisda Yunita  
NPM : 0606078714  
Program Studi : Kekhususan Hukum tentang Hubungan antara  
Sesama Anggota Masyarakat  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

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

**KEABSAHAN DAN PERALIHAN HAK MILIK DALAM PERJANJIAN JUAL  
BELI BENDA TIDAK BERGERAK (TANAH) TANPA AKTA JUAL BELI  
OTENTIK DITINJAU DARI KITAB UNDANG – UNDANG HUKUM  
PERDATA DAN HUKUM TANAH NASIONAL (STUDI KASUS ATAS  
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.2235/K/PDT/2008 DAN NO.808  
K/PDT/2003)**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), 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 pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Depok  
Pada Tanggal: 27 Juni 2010  
Yang menyatakan

(Alicia Lisda Yunita)

## ABSTRAK

**Nama** : Alicia Lisda Yunita  
**Program Studi** : Kekhususan Hukum tentang Hubungan antara Sesama Anggota Masyarakat  
**Judul Skripsi** : Keabsahan Dan Peralihan Hak Milik Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak (Tanah) Tanpa Akta Jual Beli Otentik Ditinjau Dari Kitab Undang — Undang Hukum Perdata Dan Hukum Tanah Nasional (Studi Kasus Atas Putusan Mahkamah Agung No.2235/K/Pdt/2008 Dan No.808 K/Pdt/2003).

Jual beli hak atas tanah merupakan salah satu cara peralihan hak atas tanah yang sering terjadi. Pengaturan jual beli dalam hukum tanah nasional berbeda dengan jual beli hak atas tanah dalam Kitab Undang - Undang Hukum Perdata. Jual beli hak milik atas tanah dengan akta dibawah tangan sering terjadi dalam kehidupan masyarakat. Yang menyebabkan permasalahan apakah akta dibawah tangan tersebut menyebabkan jual beli sah dan telah terjadi peralihan hak milik dari penjual kepada pembeli bila ditinjau dari Kitab Undang - Undang Hukum Perdata dan hukum tanah nasional.

**Kata Kunci :**

Tanah, Jual - Beli, Akta dibawah tangan, akta otentik, Hukum Tanah Nasional, Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.

## ABSTRACT

Name : Alicia Lisda Yunita  
Study Program : Private Law  
Title : The Legality and the Transfer of Right of Ownership in the Sale and Purchase Agreement of **Immoveable Property (Land)** from the Perspective of Indonesia Civil Code and National Agrarian Law (Case study of Supreme Court's Decisions No.2235/K/Pdt/2008 and No.808/K/Pdt/2003).

Transfer of title to land is mostly conducted through sale and purchase. The regulation of sale and purchase of title to land under the National Agrarian Law is different with the regulation of sale and purchase of title to land under the Indonesia Civil Code. The Transaction of sale and purchase of right of ownership through unofficial deed is often happened within society. There is a legal implication of this kind of transaction if it is to be reviewed from the perspective of National Agrarian Law and Indonesia Civil Code. The legal implication exists on the determination of whether or not the sale and purchase of right of ownership is validly conducted and when is the transfer of title to land occurred.

**Key words:**

Land, Sale and Purchase, Unofficial Deed, Authentic Deed, National Agrarian Law, Indonesia Civil Code.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	viii
ABSTRAK .....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
<b>1 PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	10
1.3 Tujuan Penelitian.....	11
1.4 Metode Penelitian.....	11
1.5 Kerangka Konseptual.....	14
1.6 Sistematika Penulisan.....	21
<b>2 TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN DAN KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL - BELI BENDA TIDAK BERGERAK (TANAH) SERTA SAAT BERALIHNYA HAK MILIK ATAS TANAH KEPADA PEMBELI DITINJAU DARI KITAB UNDANG - UNDANG HUKUM PERDATA.....</b>	<b>24</b>
2.1 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian.....	24
2.1.1. Pengertian Perjanjian.....	24
2.1.2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	27
2.1.3. Asas – Asas Dalam Hukum Perjanjian.....	37
2.2 Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak (Tanah) Dalam Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.....	42
2.2.1. Jual Beli Sebagai Perjanjian Konsensual.....	42
2.2.2. Subjek dan Objek Perjanjian Jual – Beli.....	45
2.2.3. Kewajiban Penjual Dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli .....	50
2.2.4. Akibat Hukum dari Perjanjian Jual – Beli.....	57
2.2.5. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak (Tanah).....	61
2.3. Peralihan Hak Milik Atas Benda Tidak Bergerak (Tanah) Kepada Pembeli Dalam Suatu Perjanjian Jual Beli Lisan Ditinjau Dari Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.....	63
2.3.1. Hak Milik Dalam Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.....	63
2.3.2. Peralihan Hak Milik Atas Barang Tidak Bergerak (Tanah).....	67



<b>3</b>	<b>KEABSAHAN JUAL - BELI BENDA TIDAK BERGERAK (TANAH) DAN SAAT BERALIHNYA HAK MILIK ATAS TANAH KEPADA PEMBELI DITINJAU DARI UUPA SERTA PERATURAN - PERATURAN PELAKSANAANNYA.....</b>	<b>78</b>
3.1	Jual Beli Benda Tidak Bergerak (Tanah) Dalam UUPA Dan Peraturan – Peraturan Pelaksanaannya.....	78
3.1.1	Syarat Materiil Jual Beli Tanah.....	79
3.1.2	Jual Beli Tanah Dalam Hukum Adat.....	80
3.1.3	Jual Beli Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional.....	83
	3.1.3.1 Tata Cara Jual Beli Tanah.....	84
	3.1.3.2 Sahnya Jual Beli Tanah.....	86
3.2	Peralihan Hak Milik Atas Benda Tidak Bergerak (Tanah) Kepada Pembeli Dalam Suatu Perjanjian Jual Beli Lisan Ditinjau Dari UUPA Dan Peraturan – Peraturan Pelaksananya.....	89
3.2.1	Hak Milik Dalam UUPA.....	89
3.2.2	Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	93
3.3	Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	98
3.3.1	Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia.....	98
3.3.2	Pendaftaran Tanah Secara Umum.....	99
3.3.3	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	101
3.3.4	Sistem Publikasi Dan Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah.....	111
<b>4</b>	<b>ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2235 K/ PDT/2008 TERTANGGAL 28 JULI 2009 DAN NO. 808 K/PDT/2003 TERTANGGAL 4 MEI 2009 .....</b>	<b>116</b>
4.1	Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2235 K/Pdt/2008.....	116
4.1.1	Kasus Posisi.....	116
	4.1.1.1 Para Pihak.....	116
	4.1.1.2 Kronologi Kasus.....	116
4.1.2	Pertimbangan Hukum Dan Putusan Hakim.....	118
	4.1.2.1 Pertimbangan Hukum Dan Putusan Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi.....	118
	4.1.2.2 Pertimbangan Hukum Dan Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung.....	131
	4.1.2.3 Pertimbangan Hukum Dan Putusan Hakim Mahkamah Agung .....	131
4.1.3	Analisis Yuridis.....	135



4.2	<b>Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 808 K/Pdt/2003.....</b>	<b>163</b>
4.2.1	Kasus	
	<b>Posisi.....</b>	<b>163</b>
4.2.1.1	Para Pihak.....	163
4.2.1.2	<b>Kronologi</b>	
	Kasus.....	163
4.2.2	<b>Pertimbangan Hukum Dan Putusan Hakim.....</b>	<b>164</b>
4.2.2.1	Pertimbangan Hukum Dan Putusan Hakim Pengadilan Negeri Kediri.....	164
4.2.2.2	Pertimbangan Hukum Dan Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya.....	165
4.2.2.3	Pertimbangan Hukum Dan Putusan Hakim Mahkamah Agung 166	
4.2.3	Analisis Yuridis.....	169
5	<b>PENUTUP.....</b>	<b>184</b>
5.1	Kesimpulan.....	184
5.2	Saran.....	187

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Manusia dalam menjalani hidupnya memiliki banyak kebutuhan. Terdapat tiga kebutuhan dasar (primer) dalam kehidupan manusia yaitu kebutuhan akan sandang, pangan dan papan. Kebutuhan akan sandang merupakan kebutuhan manusia akan pakaian untuk menutupi dan melindungi tubuhnya. Sedangkan kebutuhan manusia akan pangan merupakan kebutuhan manusia terhadap makanan yang penting untuk kesehatan dan kelangsungan hidupnya. Dan kebutuhan dasar yang terakhir yaitu kebutuhan akan papan yaitu kebutuhan terhadap tempat tinggal sebagai tempat tinggal dan tempat berlindung dari panas, hujan ataupun bahaya lainnya.

Untuk dapat memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, manusia memerlukan tanah. Tanah digunakan sebagai lahan untuk membangun bangunan tempat tinggal di atasnya. Selain itu, tanah juga memegang peran penting untuk memenuhi kebutuhan pangan manusia karena tanah dapat digunakan sebagai sawah atau perkebunan yang menghasilkan padi, sayur – sayuran, buah – buahan dan aneka kebutuhan pangan lainnya. Dapat dikatakan bahwa tanah merupakan faktor produksi dan pemberi hidup bagi manusia. Tidak ada satupun manusia dapat hidup tanpa tanah yang menopang kehidupan manusia dalam pemenuhan kebutuhan dasar manusia.

Ketika kehidupan manusia masih hidup berkelana dan berpindah dari satu tempat ke tempat lainnya, belum ada hubungan yang erat antara tanah dengan manusia.<sup>1</sup> Namun, saat manusia hidup menetap di suatu tempat, maka baru dirasakan adanya kebutuhan akan tanah untuk dapat memenuhi kebutuhan – kebutuhan dasarnya sehingga akan tercipta hubungan yang erat antara manusia dengan tanah.

Dalam suatu masyarakat adat, kepemilikan akan tanah belum diatur dalam suatu kaidah – kaidah khusus. Suatu bidang tanah dalam suatu masyarakat dimiliki secara komunal. Setiap anggota masyarakat mempunyai hak untuk menguasai dan

---

<sup>1</sup> A. Teluki, *Perbandingan Hak Milik Atas Tanah Dan Recht Van Eigendom*, (Bandung: Eresco, 1966), hlm. 3.

menggunakan sebagian tanah bersama tersebut untuk memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya, dengan hak – hak yang bersifat sementara.<sup>2</sup> Kebutuhan bersama suatu masyarakat dipenuhi dengan penggunaan sebagian tanah bersama dibawah pimpinan kepala adat yang bersangkutan.<sup>3</sup> Sifat komunalistik yang menunjukkan adanya hak bersama dalam penggunaan suatu tanah dinamakan Hak Ulayat.<sup>4</sup>

Dalam perkembangannya, dikenal berbagai macam cara untuk memperoleh hak milik atas sebidang tanah yaitu melalui jual beli tanah, pewarisan tanah, penghibahan tanah, perwakafan tanah atau cara – cara lainnya. Cara yang paling sering digunakan untuk memperoleh hak milik atas sebidang tanah adalah melalui jual beli antara pemilik tanah sebagai penjual dengan pembeli tanah yang bersangkutan.

Dari sudut pandang ekonomi, tujuan jual beli adalah untuk memindahkan hak milik atas suatu barang dari satu orang (penjual) kepada orang lain (pembeli). Dimana si penjual melepaskan hak milik atas barang miliknya yang kurang diperlukan olehnya untuk memenuhi kebutuhan ekonominya, sedang si pembeli ingin memenuhi kebutuhan perekonomiannya dengan cara mendapatkan hak milik atas barang itu.<sup>5</sup>

Jual beli telah dilakukan manusia sejak dahulu dikarenakan keterbatasan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Sebelum manusia mengenal uang sebagai alat tukar, jual beli dilakukan dengan cara menukar barang dengan barang atau yang dikenal dengan istilah barter. Dalam sistem ini, untuk memperoleh barang – barang yang tidak dapat dihasilkan sendiri, mereka mencari dari orang yang mau

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, cet.X, (Jakarta:Djambatan, 2005), hlm. 181.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 182.

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 181.

<sup>5</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, cet.3,(Bandung: Vorkink – Van Hoeve, 1959), hlm.12.

menukarkan barang yang dimilikinya dengan barang lain yang dibutuhkan.<sup>6</sup> Kelemahan dari sistem barter ini adalah bahwa sulit untuk mencapai kesepakatan dengan pemilik barang yang lain karena bisa saja pemilik barang tersebut tidak memerlukan barang yang akan ditukarkan dengan barang miliknya.

Dengan perkembangan teknologi, manusia mengenal uang sebagai alat tukar dalam perdagangan. Jual beli dilakukan dengan alat tukar uang. Kegiatan jual beli dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhannya dimulai dari kebutuhan yang paling mendasar seperti makanan, pakaian, tempat tinggal, bahkan kini jual beli berkembang melibatkan transaksi antar negara.

Seiring dengan perkembangan zaman, maka berkembang pula kebutuhan manusia. Dan hal tersebut menciptakan bentuk jual beli yang lebih sesuai dengan kebutuhan manusia yang selalu berkembang. Manusia membutuhkan suatu pengaturan yang pasti mengenai jual beli untuk menciptakan kepastian dilaksanakannya jual beli tersebut dan tata tertib dalam melaksanakan jual beli. Pengaturan yang diperlukan manusia tersebut dinamakan hukum.

Pengertian hukum menurut Wirjono Prodjodikoro adalah “*Rangkaian peraruran – peraturan mengenai tingkah laku orang – orang sebagai anggota suatu masyarakat dan bertujuan mengadakan tata tertib para anggota masyarakat itu.*”<sup>7</sup>

Sedangkan pengertian hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah:

Keseluruhan kumpulan peraturan – peraturan atau kaedah – kaedah dalam suatu kehidupan bersama: keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.<sup>8</sup>

Wirjono Prodjodikoro menyatakan bahwa hukumlah yang menegaskan kapan terjadi suatu jual beli dan kapan tujuan perekonomian, yaitu pemindahan hak

---

<sup>6</sup> <http://id.wikipedia.org/wiki/Barter>, diunduh pada tanggal 15 Februari 2010.

<sup>7</sup> Prodjodikoro, *op.cit.*, hlm.12.

<sup>8</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, cet.5, ( Yogyakarta: Penerbit Liberty, 2003), hlm.40.



milik terlaksana dan bagaimana wujud hak – hak dan kewajiban – kewajiban dari masing – masing pihak pada saat sebelum dan sesudah jual beli terjadi. Maka, wujud dari hukum jual beli adalah rangkaian hak – hak dan kewajiban – kewajiban dari kedua belah pihak yang saling berjanji yaitu si penjual dan pembeli.<sup>9</sup>

Hukum jual beli termasuk dalam bagian yang lebih luas yaitu Hukum Perjanjian. Hukum Perjanjian merupakan bagian dari Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia. Hukum Perjanjian, yang dalam bahasa Belanda disebut *het verbintenissenrecht*, di Indonesia sebagian besar diatur dalam Buku III *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang – Undang Hukum Perdata atau dapat disingkat KUHPer).

Buku III KUHPer berjudul Perihal Perikatan. Perikatan adalah suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua atau lebih orang atau pihak, dimana hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.<sup>10</sup> Sedangkan perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.<sup>11</sup> Dapat disimpulkan bahwa hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian menerbitkan perikatan antara dua orang atau lebih yang membuatnya.

Perjanjian jual beli diatur secara khusus dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPer. Pengertian perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUHPer adalah:

Suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

---

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008), hlm.1.

<sup>11</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet.21, (Jakarta:PT Intermasa, 2005), hlm.1.



Unsur – unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga.<sup>12</sup> Meskipun pada saat kesepakatan itu terjadi si penjual belum menyerahkan barang yang merupakan objek dari perjanjian dan si pembeli belum membayar harga dari barang tersebut. Oleh karena itulah, perjanjian jual beli dinyatakan sebagai perjanjian konsensual.

Dalam KUHPer tidak dinyatakan bahwa perjanjian jual beli haruslah dalam bentuk tertulis atau tidak. Yang terpenting adalah lahirnya hak – hak dan kewajiban para pihak yaitu penjual dan pembeli dari kesepakatan mengenai barang yang dijadikan objek perjanjian yang harus diserahkan penjual dan harga yang harus dibayarkan pembeli untuk barang yang akan diserahkan kepadanya. Dan agar suatu jual beli dapat terlaksana diperlukan itikad baik oleh para pihak sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPer.<sup>13</sup>

Pengingkaran janji oleh salah satu pihak dalam suatu perjanjian dinamakan wanprestasi. Wanprestasi dapat berupa:<sup>14</sup>

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Apabila objek yang diperjualbelikan adalah benda tidak bergerak berupa sebidang tanah, bagaimanakah pengaturan mengenai jual beli tanah tersebut? Apakah tetap mengikuti ketentuan mengenai jual beli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPer? Atau adakah pengaturan khusus mengenai jual beli benda tidak bergerak berupa sebidang tanah dalam ketentuan hukum tanah nasional?

---

<sup>12</sup> R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet.10, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm.2.

<sup>13</sup> Kitab Undang – undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R.Tjitrosudibio (Jakarta: Pradnya Paramita,1995), Ps. 1338 ayat (3) yang berbunyi: “ Perjanjian – perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

<sup>14</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, *op.cit.*, hlm.45

Undang – Undang Nomor 1 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (yang sering disingkat menjadi Undang – Undang Pokok Agraria atau UUPA) yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960 merupakan saat berakhirnya dualisme hukum tanah di Indonesia dan berlakunya unifikasi hukum tanah nasional. Dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia sebelum lahirnya UUPA adalah Hukum Tanah Adat yang telah berlaku sejak manusia hidup dalam suatu masyarakat<sup>15</sup> dan Hukum Tanah Perdata Barat yang berlaku ketika bangsa Belanda menduduki Indonesia. Dualisme dalam hukum tanah bukan karena pemegang hak atas tanah berbeda hukum perdatanya, melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya.<sup>16</sup>

Lahirnya UUPA merupakan titik awal kebangkitan hukum tanah di Indonesia dan menghapuskan dualisme hukum tanah yang tidak sesuai lagi dengan perkembangan jaman. Hukum tanah yang baru harus bersifat nasional, dari segi formal maupun dari segi materiil.<sup>17</sup> Dari segi formal, hukum tanah nasional harus dibentuk oleh perumus undang – undang Indonesia, dibuat di Indonesia, disusun dalam bahasa Indonesia, berlaku bagi semua wilayah di Indonesia dan meliputi semua tanah yang ada di Indonesia.<sup>18</sup> Sedangkan dari segi materiil, tujuan, konsepsi, asas – asas, sistem dan isi UUPA harus bersifat nasional.<sup>19</sup>

---

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto dan Soleman B.Taneko dalam bukunya yang berjudul *Hukum Adat Indonesia*, cet.3 (Jakarta:CV Rajawali, 1986), hlm. 108, memberikan definisi masyarakat hukum adat sebagai *masyarakat – masyarakat hukum adat seperti di Jawa, marga di Sumatera, kuria di Tapanuli, wanua di Sulawesi Selatan, adalah kesatuan – kesatuan kemasyarakatan yang mempunyai kelengkapan – kelengkapan untuk sanggup berdiri sendiri, yaitu mempunyai kesatuan hukum, kesatuan penguasa dan kesatuan lingkungan hidup berdasarkan hak bersama atas tanah dan air bagi semua anggotanya ... Bentuk hukum kekeluargaannya (patrilineal, matrilineal atau bilateral) mempengaruhi sistem pemerintahannya, terutama berlandaskan atas pertanian, peternakan, perikanan dan pemungutan hasil hutan dan hasil air, ditambah sedikit dengan perburuan binatang liar, pertambangan dan kerajinan tangan. Semua anggotanya sama dalam hak dan kewajibannya. Penghidupan mereka berciri komunal, di mana gotong royong, tolong menolong, serasa dan semalu mempunyai peranan yang besar.*

<sup>16</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 53.

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 162.

<sup>18</sup> *Ibid*.

UUPA yang mengakhiri kebhinekaan perangkat hukum yang mengatur bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal, didasarkan pada Hukum Adat.<sup>20</sup> Hukum adat sebagai dasar utama pembangunan hukum tanah nasional dapat disimpulkan dalam Pasal 5 UUPA yang berbunyi:

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan – peraturan yang tercantum dalam Undang – undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur – unsur yang bersandar pada hukum agama.

Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama berpendapat hukum adat yang berlaku dalam UUPA bukanlah hukum adat yang murni, melainkan hukum adat yang tidak boleh bertentangan dengan:<sup>21</sup>

- a. Kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas kesatuan bangsa;
- b. Sosialisme Indonesia;
- c. Peraturan – peraturan yang tercantum dalam UUPA;
- d. Peraturan – peraturan perundangan lainnya;
- e. Unsur – unsur yang bersandar pada hukum agama.

Kemudian mengenai jual beli tanah, ditinjau dari substansinya, UUPA tidak mengatur secara khusus mengenai jual beli tanah.<sup>22</sup> Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yang mengatur mengenai cara perolehan hak milik atas tanah.<sup>23</sup> Pada pasal – pasal selanjutnya tidak ada kata yang menyebutkan jual

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm.176.

<sup>21</sup> Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang – Undang Pokok Agraria*, cet.V, (Bandung:Alumni, 1981), hlm. 16.

<sup>22</sup> Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, cet.I, (Bandung:Pustaka Sutra,2007), hlm. 17.

<sup>23</sup> Indonesia, *Undang – Undang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria*, *op.cit.*,Ps. 26 Ayat (1) yang berbunyi:” Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan – perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Ayat (2) yang berbunyi:” Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan – perbuatan lain yang dimaksudkan

beli, tetapi dinyatakan dengan sebutan dialihkan.<sup>24</sup> Dialihkan menunjukkan suatu perbuatan yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat.<sup>25</sup>

Tidak adanya pengaturan mengenai jual beli tanah dalam UUPA menunjukkan bahwa jual beli tanah yang masih digunakan adalah jual beli tanah dalam pengertian hukum adat<sup>26</sup> mengingat Pasal 5 UUPA mengenai keberlakuan hukum adat dalam pengaturan hukum tanah nasional. Jual beli tanah dalam hukum adat dilaksanakan secara terang dan tunai.<sup>27</sup> Jual beli dilakukan secara terang berarti jual beli tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Kepala Adat yang mewakili masyarakat.<sup>28</sup> Dan sifat tunai jual beli tanah menunjukkan bahwa adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual.<sup>29</sup>

Lalu bagaimana bila suatu perjanjian jual beli atas tanah sebagai benda tidak bergerak dilakukan tanpa dibuat suatu pernyataan tertulis atau akta yang dibuat secara otentik oleh pejabat yang berwenang? Apakah perjanjian jual beli atas tanah tersebut sah bila ditinjau dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan UUPA serta peraturan – peraturan pelaksanaannya? Dan kapankah suatu peralihan hak milik atas

---

untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya ... adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak – hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

<sup>24</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, cet.I, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 76.

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan *perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama – lamanya dimana penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian baik yang dibayar sepenuhnya ataupun baru sebagian.*

<sup>27</sup> Sinaga, *op.cit.*, hlm. 18.

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm.19.



tanah tersebut berpindah kepada pembeli dengan tidak adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang ?

Kasus - kasus sengketa tanah perjanjian jual beli atas benda tidak bergerak berupa sebidang tanah yang dilakukan tanpa dibuatnya akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang, antara lain adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2235 K/Pdt/2008 tanggal 28 Juli 2009 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 808 K/Pdt/2003 tanggal 4 Mei 2008. Kasus dalam putusan yang pertama adalah mengenai perjanjian jual beli sebidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> milik H. Martin bin S. Karta yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal yang dijual kepada Otong Suherlan seharga Rp. 1.600.000,- (satu juta enam ratus ribu rupiah) pada bulan April 1983. Jual beli tersebut dilakukan tanpa dibuat akta jual beli dihadapan camat/PPAT. Pembeli baru membayar satu juta rupiah, namun sebelum pembeli membayar lunas harga tanah tersebut, penjual justru membangun warung semi permanen diatas tanah tersebut pada tahun 1996. Serta menyewakan sisa tanah tersebut kepada pihak ketiga untuk keperluan jalan kendaraan sejak tahun 2003. Pembeli merasa dirugikan dengan tindakan – tindakan penjual tersebut dan segala upaya untuk megentikan tindakan penjual tidak dihiraukan. Penjual mengelak telah menjual tanah tersebut kepada pembeli. Serta menyatakan bahwa tanah tersebut tidak mungkin dijual oleh penjual karena pemilik sesungguhnya adalah orang lain, yaitu Yosef Eriswanto.

Dan kasus dalam putusan yang kedua adalah jual beli dua bidang tanah antara Amir Fatah Abdullah sebagai pembeli serta Ulik alias Imam Chambali Maskur dan Samsiati Alimah sebagai penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Semen, Kecamatan Semen, Kabupaten Kediri. Dua bidang tanah tersebut dijual seharga Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). Pembeli telah membayar harga tanah kepada penjual sebesar Rp.57.475.000,- (lima puluh tujuh juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan sisa harga yang belum dibayarkan sebesar Rp.2.525.000,- (dua juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah). Jual beli tersebut dilakukan tanpa dibuat akta oleh camat/PPAT melainkan hanya berdasarkan kepercayaan diantara para pihak saja. Ternyata setelah pembeli sebagian besar dari harga tanah, para penjual tidak bersedia menyerahkan salah satu bidang tanah dan



menguasai bidang tanah yang bersangkutan. Serta penjual menyatakan bahwa jual beli tersebut batal karena pembeli belum melunasi sisa harga penjualan dari hak milik atas tanah yang bersangkutan serta tidak dilakukannya pencatatan oleh pejabat desa yang berwenang.

Penulis tertarik untuk membahas kasus ini, karena dalam kasus – kasus tersebut terdapat permasalahan yang sama yaitu mengenai perbedaan pendapat antara penjual dan pembeli bahwa tidak ada jual beli yang terjadi diantara mereka karena ketiadaan akta jual beli yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT. Dan dengan tidak adanya akta tersebut menyebabkan hak milik atas tanah tersebut tidak berpindah ke tangan penjual, meskipun pembeli telah membayar sebagian besar harga, bahkan melunasi harga dari hak milik atas tanah yang bersangkutan.

Dan atas hal – hal yang telah penulis kemukakan sebelumnya, maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul *“Keabsahan Dan Peralihan Hak Milik Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak (Tanah) Tanpa Akta Jual Beli Otentik Ditinjau Dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Dan Hukum Tanah Nasional (Studi Kasus Atas Putusan Mahkamah Agung No. 2235 K/PDT/2008 Dan Putusan Mahkamah Agung No.808 K/PDT/2003).”*

## **1.2 Pokok Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang penulisan sebagaimana yang telah penulis uraikan, maka pokok – pokok permasalahan dalam penulisan skripsi yang berjudul *“Keabsahan Dan Peralihan Hak Milik Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak (Tanah) Tanpa Akta Jual Beli Otentik Ditinjau Dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Dan Hukum Tanah Nasional (Studi Kasus Atas Putusan Mahkamah Agung No. 2235 K/PDT/2008 Dan Putusan Mahkamah Agung No.808 K/PDT/2003)”* adalah:

1. Bagaimanakah perbandingan pengaturan mengenai keabsahan perjanjian jual – beli benda tidak bergerak (tanah) antara Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan UUPA serta peraturan – peraturan pelaksanaannya?

2. Bagaimanakah menentukan terjadinya peralihan hak milik atas benda tidak bergerak (tanah) ditinjau dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan UUPA serta peraturan pelaksanaannya ?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan pokok permasalahan sebagaimana penulis kemukakan diatas, maka tujuan penelitian skripsi yang berjudul “*Keabsahan Dan Peralihan Hak Milik Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak (Tanah) Tanpa Akta Jual Beli Otentik Ditinjau Dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Dan Hukum Tanah Nasional. (Studi Kasus Atas Putusan Mahkamah Agung No. 2235 K/PDT/2008 Dan Putusan Mahkamah Agung No.808 K/PDT/2003.*” adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perbandingan pengaturan mengenai keabsahan perjanjian jual – beli benda tidak bergerak (tanah) berdasarkan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan UUPA serta peraturan – peraturan pelaksanaannya.
2. Untuk mengetahui kapan saat terjadinya peralihan hak milik dalam perjanjian jual – beli benda tidak bergerak (tanah) berdasarkan ketentuan dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan UUPA serta peraturan pelaksanaannya.

### 1.4 Metode Penelitian

Suatu penelitian telah dimulai, bila seseorang berusaha untuk memecahkan suatu masalah dengan sistematis dengan metode – metode dan teknik – teknik tertentu.<sup>30</sup> Pengertian sistematis adalah bahwa dalam suatu penelitian membutuhkan langkah – langkah atau tahap – tahap yang harus diikuti. Metode atau tata cara diperlukan agar suatu penelitian dapat dilakukan secara sistematis.

Penelitian yang dilakukan penulis merupakan penelitian hukum. Penelitian hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian

---

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3, ( Jakarta: UI – Press,2007), hlm.3.

hukum sosiologis atau empiris. Pada penelitian hukum normatif yang diteliti hanya bahan pustaka atau data sekunder, yang mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Sedangkan pada penelitian hukum sosiologis atau empiris, yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan atau pada suatu masyarakat.<sup>31</sup>

Tipe penelitian yang dipilih oleh seorang peneliti tergantung dari permasalahan yang diteliti dan hasil penelitian yang ingin dicapai. Penentuan tipe penelitian akan membantu peneliti dalam kegiatan pengumpulan dan analisis data. Suatu penelitian dapat menggunakan satu tipe penelitian atau perpaduan dari beberapa tipe penelitian.<sup>32</sup>

Setiap melakukan penelitian pasti membutuhkan data. Data dibagi menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Dan data sekunder adalah data yang diperoleh dari kepustakaan.<sup>33</sup> Dan dalam melaksanakan penelitian terdapat tiga alat pengumpulan data yaitu studi dokumen, pengamatan dan wawancara. Untuk menentukan alat mana yang akan digunakan dalam suatu penelitian, peneliti harus memperhatikan permasalahan dan tujuan penelitian yang akan dilaksanakan.<sup>34</sup>

Metode yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi yang berjudul *“Keabsahan Dan Peralihan Hak Milik Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak (Tanah) Tanpa Akta Jual Beli Otentik Ditinjau Dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Dan Hukum Tanah Nasional (Studi Kasus Atas Putusan Mahkamah Agung No. 2235 K/PDT/2008 Dan No.808 K/PDT/2003)”* adalah penelitian kepustakaan atau normatif. Karena dalam penulisan skripsi ini penulis hanya melakukan penelitian pada bahan pustaka atau data sekunder saja. Bahan

---

<sup>31</sup> Soekanto, *op.cit.*, hlm. 52.

<sup>32</sup> Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, ( Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm.3.

<sup>33</sup> Mamudji, et al., *op.cit.*, hlm.28.

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm. 29.

pustaka yang digunakan penulis dalam penelitian hukum dibagi menjadi tiga yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Bahan hukum primer adalah bahan – bahan yang isinya mempunyai kekuatan mengikat kepada masyarakat. Misalnya adalah norma dasar, peraturan dasar, peraturan perundang – undangan, dsb. Sedangkan bahan hukum sekunder adalah bahan – bahan hukum yang isinya memberikan informasi mengenai bahan hukum primer, misalnya buku, artikel, laporan, skripsi, dsb. Dan bahan hukum tersier adalah bahan – bahan penunjang yang menjelaskan memberi informasi mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya adalah kamus, ensiklopedi, indeks, dsb.

Bahan hukum primer yang digunakan penulis adalah peraturan perundang – undangan yaitu Kitab Undang – undang Hukum Perdata ( *Burgerlijk Wetbook* ), *Het Herziene Indonesisch Reglement* ( HIR atau Reglemen Indonesia yang diperbaharui), Undang – Undang Nomor 1 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dan bahan hukum sekunder yang digunakan oleh penulis untuk mendukung bahan hukum primer adalah buku – buku, artikel – artikel, makalah dan skripsi.

Tipologi penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian analisis – deskriptif. Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala.<sup>35</sup> Penulis berusaha untuk memberikan gambaran secara tepat mengenai keabsahan dan peralihan hak milik atas tanah tanpa akta otentik dari bahan – bahan pustaka yang penulis dapatkan untuk penulisan skripsi ini. Dari gambaran –

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm.4.



gambaran yang penulis paparkan, kemudian penulis berusaha menganalisis mengenai suatu permasalahan yaitu keabsahan dan peralihan hak milik atas tanah tanpa akta otentik.

Pengolahan dan analisis data penelitian berpedoman pada rumusan permasalahan dan tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti.<sup>36</sup> Pengolahan data dapat dilakukan secara kualitatif atau secara kuantitatif. Pendekatan kuantitatif merupakan penyorotan terhadap masalah serta usaha pemecahannya, yang dilakukan dengan upaya – upaya yang banyak didasarkan pada pengukuran yang memecahkan obyek penelitian ke dalam unsur – unsur tertentu, untuk kemudian ditarik suatu generalisasi yang seluas mungkin ruang lingkungannya.<sup>37</sup> Pendekatan kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata.<sup>38</sup>

Dalam penelitian hukum normatif, pengolahan data pada hakikatnya berarti kegiatan untuk mengadakan sistemasi terhadap bahan – bahan hukum tertulis.<sup>39</sup> Pada penulisan skripsi ini, data yang diperoleh dalam penelitian kemudian diolah secara kualitatif yaitu dengan menggunakan kata-kata dan kalimat-kalimat sehingga diperoleh bahasan yang sistematis, mudah dimengerti, dan dapat dipertanggungjawabkan.

## 1.5 Kerangka Konseptual

Menurut Soerjono Soekanto, kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep – konsep khusus, yang ingin atau akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan gejala yang diteliti, tetapi konsep adalah suatu abstraksi atau definisi dari definisi yang akan diteliti. Gejala merupakan suatu

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, hlm.61.

<sup>37</sup> Soekanto, *op.cit.*, hlm.32.

<sup>38</sup> *Ibid.*

<sup>39</sup> Mamudji et al., *op.cit.*, hlm.68.

uraian mengenai hubungan – hubungan dalam fakta tersebut.<sup>40</sup> Pada hakekatnya, kerangka konsepsional merupakan suatu pengarah atau pedoman yang lebih kongkret daripada kerangka teoritis yang seringkali masih bersifat abstrak.<sup>41</sup> Dalam ilmu – ilmu sosial, termasuk ilmu hukum, kerangka konsepsional diperlukan untuk memberikan batasan kepada pembaca mengenai istilah – istilah yang digunakan dalam penulisan skripsi berjudul “*Keabsahan Dan Peralihan Hak Milik Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak (Tanah) Tanpa Akta Jual Beli Otentik Ditinjau Dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Dan Hukum Tanah Nasional (Studi Kasus Atas Putusan Mahkamah Agung No. 2235 K/PDT/2008 Dan No.808 K/PDT/2003)*”

Berikut ini akan disampaikan tentang penegasan kembali dari definisi atau batasan ilmiah yang digunakan dalam tulisan ini yaitu sebagai berikut:

1. Perikatan

Perikatan adalah suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua atau lebih orang atau pihak, dimana hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.<sup>42</sup>

2. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.<sup>43</sup>

3. Perjanjian Jual Beli

---

<sup>40</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, cet.3, ( Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2007 ), hlm. 132.

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm. 133.

<sup>42</sup> Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit.*, hlm.1.

<sup>43</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook]*, *op.cit.*, Ps. 1313.

Perjanjian Jual Beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>44</sup>

#### 4. Tanah

Tanah adalah:<sup>45</sup>

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
- 2) Keadaan bumi di suatu tempat;
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas;
- 4) Daratan;
- 5) Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara;
- 6) Bahan – bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

#### 5. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun – temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.<sup>46</sup>

#### 6. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata Barat

Jual beli tanah menurut hukum perdata barat adalah suatu **perjanjian** antara penjual dan pembeli yang disertai dengan penyerahan secara yuridis sebagai perbuatan penyerahan hak milik.<sup>47</sup>

---

<sup>44</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook], op.cit., Ps. 1457.*

<sup>45</sup> <http://pusatbahasa.diknas.go.id/kbbi/index.php> diunduh pada tanggal 30 Maret 2010.

<sup>46</sup> *Indonesia, Undang – Undang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, UU No. 1 Tahun 1960, LN No. 104 tahun 1960, Ps. 20.*

#### 7. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah menurut hukum adat adalah jual lepas yang bersifat tunai (pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pemilik terjadi serentak dan secara bersamaan dengan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual) dan terang ( harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa).<sup>48</sup>

#### 8. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional

Jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah sama dengan jual beli tanah yang berlaku menurut Hukum Adat yang dikenal sebagai jual lepas dan bersifat terang dan tunai.<sup>49</sup>

#### 9. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus – menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya.<sup>50</sup>

#### 10. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

<sup>47</sup> Arie. S. Hutagalung, et al, *Asas – Asas Hukum Agraria: Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria*, (Depok:Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm 71.

<sup>48</sup> *Ibid.*

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm. 74.

<sup>50</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. Tahun Ps. 1 Angka 1



PPAT 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.<sup>51</sup>

#### 11. Akta PPAT

Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>52</sup>

#### 12. Buku Tanah

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat daftar yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.<sup>53</sup>

#### 13. Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing – masing sudah dibukukan dalam tanah yang bersangkutan.<sup>54</sup>

#### 14. Data Fisik

---

<sup>51</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998 , Ps. 1 Angka 1.

<sup>52</sup> *Ibid*, Ps. 1 Angka 4.

<sup>53</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, op.cit.*, Ps.1 Angka 19.

<sup>54</sup> *Ibid*, Ps. 1 Angka 20.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.<sup>55</sup>

#### 15. Data Yuridis

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban – beban lain yang membebaninya.<sup>56</sup>

#### 16. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian lahir pada saat tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata – mata dan karenanya mengikat antara kedua belah pihak dan melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut.<sup>57</sup>

#### 17. Penyerahan atau *levering*

Penyerahan atau *levering* adalah suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (*transfer of ownership*) yang caranya ada tiga macam, tergantung dari macamnya barang.<sup>58</sup>

#### 18. Wanprestasi

Wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan tidak melakukan apa yang dijanjikan. Wanprestasi terdiri dari empat macam yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan, melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi

---

<sup>55</sup> *Ibid*, Ps. 1 Angka 6.

<sup>56</sup> *Ibid*, Ps. 1 Angka 7.

<sup>57</sup> Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit.*, hlm 34 – 35.

<sup>58</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian, op.cit.*, hlm.11.

terlambat, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>59</sup>

#### 19. Ganti Rugi

Ganti Rugi adalah kerugian yang diderita yang terdiri dari biaya, rugi dan bunga.

#### 20. Itikad baik

Itikad baik atau *good faith* adalah *a single mode of comprising a spectrum of related, factual consideration. The context of its use is critically important, (and) the following factual elements should; the nature of the contract, trade custom and prior course of dealing, conduct of the part in obtaining knowledge, and the status and relationship of the parties.*<sup>60</sup> (Terjemahan bebasnya: Sebuah mode tunggal yang terdiri dari spektrum terkait, pertimbangan faktual. Konteks penggunaannya sangat penting, (dan) yang faktual elemen yang berikutnya harus; sifat kontrak, kebiasaan dagang dan jalan yang harus dipersiapkan dahuu sebelum perjanjian, melakukan bagian dalam memperoleh pengetahuan, dan status dan hubungan diantara para pihak.

#### 21. Sepakat

Sepakat adalah pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki oleh pihak yang lain.<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, op.cit.*, hlm. 45.

<sup>60</sup> Anom Sigit Suryawan, “*Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun: Analisis Kasus Pada apartemen Permata Gandari,*” (Skripsi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2007) mengutip dari Eric Holmes, “*A contextual Study of Commercial Good Faith: Good Faith Disclosure in Contract Formation*”, *University of Pittsburg Law Review*, vol.39 No.3 (1978), hlm.402.

## 1.6 Sistematika Penulisan

Tulisan ini “*Keabsahan Dan Peralihan Hak Milik Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak (Tanah) Tanpa Akta Jual Beli Otentik Ditinjau Dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Dan Hukum Tanah Nasional (Studi Kasus Atas Putusan Mahkamah Agung No. 2235 K/PDT/2008 Dan No.808 K/PDT/2003)*” terdiri lima bab yang berisi pendahuluan, tinjauan umum mengenai perjanjian lisan dan keabsahan perjanjian jual beli benda tidak bergerak (tanah) serta saat beralihnya hak milik atas tanah kepada pembeli ditinjau dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, tinjauan umum mengenai keabsahan jual beli benda tidak bergerak (tanah) dan saat beralihnya hak milik atas tanah kepada pembeli ditinjau dari hukum tanah nasional, analisis putusan Mahkamah Agung No.2235 K/Pdt/2008 tertanggal 28 Juli 2009 dan putusan Mahkamah Agung No. 808 K/Pdt/2003 tertanggal 4 Mei 2008 , serta diakhiri dengan penutup.

### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Pada Bab 1 yang berjudul *Pendahuluan*, penulis memaparkan mengenai latar belakang penulisan skripsi ini, pokok masalah yang menjadi titik acuan penulisan serta hendak dipecahkan dalam tulisan ini, tujuan penulisan skripsi yang hendak dicapai, kerangka konseptual yang digunakan agar tidak terjadi salah penafsiran, metode penelitian yang digunakan serta sistematika penulisan yang memberikan batasan dan kerangka guna membantu penulis tetap berfokus pada pokok permasalahan yang telah ditetapkan.

### **BAB 2 TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN DAN KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL – BELI BENDA TIDAK BERGERAK (TANAH) SERTA SAAT BERALIHNYA HAK MILIK ATAS TANAH KEPADA PEMBELI DITINJAU DARI KITAB UNDANG – UNDANG HUKUM PERDAT**

---

<sup>61</sup> J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, cet.1, (Jakarta : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 165.



Bab 2 dalam penulisan skripsi ini secara umum berusaha untuk menggambarkan mengenai tinjauan umum mengenai perjanjian; pengertian, akibat dan asas – asas perjanjian dalam Hukum Perdata Barat (Kitab Undang – Undang Hukum Perdata); serta bagaimana perjanjian jual beli benda tidak bergerak (tanah) sah bila ditinjau dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan setelah perjanjian jual beli tersebut sah bagaimana konstruksi hukum perpindahan hak milik atas suatu benda tidak bergerak (tanah) berpindah ke tangan pembeli dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

### **BAB 3 TINJAUAN UMUM MENGENAI KEABSAHAN JUAL – BELI BENDA TIDAK BERGERAK (TANAH) DAN SAAT BERALIHNYA HAK MILIK ATAS TANAH KEPADA PEMBELI DITINJAU DARI UUPA SERTA PERATURAN – PERATURAN PELAKSANYA**

Pada Bab 3 ini penulis akan membahas mengenai konstruksi hukum mengenai jual beli tanah dalam UUPA serta peraturan – peraturan pelaksanaannya. Karena dalam hukum tanah nasional, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bersifat jual lepas dan menganut sifat tunai, riil dan terang, sedangkan dalam Kitab Undang – Undang Hukum jual beli tanah merupakan salah satu bagian dari perjanjian. Penulis akan membahas mengenai keabsahan jual beli tanah serta saat beralihnya hak milik atas suatu benda tidak bergerak berupa sebidang tanah ke tangan pembeli menurut hukum tanah nasional. Bab ini terdiri dari 2 (dua) sub – bab. Sub – bab pertama jual beli tanah secara umum serta kapan jual beli tanah tersebut sah menurut hukum tanah nasional. Sedangkan pada sub – bab kedua, penulis akan membahas kapan beralihnya hak milik atas benda tidak bergerak (tanah) dari penjual kepada pembeli menurut UUPA dan peraturan – peraturan pelaksana lainnya.

### **BAB 4 ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2235 K/ PDT/2008 TERTANGGAL 28 JULI 2009 DAN NO. 808 K/PDT/2003 TERTANGGAL 4 MEI 2009**

Penulisan Bab 4 menganalisis dua putusan Mahkamah Agung yang merupakan salah satu putusan yang membahas mengenai jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa dibuatnya akta jual beli oleh PPAT, melainkan hanya dengan akta dibawah tangan saja. Pada bab ini, penulis akan menganalisis mengenai keabsahan jual beli hak milik atas tanah melalui akta dibawah tangan serta menganalisis mengenai peralihan hak milik atas tanah kepada pembeli dalam suatu jual beli tanpa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dari putusan – purusan Mahkamah Agung tersebut.

## **BAB 5 PENUTUP**

Pengakhiran penulisan skripsi ini ditutup oleh Bab 5 sebagai bab penutup. Terdiri dari 2 sub bab yaitu kesimpulan penulis dari bab – bab sebelumnya serta saran – saran yang diberikan penulis mengenai keabsahan dan peralihan hak milik dalam jual beli hak milik atas tanah tanpa akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT yang diharapkan dapat menjadi masukan bagi para pembaca.

## BAB 2

### TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN LISAN DAN KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL – BELI BENDA TIDAK BERGERAK (TANAH) SERTA SAAT BERALIHNYA HAK MILIK ATAS TANAH KEPADA PEMBELI DITINJAU DARI KITAB UNDANG – UNDANG HUKUM PERDATA

#### 2.1 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

##### 2.1.1 Pengertian Perjanjian

Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berjudul Perihal Perikatan mendefinisikan perjanjian dalam Pasal 1313 yang berbunyi “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.”

Dari rumusan tersebut, suatu perjanjian melahirkan kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang kepada satu atau lebih orang lainnya. Konsekuensi hukum dari rumusan pasal tersebut adalah bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak yaitu pihak yang wajib berprestasi (debitor) dan pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor).<sup>65</sup>

Pengertian lebih lanjut mengenai perjanjian tersebut diatur kembali dalam Pasal 1314 KUHPer yang merupakan pengembangan lebih lanjut dari Pasal 1313 KUHPer yang berbunyi:

Suatu perjanjian dibuat dengan cuma – cuma atau atas beban.

Suatu perjanjian dengan cuma - cuma adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri.

Suatu perjanjian atas beban adalah suatu perjanjian yang mewajibkan masing – masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

---

<sup>65</sup> Muljadi, *op.cit.*, hlm. 92.

Dari rumusan Pasal 1313 dan Pasal 1314 KUHPer dapat disimpulkan bahwa perjanjian di antara dua belah pihak melahirkan hak – hak dan kewajiban pada para pihak yang mengikatkan dirinya. Dengan adanya perjanjian tersebutlah, di antara para pihak timbul suatu perikatan untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Dan perikatan tersebut dapat bersifat sepihak (dimana hanya satu pihak yang wajib berprestasi) dan perikatan yang bertimbal balik (dengan kedua belah pihak saling berprestasi). Pada perikatan yang lahir dari perjanjian memiliki karakteristik bahwa kewajiban berprestasi saling bertimbal balik. Sedangkan pada perikatan yang lahir dari undang – undang, hanya ada satu pihak yang menjadi debitor dan pihak lain menjadi kreditor yang berhak atas pelaksanaan prestasi debitor.<sup>66</sup>

Perikatan merupakan suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua atau lebih orang atau pihak, hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.<sup>67</sup>

Hofmann mengartikan perikatan sebagai

Suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subyek – subyek hukum sehubungan dengan itu seorang atau beberapa orang daripadanya (debitur atau para debitur) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara – cara tertentu terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap demikian itu.<sup>68</sup>

Sedangkan A.Pitlo menyatakan bahwa “ Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditor) dan pihak lain berkewajiban (debitur) atas sesuatu prestasi.”<sup>69</sup>

Perjanjian merupakan salah satu sumber daripada perikatan selain dari undang – undang.<sup>70</sup> Dan sebagian besar dari Buku III KUHPer ditujukan pada

---

<sup>66</sup> *Ibid*, hlm.93.

<sup>67</sup> *Ibid.*, hlm.1.

<sup>68</sup> R.Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, cet.3., (Bandung:Binacipta, 1986), hlm.2.

<sup>69</sup> *Ibid.*



perikatan – perikatan yang timbul dari perjanjian atau persetujuan.<sup>71</sup> Adanya perjanjian melahirkan hubungan hukum antara para pihak yang membuatnya. Dan hubungan hukum yang demikian bersifat abstrak, sedangkan perjanjian biasanya berupa rangkaian kata – kata yang mengandung janji – janji atau kesanggupan yang diucapkan atau tertulis.<sup>72</sup>

Prof. Subekti, S.H., mengartikan perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>73</sup> Sedangkan perjanjian menurut Prof.Dr.R.Wirjono Prodjodikoro, SH adalah:

Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak; dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>74</sup>

Sedangkan J.Satrio mengartikan perjanjian dalam dua arti yaitu arti luas dan arti sempit sebagai berikut:

Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau yang dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain – lain.

Dalam arti sempit perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan – hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud dalam buku III BW.<sup>75</sup>

---

<sup>70</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook], op.cit.,* Ps 1233 yang berbunyi: “Tiap – tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang – undang.”

<sup>71</sup> Subekti, *Pokok – Pokok Hukum Perdata, op.cit.,* hlm.122.

<sup>72</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. XXXI, ( Jakarta: Intermasa), hlm.1.

<sup>73</sup> *Ibid..*

<sup>74</sup> Prodjodikoro, *op.cit.,* hlm.9.

Dari rumusan – rumusan diatas mengenai pengertian dari perjanjian dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian melahirkan hubungan hukum berupa kewajiban – kewajiban bagi salah satu pihak atau kedua belah pihak untuk melakukan prestasi bagi pihak lainnya.

### 2.1.2. Syarat Sahnya Perjanjian

Pada Bab Dua Bagian Kedua Buku III KUHPer Pasal 1320 sampai dengan Pasal 1337 diatur mengenai syarat – syarat sahnya suatu perjanjian baik yang mengenai subjek yang membuat perjanjian maupun mengenai objek perjanjian tersebut. Pasal 1320 KUHPer menyatakan bahwa:

Untuk sahnya perjanjian - perjanjian, diperlukan empat syarat:

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

Keempat syarat tersebut selanjutnya dalam doktrin ilmu hukum yang dikembangkan digolongkan ke dalam:

1. Dua syarat pertama yang menyangkut subjek yang mengadakan perjanjian dinamakan syarat subjektif dan
2. Dua syarat terakhir yang berhubungan dengan objek perjanjian dinamakan syarat objektif.

Syarat subjektif mencakup unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji dan kecakapan dari pihak – pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan syarat objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan dan causa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum.<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> J.Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, cet.1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 23.

## 1. Kesepakatan Bebas

Menurut Subekti, sepakat sebagai salah satu syarat sahnya suatu perjanjian berarti kedua belah subjek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju atau seia – sekata mengenai hal – hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Bahwa apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain secara timbal balik.<sup>77</sup>

Seseorang dikatakan telah memberikan persetujuan atau kesepakatan bila orang tersebut memang menghendaki apa yang disepakati. J.Satrio menyatakan bahwa *sepakat merupakan pertemuan antara dua kehendak dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain.*<sup>78</sup>

Kesepakatan menggambarkan kehendak para pihak mengenai perjanjian apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan dan siapa yang harus melaksanakan. Dan untuk melahirkan suatu kesepakatan yang demikian, sebelumnya harus ada penawaran dari salah satu atau lebih pihak mengenai kehendak masing – masing pihak dalam menciptakan suatu perjanjian yang nantinya harus ditaati oleh para pihak.

Dengan demikian, penawaran berisi kehendak dari salah satu pihak dalam perjanjian, yang disampaikan kepada pihak lawan untuk memperoleh persetujuan dari pihak lawannya tersebut. Pihak lawan dari pihak yang melakukan penawaran selanjutnya harus menentukan apakah ia akan menerima penawaran yang disampaikan oleh pihak yang melakukan penawaran atau tidak. Bila penawaran tersebut diterima oleh pihak lainnya, maka tercapailah kesepakatan. Sedangkan bila penawaran tersebut tidak diterima, maka pihak yang menolak penawaran tersebut dapat mengajukan penawaran balik yang memuat ketentuan – ketentuan yang sesuai dengan kehendaknya. Dan dalam hal ini, belum tercapai kesepakatan. Keadaan tawar

---

<sup>76</sup> Muljadi, *op.cit.*, hlm. 94.

<sup>77</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm.17.

<sup>78</sup> Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, op.cit.*, hlm. 165.

– menawar ini akan terus berlanjut hingga pada akhirnya kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai hal – hal yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Saat penerimaan paling akhir dari serangkaian penawaran atau tawar – menawar yang diajukan oleh para pihak adalah saat tercapainya kesepakatan.<sup>79</sup> Dengan demikian, penawaran dan penerimaan merupakan unsur yang sangat penting untuk menentukan lahirnya perjanjian.

Kesepakatan yang terjadi harus diberikan oleh para pihak secara bebas artinya bahwa salah satu pihak tidak memberikan kesepakatannya karena kekhilafan atau kekeliruan, paksaan atau penipuan dari pihak lawannya. Mengenai kekhilafan diatur dalam Pasal 1322 KUHPer yang berbunyi sebagai berikut:

Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian.

Kekhilafan itu tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.

Dua hal pokok dan prinsipil dari pasal tersebut adalah:<sup>80</sup>

1. Kekhilafan bukanlah alasan untuk membatalkan perjanjian;
2. Ada dua hal yang dapat menyebabkan alasan pembatalan perjanjian karena kekhilafan mengenai:
  - a. Hakikat kebendaan yang menjadi pokok perjanjian tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya;
  - b. Orang terhadap siapa suatu perjanjian hanya akan dibuat.

Kekhilafan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal – hal pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat – sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian atau mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu.<sup>81</sup> Menurut Subekti, kekhilafan tersebut haruslah diketahui oleh pihak lawan karena bila pihak lawan tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang berada dalam keadaan khilaf, maka adalah tidak adil untuk membatalkan perjanjian yang telah

---

<sup>79</sup> Muljadi, *op.cit.*, hlm. 96.

<sup>80</sup> *Ibid*, hlm. 105.

<sup>81</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm. 23.



dibuat. Dengan demikian, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata hanya mengenal dua macam alasan sebagai bentuk kekhilafan yang memberikan hak untuk membatalkan perjanjian yang telah dibuat yaitu bila terjadi kekhilafan mengenai objek perjanjian atau subjek (pihak) perjanjian tersebut.

Paksaan menyebabkan seseorang tidak dapat memberikan kesepakatannya secara bebas. Paksaan sebagai alasan pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1323 hingga Pasal 1327 KUHPer. Pasal 1323 dan Pasal 1325 KUHPer berisi pembatalan perjanjian bila terjadi paksaan terhadap pihak yang membuat perjanjian ataupun terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis keatas maupun kebawah oleh pihak yang terlibat dalam perjanjian itu atau oleh pihak lain yang berkepentingan ataupun pihak lainnya yang bukan pihak dalam perjanjian dan tidak memiliki kepentingan dalam perjanjian yang dibuat, misalnya orang suruhan atau orang bayaran.<sup>82</sup>

Paksaan berdasarkan Pasal 1324 dan Pasal 1326 KUHPer dapat berbentuk:<sup>83</sup>

1. Paksaan fisik atau
2. Paksaan psikis, yang dilakukan dalam bentuk ancaman psikologis atau kejiwaan.

Selain itu, paksaan tersebut juga dapat mengenai dua hal, yaitu:<sup>84</sup>

1. Jiwa dari subjek hukum atau
2. Harta kekayaannya.

Apabila ternyata setelah paksaan tersebut berhenti, tetapi pihak yang telah mengalami paksaan kemudian menyetujui untuk melakukan suatu tindakan yang

---

<sup>82</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook], op.cit., Ps.1323, yang berbunyi: ”Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat.” Dan Pasal 1325, yang berbunyi: “Paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis lurus keatas maupun kebawah.”*

<sup>83</sup> Muljadi, *op.cit.*, hlm. 123.

<sup>84</sup> *Ibid*

memperkuat perjanjian tersebut, baik yang dinyatakan secara tegas atau diam – diam, dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan terhadap perjanjian tersebut.<sup>85</sup>

Alasan terakhir yang menyebabkan seseorang tidak dapat memberikan persetujuan atau kesepakatannya secara bebas adalah bila terjadi penipuan. Penipuan terjadi bila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan – keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya untuk memberikan perizinannya.<sup>86</sup>

Mengenai penipuan diatur dalam Pasal 1328 KUHPer yang berbunyi:

Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu – muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu – muslihat tersebut.

Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.

Dari rumusan tersebut, penipuan melibatkan unsur kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian untuk mengelabui pihak lawannya sehingga pihak lawannya tersebut memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat. Pihak yang terhadapnya dilakukan penipuan wajib membuktikan bahwa pihak lawannya telah memberikan suatu informasi secara tidak benar dan hal tersebut dilakukan dengan sengaja agar ia memberikan persetujuan atau kesepakatannya dalam perjanjian tersebut.

Dengan demikian, syarat pemberian persetujuan atau kesepakatan merupakan hal yang penting dalam menentukan apakah suatu perjanjian yang dibuat sah atau tidak. Karena dalam kesepakatan mengandung persesuaian kehendak antara para pihak. Dan yang terpenting bahwa pemberian sepakat oleh masing – masing pihak dilakukan secara bebas bukan karena kekhilafan, paksaan ataupun penipuan.

---

<sup>85</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook], op.cit., Ps. 1327 yang berbunyi: "Pembatalan sesuatu perjanjian berdasarkan paksaan tak lagi dapat dituntutnya, apabila setelah paksaan berhenti, perjanjian tersebut dikuatkan, baik secara dinyatakan dengan tegas, maupun secara diam – diam atau apabila seorang melampaukan waktu yang ditentukan oleh undang – undang untuk dipulihkan seluruhnya."*

<sup>86</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm. 24.

## 2. Kecakapan Para Pihak Untuk Bertindak

Para pihak yang membuat perjanjian adalah mereka yang cakap menurut hukum. Orang – orang yang dinyatakan tidak cakap berdasarkan Pasal 1330 KUHPer adalah:

1. Orang – orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
3. Orang – orang perempuan dalam hal – hal yang ditetapkan oleh undang – undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang – undang telah melarang membuat perjanjian – perjanjian tertentu.

Setiap orang sejak dilahirkan merupakan subjek hukum. Namun, tidak semua subjek hukum memiliki kecakapan untuk melakukan suatu tindakan hukum khususnya dalam lapangan harta kekayaan. Pasal 330 KUHPer memberikan batasan kapan seseorang dinyatakan dewasa yaitu apabila seseorang berumur 21 (dua puluh satu tahun) atau telah menikah. Dan anak yang belum dewasa dalam setiap tindakan hukumnya diwakili oleh orang tuanya atau walinya.

Mereka yang tidak sehat pikirannya tidak mampu menyadari tanggung jawab yang dipikulnya bila mereka menjadi pihak dalam suatu perjanjian, sehingga mereka harus ditaruh dibawah pengampuan. Pasal 433 KUHPer menyatakan bahwa setiap orang dewasa yang berada dalam keadaan dungu, tidak sehat pikirannya, mata gelap atau boros harus berada ditaruh pengampuan.

Dan permintaan permohonan pengampuan diajukan pada pengadilan negeri tempat kediaman dari orang yang akan diletakkan dibawah pengampuan. Pengampuan tersebut mulai berlaku terhitung sejak penetapan pengadilan diucapkan. Dengan adanya pengampuan, orang tersebut menjadi tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Sehingga segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh orang yang berada dibawah pengampuan membawa akibat kebatalan terhadap perbuatan hukum yang dilakukannya tersebut. Dan untuk orang yang ditaruh dibawah pengampuan karena keborosannya, maka pengampuan hanya meliputi tindakan atau perbuatan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan saja. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 436 KUHPer yang berbunyi “*Segala permintaan akan pengampuan,*

*harus dimajukan kepada Pengadilan Negeri, yang mana dalam daerah hukumnya orang yang dimintakan pengampuannya berdiam.”*

Mereka yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah seorang perempuan bersuami (istri). Seorang istri yang akan membuat suatu perjanjian memerlukan izin atau kuasa tertulis dari suaminya, mengingat kedudukan seorang suami sebagai pimpinan keluarga (*marital macht*) sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 105 KUHPer bahwa yang mengurus harta kekayaan pribadi istrinya adalah suaminya, kecuali bila telah diperjanjikan sebaliknya.<sup>87</sup>

Ketidakkakapan seorang istri dalam lapangan hukum harta kekayaan menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata merupakan suatu konsekuensi dari adanya pencampuran harta kekayaan suami dan istri setelah mereka terikat dalam perkawinan. Dengan adanya harta bersama tersebut, tidak ada lagi harta kepunyaan masing – masing suami atau istri, harta bawaan masing – masing pihak sebelum perkawinan serta harta yang diperoleh selama perkawinan akan menjadi harta bersama. Namun, dapat diperjanjikan peniadaan harta bersama yang demikian atau pencampuran harta secara terbatas bila disepakati oleh masing – masing pihak.

Ketentuan seorang istri sebagai salah satu pihak yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian dianggap telah tidak relevan dengan perkembangan zaman. Di Indonesia ketentuan ini sudah dicabut dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 yang menyatakan bahwa Mahkamah Agung menganggap Pasal 108 dan Pasal 110 KUHPer tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya sudah tidak berlaku lagi.<sup>88</sup>

Dengan adanya Undang – Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (UU Perkawinan) yang merupakan unifikasi hukum dalam lapangan perkawinan juga

---

<sup>87</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook], op.cit., Ps. 105, yang berbunyi, “ ... setiap suami harus mengemukakan urusan harta kekayaan milik pribadi istrinya, kecuali kiranya tentang hal ini telah diperjanjikan sebaliknya. Ia harus mengurus harta kekayaan itu laksana seorang bapak rumah yang baik, dan karenanya pun bertanggung jawab atas segala kealpaan dalam pengurusannya itu ...”*

<sup>88</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm. 19.



telah menegaskan bahwa seorang istri merupakan seorang pihak yang cakap untuk membuat suatu perjanjian ataupun bertindak dalam lapangan hukum harta kekayaan. Penegasan tersebut dinyatakan dalam Pasal 66 UU Perkawinan yang mencabut ketentuan tentang perkawinan yang telah diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Ordonansi Perkawinan Indonesia Kristen, Peraturan Perkawinan Campuran selama sepanjang hal tersebut telah diatur dalam UU Perkawinan.

Mengenai harta kekayaan dalam perkawinan, UU Perkawinan menganut perncampuran harta kekayaan secara terbatas. Karena berdasarkan Pasal 35 Ayat (1) UU Perkawinan, yang menjadi harta bersama hanyalah harta yang diperoleh suami atau istri dalam perkawinan. Sedangkan harta bawaan suami atau istri tidak dimasukkan sebagai harta bersama.<sup>89</sup>

Dengan demikian, istri atau perempuan bersuami merupakan salah satu pihak yang cakap untuk membuat suatu perjanjian ataupun melakukan perbuatan hukum dalam lingkungan hukum harta kekayaan.

### 3. Mengenai Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu merupakan salah satu syarat objektif sahnya suatu perjanjian. Suatu perjanjian harus mempunyai suatu pokok perjanjian yang berupa suatu kebendaan tertentu yang telah ditentukan jenisnya.<sup>90</sup> Ketentuan dalam Pasal 1332 KUHPer menegaskan bahwa yang dapat menjadi objek dalam perikatan adalah kebendaan yang masuk dalam lapangan harta kekayaan.<sup>91</sup>

---

<sup>89</sup> Indonesia, *Undang – Undang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974, LN No.12 Tahun 1975, Ps. 35 Ayat (2) yang berbunyi, “Harta bawaan dari masing – masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing – masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing – masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.”

<sup>90</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook]*, *op.cit.*, Ps.1333 yang berbunyi: “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

<sup>91</sup> *Ibid.*, Ps.1332, yang berbunyi: ”Hanya barang – barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian.”

Dan terhadap kebendaan yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian, kecuali terhadap harta warisan yang belum terbuka karena terhadap harta yang demikian masih terdapat ketidakpastian bahwa orang yang bersangkutan akan menerima warisan tersebut sebagai hak milik atau tidak.<sup>92</sup> Perjanjian hanya sah dan mengikat jika objeknya adalah kebendaan yang telah ditentukan jenisnya dan diketahui dengan jelas oleh para pihak yang membuat perjanjian itu.

#### 4. Mengenai Suatu Sebab Yang Halal

Suatu sebab yang halal merujuk pada isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu sendiri.<sup>93</sup> Suatu sebab yang halal bukan mengenai sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian karena undang – undang hanya memperhatikan apakah prestasi yang disebutkan dalam perjanjian yang dibuat tersebut merupakan prestasi yang tidak dilarang oleh hukum dan oleh karenanya dapat dipaksakan pelaksanaannya oleh para pihak dalam perjanjian tersebut.<sup>94</sup>

Pasal 1335 KUHPer menyatakan bahwa yang disebut dengan sebab yang halal ada tiga macam yaitu:

1. Bukan tanpa sebab;
2. Bukan sebab yang palsu;
3. Bukan sebab yang terlarang.

---

<sup>92</sup> *Ibid.*,Ps. 1334 yang berbunyi: "Barang – barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, atau pun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekali pun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu; dengan tidak mengurangi ketentuan – ketentuan pasal 169, 176 dan 178."

<sup>93</sup> Subekti, *op.cit.*

<sup>94</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook]*, *op.cit.*, Ps.1336, yang berbunyi: " Jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, daripada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah."

Dan suatu sebab adalah terlarang bila sebab tersebut dilarang oleh undang – undang, kesusilaan umum ataupun ketertiban umum.<sup>95</sup> Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa suatu sebab yang halal adalah prestasi dalam perjanjian yang melahirkan perikatan, yang wajib dilakukan atau dipenuhi oleh para pihak dimana prestasi tersebut tidak melanggar ketentuan perundang – undangan, kesusilaan atau ketertiban umum.

Tidak terpenuhinya salah satu syarat dari keempat syarat sahnya suatu perjanjian, menyebabkan cacat dalam perjanjian tersebut. Dan akibat dari tidak dipenuhinya salah satu atau lebih syarat tersebut dapat menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum (*null and void*).

Suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan apabila salah satu atau kedua syarat subjektif tidak terpenuhi, baik itu mengenai pemberian sepakat yang dilakukan oleh salah satu pihak secara tidak bebas atau mengenai kecakapan salah satu pihak untuk membuat perjanjian. Untuk meminta pembatalan suatu perjanjian maka pihak yang dapat meminta adalah pihak yang telah memberikan persetujuan atau kesepakatannya secara tidak bebas atau pihak yang tidak cakap menurut hukum (orang tua atau walinya atau pihak yang bersangkutan sendiri apabila ia sudah menjadi cakap).

Dan suatu perjanjian menjadi batal demi hukum (*null and void*) bila salah satu atau kedua syarat objektif sahnya suatu perjanjian tidak terpenuhi, baik karena hal tertentu (pokok perjanjian) yang tidak ditentukan jenisnya atau karena adanya sebab yang tidak halal. Tidak diperlukan permohonan pembatalan perjanjian dari pihak yang bersangkutan seperti bila syarat subjektif tidak terpenuhi. Karena bila salah satu atau kedua syarat objektif tidak terpenuhi, secara yuridis kembali ke keadaan semula dan perjanjian yang telah dibuat di antara para pihak dianggap tidak ada. Perikatan yang telah terbentuk menjadi tidak ada, sehingga tidak dimungkinkan

---

<sup>95</sup> *Ibid.*, Ps. 1337, “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang – undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

salah satu pihak untuk menuntut pihak lawannya dalam perjanjian tersebut untuk melaksanakan perjanjian, karena perjanjian tersebut telah batal demi hukum.

### 2.1.3 Asas – Asas Dalam Hukum Perjanjian

Perjanjian sebagai sumber perikatan didasarkan pada sifat kerelaan dari pihak yang berkewajiban untuk melakukan prestasi terhadap pihak lawannya. Untuk menciptakan keseimbangan dan memelihara hak – hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi mereka, oleh Kitab Undang – Undang Hukum Perdata diberikan berbagai asas umum yang merupakan pedoman atau patokan, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat.<sup>96</sup>

Asas – asas umum hukum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yaitu:

#### 1. Asas Personalia

Asas personalia atau asas kepribadian adalah mengenai siapa – siapa saja yang tersangkut dalam suatu perjanjian.<sup>97</sup> Asas ini diatur dalam Pasal 1315 KUHPer yang pada intinya menyatakan bahwa pada dasarnya tidak ada satu orang pun yang dapat membuat suatu perjanjian selain daripada untuk mengikatkan dirinya sendiri dengan pihak lawannya.<sup>98</sup> Mengenai asas personalia ini dipertegas kembali dengan Pasal 1340 KUHPer yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku di antara para pihak yang membuatnya.

Ketentuan Pasal 1315 KUHPer ini menunjuk pada kewenangan bertindak seseorang sebagai subjek hukum pribadi untuk dan atas namanya sendiri. Maka,

---

<sup>96</sup> Muljadi, *op.cit.*, hlm.14.

<sup>97</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm.29

<sup>98</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook], op.cit.*, Ps. 1315, "Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri."



setiap perbuatan yang dilakukan oleh seseorang sebagai subjek hukum pribadi yang mandiri, akan mengikat seluruh harta kekayaan yang dimilikinya secara pribadi.<sup>99</sup> Hal ini diatur dalam Pasal 1131 KUHPer yang berbunyi “*Segala kebendaan milik debitor, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.*”

Terhadap asas personalia ini, terdapat pengecualian dimana diperbolehkan bagi seseorang untuk membuat janji bagi pihak ketiga (*derdenbeding*). Janji terhadap pihak ketiga merupakan satu – satunya pengecualian dalam pemberlakuan asas personalia, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1340 Ayat (2) KUHPer. Dalam janji untuk pihak ketiga diperjanjikan mengenai hak – hak maupun kewajiban – kewajiban terhadap pihak ketiga. Menurut Pasal 1317 KUHPer janji bagi pihak ketiga hanya dimungkinkan dalam dua hal yaitu:<sup>100</sup>

1. Jika seseorang memberi sesuatu kepada orang lain. Misalnya A menghadiahkan rumahnya kepada B dengan membebaskan kepada B kewajiban untuk melakukan sesuatu prestasi untuk C.
2. Jika seseorang dalam persetujuan membuat suatu janji untuk kepentingan sendiri. Misalnya A menjual rumahnya kepada B dengan janji bahwa B akan melakukan beberapa prestasi untuk C.

Terdapat tiga teori untuk menentukan timbulnya hak bagi pihak ketiga yaitu:<sup>101</sup>

1. Teori penawaran  
Menurut teori ini, janji untuk pihak ketiga dianggap sebagai suatu penawaran dari seseorang yang menjanjikan sesuatu untuk kepentingan pihak ketiga. Selama pihak ketiga belum menyatakan menerima penawaran tersebut, penawaran itu masih dapat dicabut kembali. Janji hak pihak ketiga baru timbul setelah penawaran diterima.

---

<sup>99</sup> Muljadi, *op.cit.*, hlm. 15.

<sup>100</sup> R. Setiawan, S.H., *op.cit.*, hlm. 54.

<sup>101</sup> *Ibid*, hlm.55.

2. Teori pernyataan yang menentukan sesuatu hak (*theorie rechtbevestigende verklaring*)

Menurut teori ini, hak pihak ketiga terjadi pada saat dibuatnya persetujuan antara pihak yang menjanjikan sesuatu untuk kepentingan pihak ketiga dan pihak yang mempunyai kewajiban terhadap pihak ketiga. Janji tersebut masih dapat ditarik kembali dan ini akan menghapuskan hak pihak ketiga. Penerimaan oleh pihak ketiga meniadakan hak untuk mencabut janji tersebut.

3. Teori pernyataan untuk memperoleh hak (*theorie rechtverkrijgende verklaring*)

Teori ini mengemukakan bahwa hak pihak ketiga baru terjadi setelah pihak ketiga menyatakan kehendakanya untuk menerima janji tersebut.

Perjanjian garansi (*borgtocht*) yang diatur dalam Pasal 1316 KUHPer juga merupakan salah satu contoh pengecualian atas asas personalia dalam hukum perjanjian. Dalam Pasal 1316 KUHPer tersebut dinyatakan bahwa diperbolehkan untuk menanggung atau menjamin pihak ketiga dengan menjanjikan bahwa orang tersebut akan berbuat sesuatu. Praktek dari perjanjian garansi misalnya dalam suatu wesel yaitu perjanjian antara pengaksep wesel dengan penarik wesel, dimana pengaksep wesel berjanji kepada penarik wesel bahwa pihak ketiga akan menerima dan membayar wesel tersebut.<sup>102</sup>

Asas personalia diperluas kembali dengan Pasal 1318 KUHPer, yang berbunyi:

Jika seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli waris – ahli warisnya dan orang – orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjian, bahwa tidak sedemikian maksudnya.

Dengan adanya ketentuan tersebut, segala hak dan kewajiban yang timbul dalam suatu perjanjian dapat diwarisi oleh (para) ahli waris atau untuk orang – orang yang memperoleh hak apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut telah meninggal dunia. Namun, tidak semua hak dan kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian dapat dioper kepada para ahli waris atau orang – orang yang memperoleh

---

<sup>102</sup> Subekti *op.cit.*, hlm. 31.

hak karena terdapat perjanjian yang bersifat sangat pribadi atau apabila ditetapkan dalam perjanjian tersebut bahwa segala hak dan kewajiban yang timbul tidak dapat dioper kepada pihak lain.

## 2. Asas konsensualitas

Konsensualitas berasal dari bahasa Latin *consensus* yang berarti sepakat. Makna asas konsensualitas dalam suatu perjanjian adalah bahwa setiap perikatan yang timbul dari suatu perjanjian sudah lahir pada detik tercapainya sepakat di antara para pihak. Menurut Subekti, perjanjian sudah sah dan mengikat bila sudah ada kesepakatan mengenai hal – hal yang pokok dari perjanjian tersebut.<sup>103</sup> Dengan demikian, perjanjian yang dibuat secara lisan di antara dua pihak telah mengikat karena telah melahirkan hak – hak dan kewajiban – kewajiban bagi para pihak yang terlibat didalamnya.

Konsensualitas atau kesepakatan di antara para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHP. Tanpa adanya kesepakatan yang diberikan oleh salah satu pihak secara bebas mengakibatkan perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang memberikan persetujuan atau sepakat secara tidak bebas.

Setiap perjanjian konsensual lahir dan mengikat para pihak pada saat tercapainya kesepakatan di antara para pihak. Sedangkan pada perjanjian riil dan formal, memiliki ketentuan yang berbeda, terutama mengenai saat lahir dan mengikatnya perjanjian yang demikian bagi para pihak.

Pada perjanjian riil, suatu perjanjian akan lahir dan mengikat para pihak setelah dilakukannya suatu perbuatan atau tindakan oleh salah satu pihak. Perjanjian penitipan barang merupakan salah satu contoh dari perjanjian riil dimana dalam perjanjian antara seseorang yang memiliki barang dengan orang yang akan dititipkan barang tersebut baru akan mengikat para pihak setelah orang yang memiliki barang

---

<sup>103</sup> *Ibid.*, hlm.15.

menyerahkan barang tersebut ke pihak yang akan menyimpan, menjaga dan mengembalikan barang tersebut.

Sedangkan pada perjanjian formal memerlukan formalitas tertentu agar perjanjian tersebut menjadi sah dan mengikat para pihak. Misalnya perjanjian penghibahan jika mengenai benda tak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris. Begitu pula dengan perjanjian perdamaian harus dibuat secara tertulis. Tanpa dipenuhinya formalitas – formalitas tersebut, maka perjanjian tersebut menjadi batal.

### 3. Asas kebebasan berkontrak

Dengan adanya asas ini berarti setiap orang dapat membuat perjanjian – perjanjian apapun selain dari apa yang telah diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Namun, kebebasan membuat perjanjian tersebut dibatasi dengan adanya syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1320 KUHPer yaitu adanya sebab yang halal. Sebab yang halal berarti setiap isi dari perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang – undangan, kesusilaan ataupun ketertiban umum.

Adanya asas kebebasan berkontrak ini merupakan konsekuensi dari sistem terbuka dari Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang berjudul Perihal Perikatan. Hal – hal yang diatur dalam Hukum Perjanjian hanyalah bersifat pelengkap saja dimana para pihak dapat membuat ketentuan – ketentuan sendiri dengan menyimpangi apa yang telah diatur dalam Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata selama tidak melanggar peraturan perundang – undangan, kesusilaan ataupun ketertiban umum.

Asas kebebasan berkontrak ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 Ayat (1) KUHPer yang menyatakan bahwa “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.*” Bahwa undang – undang mengakui semua perjanjian yang dibuat oleh setiap orang dan perjanjian tersebut akan sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.



## **2.2 Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak (Tanah) Dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata**

### **2.2.1 Jual Beli Sebagai Perjanjian Konsensual**

Dalam suatu perjanjian konsensual, maka suatu perjanjian dianggap telah lahir dan mengikat para pihak adalah pada detik tercapainya kesepakatan di antara para pihak mengenai hal – hal yang pokok dalam suatu perjanjian tersebut. Jual beli merupakan salah satu contoh dari perjanjian konsensual. Sifat konsensual perjanjian jual beli dapat dilihat dari rumusan Pasal 1458 KUHPer yang berbunyi:

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.

Dari rumusan tersebut dapat disimpulkan bahwa jual beli telah lahir dan mengikat para pihak yaitu penjual dan pembeli pada saat tercapainya kesepakatan mengenai hal – hal pokok yaitu barang dan harga, sekalipun terhadap barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Kesepakatan yang diperlukan dalam perjanjian jual beli adalah kesepakatan mengenai barang yang menjadi objek perjanjian dan kesepakatan mengenai harga beli atas barang yang dijual.

Kesepakatan mengenai kebendaan antara penjual dan pembeli sangatlah penting karena jual beli pada hakikatnya merupakan perjanjian untuk menyerahkan sesuatu. Oleh karena itu, kebendaan yang menjadi objek perjanjian jual beli, paling sedikit harus sudah ditentukan jenisnya. Terhadap penentuan harga beli haruslah ditetapkan oleh kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli berdasarkan kesepakatan di antara mereka. Penentuan harga beli oleh pihak ketiga diperbolehkan apabila kedua belah pihak setuju dan bila harga tersebut sudah ditetapkan oleh pihak ketiga, maka jual beli dianggap sudah terjadi. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 1465 KUHPer yang menyatakan:

Harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Harga beli namun itu dapat diserahkan kepada perkiraan seorang pihak ketiga. Jika pihak ketiga ini tidak suka atau tidak mampu membuat perkiraan tersebut, maka tidaklah terjadi suatu pembelian.

Kesepakatan antara penjual dan pembeli tersebut tidaklah disyaratkan harus memenuhi formalitas tertentu apakah harus dalam bentuk akta, baik akta otentik ataupun akta dibawah tangan. Kesepakatan yang tertuang secara lisan saja sudah memenuhi syarat konsensualitas dari perjanjian jual beli dan para pihak memiliki kewajiban untuk melaksanakan kewajiban – kewajiban yang timbul dari adanya perjanjian jual beli tersebut.

Kesepakatan menggambarkan kehendak para pihak mengenai perjanjian apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan dan siapa yang harus melaksanakan. Dan untuk melahirkan suatu kesepakatan yang demikian, sebelumnya harus ada penawaran dari salah satu atau lebih pihak mengenai kehendak masing – masing pihak dalam menciptakan suatu perjanjian yang nantinya harus ditaati oleh para pihak.

Dalam perjanjian jual beli, maka harus ada penawaran dari salah satu pihak kepada pihak lawannya mengenai suatu kebendaan yang akan dijual dengan harga tertentu, kemudian apabila penawaran tersebut diterima oleh pihak lawannya yang bersedia membayar harga yang telah ditentukan untuk memperoleh kebendaan tersebut, maka dianggap telah tercapai kesepakatan dan pada detik itu pula lahirlah perjanjian jual beli yang meletakkan kewajiban pada salah satu pihak untuk menyerahkan barang dan pada pihak lawan untuk membayar harga.

Kesepakatan yang diberikan oleh setiap pihak dalam perjanjian jual beli haruslah diberikan secara bebas tanpa adanya unsur paksaan, kekhilafan atau penipuan. Penjual memang ingin menjual suatu kebendaan yang dimilikinya tanpa ada paksaan, kekhilafan atau penipuan dari pihak lawannya. Begitu juga dengan pembeli yang ingin memiliki suatu barang dengan harga tertentu telah membayar harga kepada penjual tanpa adanya paksaan, kekhilafan ataupun penipuan dari pihak lawannya.

Setiap perjanjian yang terjadi karena adanya unsur paksaan, kekhilafan atau penipuan menyebabkan suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan dan apabila permohonan pembatalan perjanjian tersebut dikabulkan oleh majelis hakim pengadilan negeri yang berwenang, maka terhadap para pihak yang terikat dalam

perjanjian dan terhadap barang yang menjadi objek perjanjian akan dipulihkan ke keadaan semula sebelum perjanjian tersebut dibuat sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1452 KUHPer yang berbunyi “*Pernyataan batal berdasarkan paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang – orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat.*”

Kekhilafan yang menyebabkan dapat diminta pembatalan terhadap suatu perjanjian adalah kekhilafan mengenai barang yang menjadi pokok perjanjian atau kekhilafan terhadap subjek dengan siapa perjanjian seharusnya dibuat. Berdasarkan Pasal 1322 KUHPer hanya kekhilafan terhadap dua hal tersebutlah yang dapat menjadi alasan dimintakannya pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuat. Dalam kaitannya dengan perjanjian jual beli sebagai perjanjian untuk menyerahkan sesuatu yaitu barang yang menjadi objek perjanjian, apabila barang yang diserahkan tidak sesuai dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli, maka pihak yang mengalami kekhilafan harus membuktikan bahwa barang yang diserahkan kepadanya berbeda dengan yang telah disepakati.

Suatu paksaan yang dilakukan terhadap salah satu pihak dalam suatu perjanjian oleh pihak lawannya atau oleh pihak ketiga yang menyebabkan seseorang yang berpikiran sehat memberikan persetujuannya dalam suatu perjanjian mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan. Paksaan tersebut dapat berwujud paksaan fisik atau paksaan psikis. Jual beli yang dalam pembuatannya mengandung unsur paksaan, baik pada sisi penjual yang dipaksa untuk menjual hak milik atas suatu barang miliknya maupun pada sisi pembeli yang dipaksa untuk membeli suatu barang yang tak diinginkannya dengan harga yang telah ditetapkan pihak lawan, menyebabkan pihak yang berada dalam paksaan dapat meminta pembatalan atas jual beli tersebut. Namun bila setelah paksaan tersebut berhenti, pihak yang berada dalam paksaan melakukan suatu tindakan yang memperkuat perjanjian baik secara tegas maupun diam – diam atau setelah lampau waktu yang ditentukan undang – undang, maka ia dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan perjanjian.

Penipuan terjadi bila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan – keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya untuk memberikan perizinannya.<sup>104</sup> Penipuan melibatkan unsur kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian untuk mengelabui pihak lawannya sehingga pihak lawannya tersebut memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat. Penjual yang melakukan penipuan atas barang yang dijualnya kepada seseorang sehingga menyebabkan orang tersebut membeli barang tersebut atau pembeli yang tidak membayar harga atau tidak membayar secara lunas barang yang telah diterimanya menyebabkan perjanjian jual beli tersebut dapat diminta pembatalan.

Jual beli sebagai perjanjian konsensual akan sah dan mengikat para pihak yaitu penjual dan pembeli setelah tercapainya kesepakatan mengenai dua hal pokok yaitu mengenai barang dan harga. Kesepakatan yang diberikan oleh masing – masing pihak adalah kesepakatan yang bebas dari paksaan, kekhilafan atau penipuan. Tanpa adanya kesepakatan yang bebas, perjanjian jual beli tersebut dapat diminta pembatalan oleh pihak yang memberikan persetujuannya secara tidak bebas tersebut.

### **2.2.2 Subjek dan Objek Perjanjian Jual – Beli**

Para pihak dalam perjanjian jual beli adalah penjual dan pembeli. Penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas kebendaan yang dimilikinya kepada pembeli serta kewajiban menanggung keamanan, ketentraman dan cacat – cacat tersembunyi atas kebendaan yang dijualnya. Sedangkan kewajiban pembeli adalah untuk membayar harga atas kebendaan yang diserahkan kepadanya.

Subjek dalam perjanjian jual beli harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat pikirannya serta tidak dilarang oleh peraturan perundang – undangan untuk melakukan suatu perbuatan hukum.<sup>105</sup> Dengan demikian, yang dapat menjadi subjek

---

<sup>104</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm. 24.



dalam perjanjian jual beli adalah orang – orang yang memiliki kecakapan bertindak menurut hukum. Dan syarat kecakapan bertindak merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUHPer.

Batas kedewasaan seseorang dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata adalah 21 (dua puluh satu tahun) sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 330. Terhadap anak – anak yang belum dewasa yang ingin melakukan suatu perbuatan hukum, termasuk membuat perjanjian, harus diwakili oleh orang tua atau walinya. Dan terhadap orang – orang yang tidak sehat pikirannya atau mereka yang boros dianggap tidak dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya dalam lapangan hukum harta kekayaan sehingga segala perbuatan hukum mereka diwakili oleh pengampu yang ditetapkan oleh pengadilan negeri.

Ketentuan dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang menggolongkan wanita bersuami sebagai pihak yang tidak cakap untuk membuat perjanjian tanpa kuasa dari suaminya sudah tidak berlaku lagi dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 yang menyatakan bahwa Mahkamah Agung menganggap Pasal 108 dan Pasal 110 KUHPer tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya.<sup>106</sup> Serta dengan adanya Undang – Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (UU Perkawinan) yang merupakan unifikasi hukum dalam lapangan perkawinan juga telah menegaskan bahwa seorang istri merupakan seorang pihak yang cakap untuk membuat suatu perjanjian ataupun bertindak dalam lapangan hukum harta kekayaan.

Dalam Pasal 1467 sampai dengan pasal 1470 KUHPer diatur secara khusus dan tegas mengenai larangan jual beli. Pada Pasal 1467 KUHPer diatur mengenai larangan jual beli di antara suami dan istri. Sedangkan pada Pasal 1468 sampai dengan Pasal 1470 mengandung larangan bagi tiga macam subjek untuk membeli

---

<sup>105</sup> Prodjodikoro, *op.cit.*, hlm. 15.

<sup>106</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm. 19.

barang mengingat kedudukan mereka dengan barang tersebut.<sup>107</sup> Pasal 1468 KUHPer mengatur larangan jual beli barang yang menjadi pokok suatu perkara bagi hakim, jaksa, advokat, jurusita, panitera dan notaris.<sup>108</sup> Pada Pasal 1469 KUHPer mengatur larangan jual beli barang oleh pegawai yang memangku suatu jabatan umum yang bertugas menyelenggarakan atau menyaksikan suatu penjualan.<sup>109</sup> Serta pada Pasal 1470 KUHPer mengatur larangan jual beli barang oleh seorang kuasa yang diwajibkan menjual barang milik orang lain atau pengurus barang milik negara dilarang membeli barang yang berada dalam kepengurusannya.<sup>110</sup>

Mengenai larangan jual beli antara suami dan istri merupakan konsekuensi logis dari adanya pencampuran harta kekayaan antara harta suami dengan harta istri sesaat setelah dilangsungkannya perkawinan, kecuali apabil diperjanjikan sebaliknya. Terhadap larangan ini, undang – undang memberikan tiga pengecualian sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1467 KUHPer yaitu:

1. Jika seorang suami atau seorang istri menyerahkan benda – benda kepada istri atau kepada suaminya, dari siapa ia oleh Pengadilan telah dipisahkan, untuk memenuhi apa yang menjadi haknya istri atau suaminya itu menurut hukum;
2. Jika penyerahan yang dilakukan oleh seorang suami kepada istrinya, juga dari siapa ia tidak dipisahkan, berdasarkan pada suatu alasan yang sah, misalnya untuk mengembalikan benda – benda si istri yang telah dijual, atau uang yang menjadi kepunyaan si istri, demikian itu jika benda – benda atau uang tersebut dikecualikan dari persatuan.

---

<sup>107</sup> Prodjodikoro, *op.cit.*, hlm.16.

<sup>108</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook]*, *op.cit.*, Ps. 1468 yang berbunyi: “ Para hakim, jaksa, panitera, advokat, pengacara, juru sita dan notaris tidak diperbolehkan karena penyerahan menjadi pemilik hak – hak dan tuntutan – tuntutan yang menjadi pokok – pokok perkara yang sedang bergantung pada Pengadilan Negeri yang dalam wilayah mereka melakukan pekerjaan mereka, atas ancaman kebatalan, serta penggantian biaya, rugi dan bunga.”

<sup>109</sup> *Ibid*, Ps. 1469 Ayat (1) yang berbunyi: ” Pegawai – pegawai yang memangku suatu jabatan umum, tidak diperbolehkan, atas ancaman yang sama, membeli untuk dirinya sendiri atau untuk orang – orang perantara, barang – barang yang dijual oleh atau dihadapan mereka.”

<sup>110</sup> *Ibid*, Ps. 1470 Ayat (1) yang berbunyi:”Begitu pula tidak diperbolehkan menjadi pembeli pada penjualan dibawah tangan, atas ancaman yang sama, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang – orang perantara: kuasa – kuasa mengenai barang – barang yang dikuasakan menjualnya.”

3. Jika si istri menyerahkan barang – barang kepada suaminya untuk melunasi suatu jumlah uang, yang ia telah dijanjikan kepada suaminya sebagai harta perkawinan, sekedar benda – benda itu dikecualikan dari persatuan.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, akibat dari larangan jual beli tersebut terdapat dua macam pendapat. Pendapat pertama adalah dilakukannya pembatalan mutlak terhadap jual beli di antara suami istri dimana setiap orang dapat mengajukan pembatalan tersebut. Sedangkan pendapat yang kedua adalah pembatalan tak mutlak terhadap jual beli yang dilakukan di antara suami istri dan yang dapat mengajukan pembatalan adalah suami atau istri atau orang lain yang memiliki piutang terhadap salah satu dari mereka yang merasa dirugikan dengan adanya jual beli tersebut.<sup>111</sup>

Setelah membahas mengenai subjek dari perjanjian jual beli yaitu penjual dan pembeli, maka perlu diketahui mengenai objek dari perjanjian jual beli yaitu suatu kebendaan yang menjadi pokok suatu perjanjian. Dalam jual beli, objek perjanjian yang telah ditentukan dan disepakati oleh masing – masing pihak sangatlah penting karena jual beli merupakan suatu perjanjian untuk menyerahkan sesuatu yaitu kebendaan yang telah disepakati. Pasal 1458 KUHPer menyatakan bahwa kesepakatan para pihak atas kebendaan dan harga merupakan unsur pokok dalam jual beli, meskipun terhadap kebendaan tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Kebendaan adalah setiap barang atau hak yang dapat dikuasai oleh hak milik.<sup>112</sup> Dan barang – barang yang dapat menjadi objek perjanjian hanyalah barang yang dapat diperdagangkan saja sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1332 KUHPer. Pasal 1333 KUHPer mengatur bahwa terhadap suatu barang yang menjadi objek suatu perjanjian paling sedikit haruslah ditentukan jenisnya. Dan terhadap kebendaan yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian, kecuali terhadap harta warisan yang belum terbuka karena terhadap harta yang demikian

---

<sup>111</sup> Prodjodikoro, *op.cit.*, hlm. 16.

<sup>112</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook]*, *op.cit.*, Ps. 499 yang berbunyi: “Menurut paham undang – undang yang dinamakan kebendaan ialah, tiap – tiap barang dan tiap – tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik.”

masih terdapat ketidakpastian bahwa orang yang bersangkutan akan menerima warisan tersebut sebagai hak milik atau tidak, dapat menjadi pokok perjanjian.<sup>113</sup>

Apabila barang yang menjadi objek perjanjian musnah, maka perjanjian jual beli tersebut menjadi batal mengingat barang yang diserahkan merupakan inti dari sebuah perjanjian jual beli. Namun, bila barang tersebut musnah sebagian, maka pembeli mempunyai hak untuk memilih membatalkan perjanjian atau menerima barang yang tersisa dengan pembayaran sesuai dengan barang yang ada padanya. Ketentuan mengenai hal tersebut terdapat dalam Pasal 1472 KUHPer yang berbunyi:

Jika pada saat penjualan, barang yang dijual sama sekali telah musnah, maka pembelian adalah batal.

Jika hanya sebagian saja yang musnah, maka si pembeli adalah leluasa untuk meniadakan pembelian atau menuntut bagian yang masih ada, serta menyuruh menetapkan harganya menurut penilaian yang seimbang.

Ketentuan Pasal 1460 sampai dengan Pasal 1462 KUHPer membedakan tiga macam jual beli berdasarkan jenis barang yang dijual dan penentuan risiko terhadap musnahnya barang tersebut. Terhadap barang yang sudah dapat ditentukan wujudnya (*specieskoop*), maka risiko atas musnahnya barang berada dalam tanggungan pembeli, meskipun barang tersebut belum diserahkan.<sup>114</sup> Sedangkan terhadap barang yang hanya ditentukan jenisnya berdasarkan berat, jumlah atau ukuran (*genuskoop*), maka risiko atas musnahnya barang berada dalam tanggungan si penjual sebelum barang tersebut ditimbang, dihitung atau diukur.<sup>115</sup> Dan terhadap barang yang dijual dalam suatu tumpukan (*koop bij de hoop*), maka risiko atas musnahnya barang

---

<sup>113</sup> *Ibid*, Ps. 1334 Ayat (1) yang berbunyi: "Barang – barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian."

<sup>114</sup> *Ibid*, Ps. 1460 yang berbunyi: "Jika kebendaan yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka barang ini sejak saat pembelian adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan si penjual berhak menuntut harganya."

<sup>115</sup> *Ibid*, Ps. 1461 yang berbunyi: "Jika barang – barang tidak dijual menurut tumpukan, tetapi menurut berat, jumlah atau ukuran, maka barang – barang itu tetap atas tanggungan si penjual hingga barang – barang ditimbang, dihitung atau diukur."



tersebut berada dalam tanggungan pembeli, meskipun terhadap barang tersebut belum ditimbang, dihitung atau diukur.<sup>116</sup>

### 2.2.3 Kewajiban Penjual Dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli

#### A. Kewajiban Penjual Dalam Perjanjian Jual Beli

Seorang penjual dalam suatu perjanjian jual beli mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang menjadi objek perjanjian jual beli serta menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan menanggung atas cacat – cacat tersembunyi.<sup>117</sup> Dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengenai kewajiban – kewajiban penjual diatur dalam Pasal 1473 sampai dengan Pasal 1512.

Sebelum menyerahkan hak milik atas suatu barang kepada pembeli, seorang penjual memiliki kewajiban untuk memelihara dan merawat barang tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 1235 Ayat (1) KUHPer sebagai salah satu ketentuan pasal yang mengatur mengenai perikatan – perikatan untuk memberikan sesuatu. Apabila penjual tidak mampu menyerahkan barang yang dijanjikannya atau tidak merawat barang yang akan diserahkan, maka ia harus memberikan ganti rugi, biaya dan bunga kepada pembeli.<sup>118</sup> Seorang penjual dinyatakan lalai menyerahkan suatu barang kepada pembeli apabila ia dengan surat perintah atau akta sejenis dinyatakan lalai atau bila melewati waktu yang telah ditentukan sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPer yang berbunyi:

Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika

---

<sup>116</sup> *Ibid*, Ps. 1462 yang berbunyi: ”Jika sebaliknya barang – barang dijual menurut tumpukan, maka barang – barang itu adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun belum ditimbang, dihitung atau diukur.”

<sup>117</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, *op.cit.*, hlm. 8.

<sup>118</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook]*, *op.cit.*, Ps. 1236 yang berbunyi: ” Si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa kepada dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya.”

ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

### 1. **Kewajiban Penjual Untuk Menyerahkan Barang**

Penyerahan atau *levering* berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1475 KUHPer merupakan suatu peristiwa pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepemilikan si pembeli. Penyerahan dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menganut sistem kausal yaitu sistem yang menggantungkan sahnyanya suatu penyerahan berdasarkan dua syarat yaitu sahnyanya alas hak atau titel yang menjadi dasar dilakukannya penyerahan dan penyerahan tersebut dilakukan oleh orang yang berhak terhadap barang yang diserahkan itu.<sup>119</sup>

Tujuan dari penyerahan adalah untuk memindahkan hak milik atas suatu barang dari tangan penjual menjadi hak milik pembeli. Dan tanpa penyerahan oleh pihak penjual, maka hak milik atas suatu kebendaan belumlah berpindah ke tangan pembeli. Ketentuan ini diatur secara tegas dalam Pasal 1459 KUHPer yang menyatakan bahwa “*Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616.*”

Untuk memperoleh hak milik, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata memberikan batasan mengenai cara – cara memperoleh hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 584 yang menyatakan bahwa:

Hak milik atas suatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan; karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang – undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.

Dari rumusan tersebut, dapat disimpulkan bahwa penyerahan merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik atas suatu kebendaan. Penyerahan yang dilakukan untuk memindahkan hak milik atas suatu benda harus berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik dan penyerahan tersebut harus dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan yang akan

---

<sup>119</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm. 12.

dialihkan tersebut. Dalam jual beli, maka peristiwa jual beli merupakan peristiwa perdata yang mendasari dilakukannya penyerahan untuk memindahkan hak milik atas suatu kebendaan serta kebendaan tersebut haruslah merupakan hak milik si penjual dan bukan kepunyaan orang lain.

Terhadap kewajiban penjual untuk menyerahkan hak milik atas suatu kebendaan ke tangan pembeli harus dilakukan ditempat dimana benda tersebut terjual apabila tidak ditentukan lain oleh para pihak, hal ini diatur dalam Pasal 1477 KUHPer. Yang harus diserahkan oleh penjual adalah meliputi pula segala sesuatu yang menjadi perlengkapan untuk pemakaian benda tersebut.<sup>120</sup>

Biaya penyerahan benda tersebut merupakan tanggungan si penjual, sedangkan biaya pengambilan menjadi tanggungan si pembeli.<sup>121</sup> Biaya penyerahan adalah segala biaya yang diperlukan untuk membuat benda tersebut siap diangkut ke rumah si pembeli.<sup>122</sup> Sedangkan biaya pengambilan adalah biaya yang harus dikeluarkan untuk mengangkut barang ke rumah pembeli.<sup>123</sup> Seorang penjual tidak diwajibkan menyerahkan barang apabila pembeli belum membayar harga pembelian barang tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1478 KUHPer. Namun apabila ternyata penjual lalai menyerahkan barang, maka pembeli dapat menuntut pembatalan terhadap jual beli tersebut.<sup>124</sup>

## **2. Kewajiban Penjual Untuk Menanggung Kenikmatan Tenram Atas Benda dan Menanggung Terhadap Cacat – Cacat Tersembunyi** Pasal 1491 KUHPer menyatakan bahwa

<sup>120</sup> *Ibid.*, Ps. 1482 KUHPer yang berbunyi: "Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya, serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat – surat bukti milik, jika ada."

<sup>121</sup> *Ibid.*, Ps. 1476 KUHPer yang berbunyi: "Biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli, jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya."

<sup>122</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm. 16.

<sup>123</sup> *Ibid*

<sup>124</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook]*, *op.cit.*, Ps. 1480 yang berbunyi: "Jika penyerahan karena kelalaian si penjual tidak dapat dilaksanakan, maka si pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan – ketentuan pasal 1266 dan 1267."

Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram; kedua terhadap adanya cacat – cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

Dari rumusan diatas maka terdapat dua hal yang harus ditanggung oleh penjual sehubungan dengan barang yang dijualnya yaitu keamanan dan ketentraman barang yang dikuasai oleh pembeli serta atas cacat – cacat tersembunyi barang yang dijualnya itu.

Kewajiban penjual untuk menanggung rasa aman dan tentram atas barang yang telah diserahkan kepada pembeli merupakan konsekuensi dari jaminan bahwa barang yang menjadi objek perjanjian yang telah diserahkan kepada pembeli merupakan milik dari si penjual yang bebas dari tuntutan pihak lain.<sup>125</sup> Apabila dalam penguasaan suatu kebendaan yang telah dibeli dari penjual, ternyata terdapat tuntutan dari pihak ketiga dan telah dijatuhkan hukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang berada dalam tangan pembeli, maka pembeli berdasarkan ketentuan Pasal 1496 KUHP, mempunyai hak menuntut kembali dari penjual berupa:

- 1) Pengembalian uang harga pembelian;
- 2) Pengembalian hasil – hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil – hasil itu kepada si pemilik yang melakukan penuntutan penyerahan;
- 3) Biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal;
- 4) Penggantian biaya, kerugian, dan bunga, beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekedar itu telah dibayar oleh si pembeli.

Dan apabila pada saat penghukuman menyerahkan seluruh atau sebagian benda kepada pihak ketiga dijatuhkan dan ternyata harga barang tersebut telah menurun, maka penjual berkewajiban untuk mengembalikan seluruh harga pembelian kepada pembeli. Pengecualiannya adalah apabila pembeli telah menikmati hasil atau manfaat dari barang tersebut, maka penjual dapat mengurangi uang harga pembelian yang harus dikembalikannya.<sup>126</sup> Namun, apabila ternyata harga barang yang harus

---

<sup>125</sup> Subekti, *op.cit*, hlm. 17.



diserahkan kepada pihak ketiga tersebut telah meningkat harganya, penjual berkewajiban untuk membayar melebihi harga pembelian tersebut.<sup>127</sup>

Kewajiban penjual untuk menanggung ketentraman dan keamanan pembeli atas barang dibelinya terhadap gangguan dari pihak ketiga yang diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dapat diperluas atau dikurangi berdasarkan kesepakatan di antara para pihak dalam perjanjian jual beli yang bersangkutan. Serta diperbolehkan membuat kesepakatan bahwa penjual tidak akan menanggung apapun setelah penyerahan barang ke tangan pembeli sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1493 KUHP. Terhadap ketentuan tersebut, undang – undang memberikan pembatasan yaitu:

- a. Penjual tetap bertanggung jawab terhadap akibat dari suatu perbuatan yang dilakukan olehnya.<sup>128</sup>
- b. Penjual diwajibkan untuk mengembalikan harga pembelian kepada pembeli jika terjadi suatu penghukuman terhadap si pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada pihak lain.<sup>129</sup>

---

<sup>126</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook], op.cit.,* Ps. 1497 yang berbunyi: "Jika pada waktu dijatuhkannya hukuman untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, ternyata bahwa barang yang dijual telah merosot harganya atau sangat rusak, baik hal – hal itu disebabkan kelalaian si pembeli, maupun karena keadaan memaksa, maka si penjual namun itu diwajibkan mengembalikan uang harga seutuhnya. Tetapi, jika si pembeli telah mendapat manfaat karena kerugian yang disebabkan olehnya, maka si penjual berhak mengurangi uang harga dengan suatu jumlah yang sama dengan keuntungan tersebut."

<sup>127</sup> *Ibid.*, Ps. 1498 yang berbunyi: "Jika ternyata bahwa barang yang dijual pada waktu dijatuhkannya hukuman untuk menyerahkannya kepada seorang lain, telah bertambah harganya, meskipun tanpa suatu perbuatan si pembeli, maka si penjual diwajibkan membayar kepada si pembeli apa yang melebihi harga pembelian itu."

<sup>128</sup> *Ibid.*, Ps. 1494 yang berbunyi: "Meskipun telah diperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung suatu apapun, namun ia tetap bertanggung jawab tentang apa yang berupa akibat dari sesuatu perbuatan yang dilakukan olehnya; segala perjanjian yang bertentangan dengan ini adalah batal."

<sup>129</sup> *Ibid.*, Ps. 1495, yang berbunyi: "Si penjual, dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dijual kepada seorang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila si pembeli pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya, atau jika ia telah membeli barangnya dengan pernyataan akan memikul sendiri untung ruginya."

Kewajiban penjual yang lain dalam hal penanggungan adalah kewajiban untuk menanggung cacat – cacat tersembunyi dalam suatu barang yang menjadi pokok perjanjian. Keberadaan cacat – cacat tersembunyi tersebut, apabila diketahui oleh pembeli menyebabkan pembeli tidak akan membeli barang tersebut atau tetap membeli dengan pengurangan harga karena adanya cacat tersembunyi pada barang tersebut.<sup>130</sup> Sedangkan pada cacat – cacat yang tampak atau kelihatan, penjual tidak mempunyai kewajiban untuk menanggung karena pembeli sudah mengetahui adanya cacat terhadap barang yang akan dibelinya.<sup>131</sup>

Pengertian cacat tersembunyi adalah:<sup>132</sup>

- a. Sesuatu yang tidak tampak atau diketahui pada saat pembelian dilaksanakan;
- b. Suatu keadaan yang jika diketahui pada saat pembelian dilakukan akan:
  - 1) Pembeli tidak akan membeli kebendaan tersebut sama sekali; atau
  - 2) Pembeli tidak akan membayar harga pembelian tersebut, kecuali dengan nilai jual yang lebih rendah daripada yang telah dibayar olehnya.

Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro, cacat tersembunyi adalah

Suatu keadaan barang yang menyebabkan barang itu tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud atau yang mengurangi daya pemakaian itu sedemikian rupa, sehingga seandainya si pembeli semula tahu keadaan itu, ia tidak akan membeli barang itu atau membelinya dengan harga yang kurang dari harga yang telah dimufakati oleh kedua belah pihak.<sup>133</sup>

Kewajiban penjual untuk menanggung cacat – cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya sudah melekat pada penjual meskipun ia tidak mengetahui adanya cacat tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1506 KUHP. Bila penjual mengetahui adanya cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya, maka penjual diwajibkan untuk mengembalikan harga pembelian yang telah dibayarkan

---

<sup>130</sup> *Ibid.*, Ps. 1504 yang berbunyi: "Si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual, yang membuat barang itu tak sanggup untuk pemakaian yang dimaksud, atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga, seandainya si pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya, atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang."

<sup>131</sup> *Ibid.*, Ps. 1505 yang berbunyi, "Si penjual tidaklah diwajibkan menanggung terhadap cacat yang kelihatan, yang dapat diketahui sendiri oleh si pembeli."

<sup>132</sup> Widjaja, *op.cit.*, hlm. 178.

<sup>133</sup> Prodjodikoro, *op.cit.*, hlm. 29.

oleh pembeli serta mengganti segala biaya, kerugian dan bunga kepada pembeli.<sup>134</sup> Sedangkan apabila penjual tidak mengetahui adanya cacat – cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya, maka penjual diwajibkan untuk mengembalikan harga pembelian kepada pembeli dan mengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli untuk penyelenggaraan pembelian dan penyerahan barang.<sup>135</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1511 KUHPer, tuntutan yang didasarkan pada cacat – cacat tersembunyi, yang dapat menyebabkan pembatalan pembelian, harus diajukan oleh pembeli secepat mungkin sesuai dengan sifat cacat barang tersebut. Ketentuan ini didasari dengan pemikiran bahwa seorang penjual akan menolak tuntutan pembeli yang mendalilkan bahwa terdapat cacat tersembunyi pada barang yang dibeli dari seorang penjual, karena penjual dapat mendalilkan bahwa cacat tersebut diakibatkan oleh pemakaian barang tersebut oleh pembeli. Oleh karena itu, pembeli harus mengajukan tuntutan kepada penjual tentang adanya cacat tersembunyi terhadap barang yang dibelinya sesegera mungkin.

## **B. Kewajiban Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli**

Pengaturan mengenai kewajiban pembeli dalam perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1513 sampai dengan Pasal 1518 KUHPer. Pasal 1513 KUHPer menyatakan bahwa kewajiban utama pembeli adalah untuk membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah ditentukan berdasarkan perjanjian. Dan bila dalam perjanjian jual beli tersebut tidak ditentukan waktu dan tempat pembayaran, maka pembeli harus membayar harga barang tersebut pada waktu dan tempat dimana barang harus diserahkan penjual kepada pembeli sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1514 KUHPer.

---

<sup>134</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook], op.cit.,* Ps.1508 yang berbunyi: ”Jika si penjual telah mengetahui cacat – cacatnya barang, maka selain diwajibkan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya, ia juga diwajibkan mengganti segala biaya, kerugian dan bunga kepada si pembeli.”

<sup>135</sup> *Ibid.,* Ps.1509 yang berbunyi: ”Jika si penjual tidak telah cacat – cacatnya barang, maka ia hanya diwajibkan mengembalikan harga pembelian, dan mengganti kepada si pembeli biaya yang telah dikeluarkan untuk penyelenggaraan pembelian dan penyerahan, sekadar itu telah dibayar oleh si pembeli.”

Pembeli diwajibkan untuk membayar bunga dari harga pembelian kepada penjual jika barang yang dijual dan diserahkan kepadanya memberikan hasil atau lain pendapatan.<sup>136</sup> Pembeli berhak atas rasa tenang dalam penguasaan barang yang diserahkan kepadanya. Segala tuntutan hukum baik yang berdasarkan hipotik atau tuntutan dari pihak lain untuk meminta barang yang berada dalam penguasaannya, maka berdasarkan Pasal 1516 KUHP, pembeli dapat menangguk pembayaran sampai si penjual menghentikan gangguan tersebut.

Pembeli yang tidak membayar harga pembelian atas barang yang dijual dan diserahkan kepadanya memberikan hak kepada penjual untuk meminta pembatalan atas perjanjian jual beli tersebut disertai dengan ganti rugi atau memaksa pembeli untuk memenuhi perjanjian dengan membayar harga pembelian tersebut. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 1517 KUHP yang menyatakan bahwa *“Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan – ketentuan pasal 1266 dan 1267.”*

#### **2.2.4 Akibat Hukum dari Perjanjian Jual – Beli**

Perjanjian jual beli yang dibuat secara sah antara penjual dan pembeli mempunyai akibat – akibat hukum yaitu:

##### **1. Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik**

Pasal 1338 Ayat (1) KUHP menyatakan bahwa, *“ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.”* Semua perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa para pihak yang terikat didalamnya untuk menaati perjanjian tersebut dan melaksanakan kewajiban – kewajiban yang disepakati.

Apabila ada pihak yang melanggar ketentuan dalam perjanjian tersebut, ia dianggap sama dengan melanggar undang – undang, yang mempunyai akibat hukum

---

<sup>136</sup> *Ibid.*, Ps. 1515 yang berbunyi: *“Si pembeli, biarpun tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian.”*



tertentu yaitu sanksi hukum sebagaimana yang telah ditetapkan dalam undang - undang.<sup>137</sup> Menurut undang – undang, sanksi hukum yang diterima oleh pihak yang melanggar perjanjian antara lain membayar ganti rugi (Pasal 1243 KUHPer), pembatalan perjanjian (Pasal 1266 KUHPer), menanggung beban risiko (Pasal 1237 Ayat (2) KUHPer), membayar biaya perkara hingga perkara tersebut selesai (Pasal 181 Ayat (1) HIR).<sup>138</sup>

## 2. Perjanjian Hanya Berlaku Di antara Para Pihak Yang Membuatnya

Dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh dua pihak atau lebih akan melahirkan kewajiban atau prestasi dari satu pihak kepada pihak. Kewajiban atau prestasi tersebut harus dilakukan oleh para pihak yang telah terikat dalam suatu perjanjian. Dan manfaat dari perjanjian tersebut hanyalah dapat dinikmati oleh para pihak yang terikat didalamnya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1340 Ayat (1) KUHPer yang menyatakan bahwa “*Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak – pihak yang membuatnya.*”

Akibat perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya merupakan konsekuensi dari asas umum dalam hukum perjanjian yaitu asas personalia. Asas ini mengatur mengenai siapa – siapa saja yang terikat dalam suatu perjanjian dan menegaskan bahwa pada dasarnya tidak ada satu orang pun yang dapat membuat suatu perjanjian selain untuk mengikatkan dirinya dengan pihak lain. Dalam suatu perjanjian melibatkan dua pihak yang terikat untuk saling memberikan prestasi (perjanjian timbal balik) kepada masing – masing pihak atau hanya satu pihak yang memiliki kewajiban untuk memberikan prestasi kepada pihak lawannya (perjanjian dengan cuma – cuma).

Bila dalam suatu perjanjian, pihak ketiga yang tidak terikat dalam suatu perjanjian melakukan kewajiban seorang pihak yang wajib berprestasi, tidak berarti

---

<sup>137</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, cet.3.,(Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992 ), hlm.97.

<sup>138</sup> *Ibid.*

bahwa pihak tersebut tersebut dibebaskan untuk melakukan pemenuhan kewajiban kepada pihak yang menerima prestasi.<sup>139</sup> Dan pihak ketiga tersebut diberikan hak untuk meminta pihak yang berprestasi melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1400 KUHPer yang mengatur mengenai penggantian hak – hak kreditor atau subrogasi.<sup>140</sup> Subrogasi muncul sebagai akibat pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada kreditor sehingga pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditor lama menjadi kreditor baru terhadap debitor.<sup>141</sup>

Pihak ketiga dapat menjadi terikat dalam suatu perjanjian apabila para pihak menghendaki untuk membuat suatu janji untuk pihak ketiga sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1340 Ayat (2) KUHPer sebagai pengecualian dari akibat dari perjanjian yang hanya mengikat para pihak yang membuatnya.<sup>142</sup>

Dalam perjanjian jual beli, maka hak – hak dan kewajiban – kewajiban hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian tersebut yaitu penjual dan pembeli. Pihak ketiga yang membayarkan kewajiban pembeli untuk membayar harga suatu kebendaan kepada penjual, dapat menuntut pembeli tersebut untuk membayar harga tersebut kepada dirinya, dimana dalam hal ini terjadi penggantian kreditor (penjual) atau subrogasi. Penjual dan pembeli dapat membuat suatu perjanjian jual beli yang mengikutsertakan pihak ketiga. Misalnya, dalam perjanjian tersebut pembeli ingin agar atas suatu kebendaan yang telah dibeli dan dibayarkan harganya, penjual menyerahkan kebendaan tersebut bukan kepada dirinya melainkan kepada pihak ketiga dan hal tersebut disetujui oleh pihak penjual, maka dalam hal ini, pihak

<sup>139</sup> Muljadi, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, *op.cit.*, hlm. 165.

<sup>140</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, *op.cit.*, Ps. 1400 yang berbunyi: ”Subrogasi atau penggantian hak – hak si berpiutang oleh seorang pihak ke tiga, yang membayar kepada si berpiutang maupun demi undang – undang.”

<sup>141</sup> Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, Dan Cessie Dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, Code Civil Perancis dan Common Law*, Ed.1., cet.2., (Jakarta: Kencana, 2006), hlm.1.

<sup>142</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, *op.cit.*, Ps. 1340 KUHPer yang berbunyi: ”Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak – pihak ke tiga; tak dapat pihak – pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317.”

ketiga menerima manfaat dari suatu perjanjian yang tidak melibatkannya sebagai salah satu pihak.

### **3. Melahirkan Hak – Hak Dan Kewajiban – Kewajiban Bagi Para Pihak Yang Membuatnya**

Suatu perjanjian dibuat agar para pihak yang membuatnya terikat baik untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Jual beli merupakan perjanjian timbal balik dimana masing – masing pihak terikat untuk melakukan prestasi dan menerima prestasi dari pihak lawannya. Suatu perjanjian jual beli melibatkan dua pihak yang saling mengikatkan diri untuk menyerahkan kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga.

Perjanjian jual beli yang dibuat secara sah yaitu memenuhi syarat – syarat subyektif dan syarat – syarat objektif yang telah ditentukan oleh undang – undang antara penjual dan pembeli mempunyai akibat bahwa para pihak yang terlibat didalamnya terikat untuk melakukan hal – hal yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut sebagai undang – undang sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPer.

Hal – hal yang disepakati dalam suatu perjanjian jual beli adalah mengenai kebendaan dan harga yang harus dibayarkan. Kewajiban penjual adalah untuk menyerahkan kepemilikan atas kebendaan yang dimilikinya kepada pembeli serta untuk menanggung penguasaan benda ditangan pembeli secara aman dan tentram dan menanggung atas adanya cacat – cacat tersembunyi. Sedangkan kewajiban pembeli adalah untuk membayar harga atas kebendaan yang diserahkan penjual kepadanya pada waktu dan tempat yang telah disepakati.

Kewajiban – kewajiban penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli merupakan bentuk kongkrit dari hal – hal yang disepakati dalam perjanjian jual beli. Dan para pihak terikat untuk melakukan apa yang menjadi kewajiban – kewajiban masing – masing karena perjanjian jual beli tersebut berlaku sebagai undang – undang bagi para pihak yang membuatnya.

Tidak diteruskannya kepemilikan barang oleh penjual setelah menerima pembayaran harga dari pembeli menyebabkan pembeli dapat meminta pembatalan pembelian di depan pengadilan negeri yang berwenang. Atau bila terhadap barang yang telah diserahkan kepada pembeli ternyata mendapat gangguan dari pihak ketiga untuk menyerahkan penguasaan barang tersebut, maka pembeli dapat meminta kepada penjual berupa pengembalian harga pembelian, pengembalian hasil – hasil serta penggantian segala biaya, rugi dan bunga. Dan bila barang yang diterima pembeli ternyata terdapat cacat – cacat tersembunyi, pembeli dapat meminta pembatalan jual beli tersebut. Pembeli yang tidak membayar harga atas kebendaan yang telah diserahkan, memberikan hak kepada penjual untuk menuntut pembatalan perjanjian.

Dengan demikian, perjanjian jual beli yang dibuat secara sah melahirkan hak – hak dan kewajiban – kewajiban bagi penjual dan pembeli yang harus dilakukan oleh masing – masing pihak karena perjanjian tersebut berlaku sebagai undang – undang bagi mereka. Dan tidak dilakukannya kewajiban oleh salah satu pihak dapat menyebabkan pembatalan perjanjian jual beli yang diajukan oleh pihak lawan yang telah dirugikan.

### **2.2.5 Keabsahan Perjanjian Jual Beli Benda Tidak Bergerak (Tanah)**

Kebendaan tidak bergerak diatur dalam Pasal 506 sampai dengan Pasal 508 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.<sup>143</sup> Benda tidak bergerak yang dijadikan

---

<sup>143</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook], op.cit., Ps. 506 yang berbunyi: Kebendaan tak bergerak ialah:*

1. Pekarangan – pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
2. Penggilingan – penggilingan, kecuali apa yang nanti akan dibicarakan dalam pasal 510;
3. Pohon – pohon dan tanaman lading, yang dengan akarnya menancap dalam tanah; buah – buah pohon yang belum dipetik, demikian pun barang – barang tambang seperti: batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama benda – benda itu belum terpisah dan digali dari tanah;
4. Kayu tebangan dari kehutan – hutan dan kayu dari pohon – pohon yang berbatang tinggi, selama kayu – kayuan itu belum dipotong;
5. Pipa – pipa dan got – got yang diperuntukkan guna menyalurkan air dari rumah atau pekarangan; dan pada umumnya segala apa yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku dalam bangunan rumah.



sebagai pokok suatu perjanjian hanyalah yang dapat diperdagangkan saja sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1332 KUHPer.

Tanah sebagai salah satu benda tidak bergerak dapat dijadikan objek perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata merupakan perjanjian konsensual. Suatu perjanjian konsensual lahir dan mengikat para pihak (penjual dan pembeli) adalah pada detik tercapainya kesepakatan diantara para pihak. Sifat konsensual suatu perjanjian jual beli disimpulkan dalam Pasal 1458 KUHPer yang menyatakan bahwa jual beli lahir seketika setelah tercapai kesepakatan mengenai benda dan harganya.

Jual beli tanah dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata merupakan perjanjian konsensual yang lahir seketika setelah dicapai kesepakatan antara pemilik tanah sebagai penjual dan pembeli tanah mengenai tanah yang akan dijual dan harga yang dibayarkan oleh pembeli. Kesepakatan itu dibuat oleh para pihak yang cakap menurut hukum dengan isi perjanjian yang memuat secara jelas objek perjanjian dan isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum.

---

Ps. 507 yang berbunyi :” karena peruntukannya, termasuklah dalam paham kebendaan tak bergerak:

1. Dalam perusahaan pabrik: barang – barang hasil pabrik itu sendiri, penggilingan – penggilingan, penggemblengan, besi dan barang – barang tak bergerak yang sejenis itu, apitan besi, kualiti – kualiti pengukusan, tempat api, jambang – jambang, tong – tong dan perkakas – perkakas, sebagainya yang termasuk dalam asas pabrik, pun sekiranya barang – barang itu tak tertancap atau terpaku;
2. Dalam perumahan: cermin – cermin, lukisan – lukisan dan perhiasan lain – lainnnya, sekedar barang – barang itu dilekatkan pada papan atau psangan bahu yang merupakan bagian dinding, pagar atau plesteran ruangan, pun sekiranya barang – barang itu tak terpaku;
3. Dalam kepemilikan tanah: lungkang atau timbangan gemuk diperuntukkan guna merabuk tanah; burung merpati termasuk dalam kawan, sarang burung yang dapat dimakan, selama belum dipetik; ikan yang ada dalam kolam;
4. Bahan pembangunan gedung berasal dari perombakan gedung; jika diperuntukkan guna mendirikan kembali gedung itu.

Ps. 508 yang berbunyi:” Yang juga merupakan kebendaan tak bergerak ialah hak – hak sebagai berikut:

1. Hak pakai hasil dan hak pakai atas kebendaan tak bergerak;
2. Hak pengabdian tanah;
3. Hak numpang – karang;
4. Hak usaha;
5. Bunga tanah, baik berupa uang, maupun berupa barang;
6. Bunga sepersuluh;
7. Pajak pecan atau pasar, yang diakui oleh Pemerintah dan hak – hak istimewa yang melekat padanya;
8. Gugatan guna menuntut pengembalian atau penyerahan kebendaan tak bergerak.

Dengan demikian, perjanjian jual beli tanah dalam konsep Hukum Perdata Barat adalah sah dan mengikat para pihak apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPer serta lahir pada detik tercapainya kesepakatan mengenai benda yang dijual dan harga yang harus dibayarkan. Tahap ini dinamakan Tahap Obligatoir yang menimbulkan suatu perikatan. Akibat dari tahap Obligatoir ini adalah:<sup>144</sup>

- a. Para pihak baru mengikatkan diri akan mengalihkan Hak Eigendom misalnya melalui perjanjian jual beli, tukar menukar dan lain – lain.
- b. Hanya melahirkan hak dan kewajiban diantara para pihak yaitu penjual berkewajiban menyerahkan barangnya dan berhak memperoleh pembayaran, sebaliknya pembeli berkewajiban membayar harganya dan berhak memperoleh barangnya.

Namun, perpindahan hak milik atas tanah tersebut beralih kepada pembeli apabila dilakukan penyerahan secara yuridis sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1459 KUHPer. Dan mengenai penyerahan secara yuridis yang akan penulis bahas pada sub - bab berikutnya.

## **2.3 Peralihan Hak Milik Atas Benda Tidak Bergerak (Tanah) Kepada Pembeli Dalam Suatu Perjanjian Jual Beli Lisan Ditinjau Dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata**

### **2.3.1 Hak Milik Dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata**

Hak milik dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata disebut dengan istilah hak *eigendoom*. *Eigendom* berasal dari kata *eigen* dan *dom* dalam bahasa Belanda. *Eigen* berarti diri atau pribadi dan *dom* merujuk pada kata *domaniaal* yang diartikan sebagai milik. Maka *eigendom* dapat diartikan sebagai milik pribadi.<sup>145</sup>

*Eigendom* merupakan suatu hak asasi manusia dimana dalam hukum perdata barat digolongkan sebagai hak kebendaan yang digolongkan kepada hak mutlak (*absolute rechten*).<sup>146</sup> Sifat mutlak tersebut karena si pemegang hak *eigendom* dapat

---

<sup>144</sup> Sinaga, *op.cit.*, hlm. 15.

<sup>145</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak – Hak Yang Memberi Kenikmatan Jilid I*, cet.3, (Jakarta:Ind – Hil – Co, 2005), hlm. 87.

mempertahankan hak yang diberikan oleh hukum kepadanya terhadap orang lain. Hak milik sebagai hak asasi manusia dikemukakan oleh seorang filsuf Barat bernama John Locke yang menyatakan bahwa pada setiap manusia melekat hak – hak yang diberikan oleh hukum alam (*naturalrecht*) yang tidak dapat dicabut. Dan hak – hak tersebut adalah hak untuk hidup, kebebasan dan hak milik.<sup>147</sup>

Hak milik (*eigendom*) diatur dalam Buku Kedua Bab Ketiga KUHPer Pasal 570 sampai Pasal 624. Dalam KUHPer, hak milik diartikan sebagai:<sup>148</sup>

Hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang – undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh sesuatu kekuasaan yang berhak menatapkannya, dan tidak mengganggu hak – hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang – undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Dari rumusan hak milik dalam KUHPer tersebut, dapat disimpulkan beberapa hal penting, yaitu:<sup>149</sup>

1. Penguasaan dan penggunaan suatu benda dengan sebebaskan – bebasnya;
2. Pembatasan oleh undang – undang dan peraturan umum;
3. Tidak menimbulkan gangguan terhadap hak orang lain;
4. Kemungkinan pencabutan hak dengan pembayaran sejumlah ganti rugi.

Rumusan pasal 570 KUHPer diatas sesuai dengan pandangan hidup masyarakat Belanda yang bersifat individualistik liberal. Dan dalam rumusan pasal tersebut dapat ditemui dua hal, yaitu:<sup>150</sup>

1. *Het vrije genot*, yaitu hak untuk menikmati secara bebas hasil yang dapat dipungut dari benda yang bersangkutan, dan

<sup>146</sup> Teluki, *op.cit.*, hlm.21.

<sup>147</sup> *Ibid.*, hlm.22

<sup>148</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook]*, *op.cit.*, Ps. 570.

<sup>149</sup> Hasbullah, *op.cit.*, hlm. 88.

<sup>150</sup> Teluki, *op.cit.*, hlm. 22.

2. *Daarover op de volkstrekste wijze te beschikken*, yaitu menguasai benda secara seluas – luasnya, misalnya untuk menjual, mewariskan, menukar, dll.

A.Teluki mendefinisikan hak *eigendom* sebagai “ *Hak yang seluas – luasnya, yang dapat kita miliki terhadap suatu benda, yang mencakup semua wewenang apapun juga, dengan tidak mengindahkan atau mengenyampingkan orang lain, selama terbukti tidak dibatasi.*”<sup>151</sup> *Eigendom* diartikan sebagai hak yang terbatas karena memiliki unsur perlekatan artinya hak milik atas tanah dianggap otomatis meliputi apa yang ada didalam dan diatasnya. Keadaan yang demikian dikenal dengan istilah asas *accessie*.<sup>152</sup>

Asas *accessie* dapat disimpulkan dari Pasal 571, 588 dan 601 KUHP. Seorang pemilik hak atas tanah juga memiliki apa yang ada diatas dan didalam tanah.<sup>153</sup> Pemilik sebuah kebendaan juga memiliki apapun yang melekat dengan kebendaan itu.<sup>154</sup> Dan seorang pemilik bangunan juga memiliki tanah pekarangan dimana bangunan itu melekat.<sup>155</sup> Sifat sempurna dan tak terbatas hak *eigendom* atas tanah dibatasi dengan adanya Pasal 603 dan Pasal 604 KUHP.<sup>156</sup>

---

<sup>151</sup> *Ibid.*

<sup>152</sup> Hasbullah, *op.cit.*, hlm. 89.

<sup>153</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook]*, *op.cit.*, Ps. 570 yang berbunyi:”Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang – undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak – hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang – undang dan dengan pembayaran ganti rugi.”

<sup>154</sup> *Ibid.*, Ps. 588 yang berbunyi:”Segala apa yang melekat pada sesuatu kebendaan, atau yang merupakan sebuah tubuh dengan kebendaan itu, adalah milik orang yang menurut ketentuan – ketentuan tercantum dalam pasal – pasal berikut, dianggap sebagai pemiliknya.”

<sup>155</sup> *Ibid.*, Ps. 601 yang berbunyi:”Segala bangunan yang didirikan diatasnya adalah kepunyaan pemilik pekarangan pula, asal bangunan – bangunan itu melekat menjadi satu dengan tanah pekarangan, dengan tak mengurangi kemungkinan akan poerubahan – perubahan menurut pasal 603 dan 604.”

<sup>156</sup> *Ibid.*, Ps. 603 yang berbunyi:” Apabila seorang dengan bahan – bahan kepunyaan sendiri mendirikan sesuatu bangunan di atas tanah milik orang lain, maka si pemilik tanah boleh memiliki bangunan itu, atau menuntut supaya bangunan diambilnya ...”



Pemegang hak milik memang dapat menggunakan dan menguasai kebendaan benda miliknya dengan bebas, namun bukan bebas yang tanpa batas karena terdapat pembatasan – pembatasan terhadap hak milik sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 570 KUHPer, yaitu:<sup>157</sup>

- a. Pembatasan yang berasal dari penguasa, karena bertentangan dengan undang – undang atau peraturan umum lainnya, misalnya kewajiban bagi pemilik pekarangan yang letaknya ditengah untuk memberikan atau mrembuka jalan keluar menuju ke jalan umum bagi kepentingan tetangganya;
- b. Pembatasan yang berasal dari hak – hak pihak ketiga, misalnya karena dalam melaksanakan haknya merusak benda orang lain, mengganggu ketentraman orang lain sehingga merugikan pihak ketiga;
- c. Pembatasan yang ditimbulkan oleh karena ada hak – hak orang lain terhadap benda itu, misalnya hak sewa, hipotik, dll.

Pembatasan hak *eigendom* bukan hanya oleh Pasal 570 KUHPer, melainkan terdapat juga diluar pasal tersebut misalnya penggunaan hak *eigendom* tidak boleh disalahgunakan (*misbruik van recht* atau *abus du droit*).<sup>158</sup> Suatu perbuatan penggunaan hak milik tidak boleh menimbulkan kerugian materiil ataupun moril bagi orang lain.

Gangguan (*hinder*) terhadap pihak ketiga atas penggunaan hak milik juga dilarang oleh Pasal 570 KUHPer. Unsur *hinder* tersebut adalah:<sup>159</sup>

1. Ada perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1365 KUHPer.
2. Perbuatan tersebut menghilangkan (mengurangi) kenikmatan yang seyogyanya dimiliki seseorang.

---

Ps. 604 yang berbunyi:”Jika bangunan – bangunan itu didirikan oleh seorang berkedudukan dengan itikad baik, maka si pemilik tanah tak boleh menuntut pembongkaran bangunan – bangunan itu; namun bolehlah ia memilih membayar harga bahan – bahan beserta upah kerja atau membayar sejumlah uang, seimbang dengan naiknya harga tanah.”

<sup>157</sup> Teluki, *op.cit.*, hlm. 23.

<sup>158</sup> Hasbullah, *op.cit.*, hlm. 92.

<sup>159</sup> *Ibid*, hlm.94.

Demi kepentingan umum berdasarkan keputusan hakim, hak *eigendom* dapat dicabut setelah terlebih dahulu mendaftarkan keputusan tersebut didalam daftar umum. Dengan pencabutan tersebut, maka beralihlah hak *eigendom* kepada pihak yang mencabut ( negara atau persekutuan yang bersifat hukum publik ) dengan penggantian sejumlah ganti rugi.<sup>160</sup>

Dari penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahwa hak *eigendom* memiliki ciri – ciri sebagai berikut:<sup>161</sup>

1. Absolut, artinya terkuat dan terpenuh dan dapat dipertahankan terhadap setiap orang. Dalam melakukan perbuatan hukum dan melakukan perbuatan materiil, kedudukan pemegang *eigendom* lebih kuat dari hak – hak lainnya;
2. Merupakan hak yang paling yang luas, artinya pemilik dapat berbuat apa saja terhadap bendanya;
3. Merupakan hak induk terhadap hak – hak kebendaan lain;
4. Memiliki sifat yang tetap yang tidak akan lenyap walaupun ada hak – hak lain yang menyimpannya;
5. Mengandung benih dari semua hak kebendaan lain.

### **2.3.2 Peralihan Hak Milik Atas Benda Tidak Bergerak (Tanah)**

Sebelum penulis memaparkan mengenai bagaimana peralihan hak milik atas benda tidak bergerak (tanah), penulis terlebih dahulu akan menjelaskan bagaimana cara memperoleh hak milik dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Tentang cara memperoleh hak milik diatur dalam Pasal 584 sampai dengan Pasal 624 KUHPer. Dalam Pasal 584 KUHPer disebutkan cara – cara memperoleh hak milik yaitu:<sup>162</sup>

---

<sup>160</sup> *Ibid*, hlm 96.

<sup>161</sup> *Ibid*, hlm. 97.

<sup>162</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook]*, *op.cit.*, Ps. 584 yang berbunyi:”Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan; karena daluwarsa, karena perwarisan, baik menurut undang – undang, maupun menurut surat wasiat, dan arena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa

1. Pendakuan atau pemilikan (*toe-eigening*).
2. Perlekatan (*natrekking*).
3. Daluwarsa/lewat waktu (*verjaring*).
4. Pewarisan (*erfopvolging*).
5. Penyerahan (*levering*).

Pendakuan atau pemilikan yaitu penguasaan atas benda yang tidak ada pemilikinya dengan maksud untuk menguasai atau memilikinya.<sup>163</sup> Pemilikan dapat dilakukan terhadap benda bergerak<sup>164</sup> dan terhadap kegiatan perikanan<sup>165</sup>. Perlekatan berarti seorang pemilik benda pokok juga memiliki benda tambahan yang melekat di atasnya baik karena kejadian alam maupun kegiatan manusia, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 587 sampai dengan Pasal 589 KUHPer.

Daluwarsa adalah alat untuk memperoleh sesuatu atau dibebaskan dari sesuatu dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat – syarat yang ditentukan oleh undang – undang.<sup>166</sup> Berdasarkan Pasal 610 KUHPer, hak milik atas suatu kebendaan yang diperoleh karena daluwarsa harus memenuhi syarat waktu tertentu dan syarat – syarat sebagaimana yang ditentukan dalam undang – undang.<sup>167</sup> Dalam KUHPer dikenal dua macam daluwarsa yaitu:<sup>168</sup>

---

perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.”

<sup>163</sup> Hasbullah, *op.cit.*, hlm. 110.

<sup>164</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, *op.cit.*, Ps. 585 yang berbunyi:”Hak milik atas kebendaan bergerak yang semula bukan milik siapa pun, adalah pada orang yang pertama – tama mengambilnya dalam kemilikannya.”

<sup>165</sup> *Ibid.*, Ps.586 yang berbunyi:”Hak memiliki segala binatang buruan atau segala perikanan, adalah semata – mata pada orang yang memiliki tanah, dimana binatang buruan atau air perikanan itu berada.”

<sup>166</sup> *Ibid.*, Ps. 1946.

<sup>167</sup> *Ibid.*, Ps. 610 yang berbunyi:”Hak milik atas sesuatu kebendaan diperoleh karena daluwarsa apabila seorang telah memegang kedudukan berkuasa atasnya selama waktu yang ditentukan undang- undang, dan menurut syarat – syarat beserta cara membeda – bedakannya, seperti termaktub dalam bab ke tujuh buku ke empat kitab ini.”

<sup>168</sup> Hasbullah, *op.cit.*, hlm. 111.

- a. *Acquisitieve verjaring* (daluwarsa memperoleh) yaitu daluwarsa sebagai alat untuk memperoleh hak – hak kebendaan;
- b. *Ectinctieve verjaring* (daluwarsa membebaskan) yaitu daluwarsa sebagai alat untuk dibebaskan dari suatu hutang.

Cara keempat untuk memperoleh hak milik adalah pewarisan, baik pewarisan karena undang – undang, maupun karena surat wasiat atau testamen.<sup>169</sup> Surat wasiat atau testamen adalah suatu akta yang memuat pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendaki setelah ia meninggal dunia dan dapat dicabut lagi oleh orang yang bersangkutan.<sup>170</sup>

Dan cara terakhir memperoleh hak milik adalah penyerahan atau *levering*. Penyerahan diatur dalam Pasal 612 sampai dengan Pasal 616 KUHP. Penyerahan adalah pemindahan hak milik atas suatu benda yang berasal dari seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain, yang mengakibatkan orang lain tersebut menjadi pemilik benda yang bersangkutan.<sup>171</sup>

Seorang pemegang hak milik atas suatu benda yang ingin mengalihkan hak milik tersebut kepada orang lain melalui jual beli, maka hak milik atas benda beralih kepada pembeli setelah dilakukan **penyerahan**. Jual beli berdasarkan KUHP belum memindahkan hak milik karena hak milik baru berpindah dengan dilakukannya penyerahan atau *levering*.<sup>172</sup> Pasal 1459 KUHP menegaskan bahwa hak milik atas suatu benda belum berpindah kepada pembeli selama belum dilakukan penyerahan.

Doktrin membedakan dua sistem penyerahan yaitu sistem kausal dan sistem abstrak. Dalam sistem kausal, sifatnya masih obligatoir dimana perjanjian yang diadakan oleh para pihak baru menimbulkan perikatan yang mengikat para pihak. Dengan selesainya perjanjian, tujuan pokok perjanjian belum tercapai karena hak milik belum beralih sampai adanya penyerahan. Sah atau tidaknya pengalihan hak

---

<sup>169</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, *op.cit.*, Ps. 611.

<sup>170</sup> *Ibid.*, Ps. 875

<sup>171</sup> Hasbullah, *op.cit.*, hlm.115.

<sup>172</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, *op.cit.*, hlm. 11.



milik tergantung pada sah atau tidaknya perjanjian obligatoir.<sup>173</sup> Sedangkan pada sistem abstrak, perjanjian sudah bersifat *zakelijk* atau sudah tercipta hak kebendaan dengan selesainya perjanjian. Sah atau tidaknya pengalihan hak milik tidak tergantung pada sah atau tidaknya perjanjian obligatoir.<sup>174</sup>

Sistem yang dianut dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Indonesia adalah sistem kausal. Dan dalam sistem kausal terdapat dua tahap pengalihan hak milik yaitu:<sup>175</sup>

1. Tahap *Obligatoir*

Pada tahap ini baru menimbulkan perikatan antara para pihak bahwa akan dialihkan hak milik kepada pemegang hak milik baru serta meletakkan hak dan kewajiban bagi para pihak dimana penjual harus menyerahkan barang dan pembeli harus membayar harganya.

2. Tahap *Zakelijk*

Sedangkan pada tahap ini, terjadi perjanjian yang bersifat kebendaan dimana para pihak mengadakan persetujuan yang berisi pengalihan hak milik dan dilakukannya perbuatan yuridis pemindahan hak milik melalui penyerahan.

Dalam perjanjian jual beli salah satu kewajiban penjual adalah untuk menyerahkan hak milik atas kebendaan kepada pembeli. Kewajiban penjual untuk menyerahkan suatu kebendaan dilakukan berdasarkan jenis kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli. Dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata terdapat tiga jenis benda yaitu benda bergerak yang berwujud, benda bergerak yang tidak bertubuh dan benda tak bergerak (benda tetap). Dan terhadap tiap benda berlaku ketentuan penyerahan yang berbeda – beda pula.

Benda bergerak adalah kebendaan yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan.<sup>176</sup> Penyerahan untuk benda bergerak yang memiliki wujud misalnya

---

<sup>173</sup> Hasbullah, *op.cit.*, hlm.115.

<sup>174</sup> *Ibid*, hlm.116.

<sup>175</sup> *Ibid*, hlm. 119.

kendaraan bermotor, perhiasan atau benda – benda lainnya berlaku ketentuan Pasal 612 KUHPer yaitu dengan cara penyerahan secara nyata benda tersebut atau secara simbolis misalnya penyerahan kunci bangunan atau kendaraan bermotor. Bunyi Pasal 612 KUHPer secara lengkap adalah:

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 oleh orang yang hendak menerimanya.

Dalam ilmu hukum sehubungan dengan penyerahan fisik atas benda bergerak yang berwujud dikenal tiga macam penyerahan yaitu:<sup>177</sup>

- a. Penyerahan dalam bentuk *tradition brevi manu*, yang berarti penyerahan tangan pendek. Penyerahan seperti ini dapat terjadi misalnya seorang penyewa yang telah menguasai kebendaan yang diperjualbelikan kemudian membeli kebendaan yang semula disewa olehnya.
- b. Penyerahan dalam bentuk *tradition longa manu*, yang berarti penyerahan tangan panjang. Dalam penyerahan yang seperti ini, kebendaan yang diperjualbelikan berada ditangan pihak ketiga. Apabila ada kesepakatan jual belia antara penjual dan pembeli, maka pihak ketiga ini yang akan menyerahkan kebendaan yang ada padanya. Dengan demikian, bukan penjual yang melakukan penyerahan melainkan pihak ketiga.
- c. Penyerahan dengan *constitutum possessorium* atau penyerahan dengan tetap menguasai kebendaan yang dijual. Misalnya A menjual mobil kepada B, tetapi mobil tersebut tidak diserahkan kepada B, karena A masih memerlukan mobil tersebut sehingga A menyewa mobil tersebut dari B.

---

<sup>176</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook]*, *op.cit.*, Ps. 509 yang berbunyi: "Kebendaan bergerak karena sifatnya ialah kebendaan yang dapat berpindah atau dipindahkan."

<sup>177</sup> Widjaja, *op.cit.*, hlm. 141.

Yang termasuk benda bergerak yang tidak bertubuh adalah piutang – piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya yang disebutkan dalam Pasal 511 KUHPer yaitu:

- 1) Hak pakai hasil dan hak pakai atas kebendaan bergerak;
- 2) Hak atas bunga – bunga yang diperjanjikan, baik bunga yang diabadikan, maupun bunga cagak hidup;
- 3) Perikatan – perikatan dan tuntutan – tuntutan mengenai jumlah – jumlah uang yang adapt ditagih atau yang mengenai benda – benda bergerak;
- 4) Sero – sero atau andil – andil dalam persekutuan perdagangan uang, persekutuan dagang atau persekutuan perusahaan, sekalipun benda – benda persekutuan yang bersangkutan dan perusahaan itu adalah kebendaan tak bergerak. Sero – sero atau andil – andil itu dianggap merupakan kebendaan bergerak, akan tetapi hanya terhadap para pesertanya selama persekutuan berjalan;
- 5) Andil dalam perutusan atas beban Negara Indonesia, baik andil – andil karena pendaftaran dalam buku besar, maupun sertifikat – sertifikat, surat – surat pengakuan utang, obligasi atau surat – surat lain yang berharga, beserta kupon – kupon atau surat tanda bunga, yang termasuk didalamnya;
- 6) Sero – sero atau kupon obligasi dalam perutusan lain, termasuk juga perutusan yang dilakukan negara – negara asing.

Penyerahan terhadap benda bergerak yang tidak bertubuh dilakukan dengan cara membuat akta otentik atau akta dibawah tangan antara penjual dan pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPer. Akta yang dibuat di antara penjual dan pembeli tersebut dinamakan akta *cessie*, dengan dibuatnya akta *cessie* tersebut, maka demi hukum hak milik atas kebendaan bergerak yang berupa piutang atas nama (*vordering aan naam*) dan kebendaan tidak bertubuh lainnya beralih dari penjual kepada pembeli.<sup>178</sup> Penyerahan piutang – piutang atas nama serta kebendaan tak bertubuh lainnya harus diberitahukan kepada debitor atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.<sup>179</sup> Pasal 613 Ayat (3) KUHPer menyatakan bahwa untuk piutang – piutang atas tunjuk (*vordering aan order*) dilakukan dengan penyerahan surat piutang disertai dengan *endorsemen*. Sedangkan pada piutang atas bawa (*vordering aan toonder*) cara

---

<sup>178</sup> *Ibid.*, hlm. 143.

<sup>179</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook]*, *op.cit.*, Ps. 613 Ayat (2), yang berbunyi: “Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.”

penyerahannya adalah melalui penyerahan nyata atau penyerahan surat piutang yang bersangkutan.<sup>180</sup>

Jenis kebendaan yang terakhir adalah benda tak bergerak (benda tetap). Pengaturan mengenai penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 617 sampai dengan Pasal 620 KUHPer. Penyerahan hak milik atas suatu benda tidak bergerak dilakukan dengan balik nama dari nama penjual menjadi nama pembeli melalui suatu akta otentik (*acte van transport*) hal ini ditegaskan dalam Pasal 617 KUHPer, yang menyatakan:

Tiap - tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan harus dibuat dalam bentuk otentik, **atas ancaman kebatalan.**

Sebagai akta otentik harus dianggap juga, tiap - tiap petikan dalam bentuk biasa, dari rol atau register kantor lelang guna membuktikan penjualan barang dengan perantara kantor tersebut, yang diselenggarakan menurut peraturan - peraturan yang telah ada, atau kemudian akan diadakan.

Pembuatan *acte van transport* yang memuat balik nama dari penjual kepada pembeli haruslah dibuat secara otentik oleh pejabat yang berwenang. Proses balik nama yang dilakukan tanpa akta otentik menyebabkan jual beli menjadi batal sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 617 KUHPer tersebut. Dalam *acte van transport* terdapat tulisan yang menyatakan bahwa pihak pertama telah menyerahkan hak atas bendanya kepada pihak kedua, dan pihak kedua menyatakan telah menerima penyerahan hak milik tersebut.<sup>181</sup>

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata membedakan dua macam akta, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Sudikno Mertokusumo mengartikan akta otentik sebagai suatu surat yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>182</sup> Pasal 1868 sampai dengan Pasal 1894 mengatur mengenai pembuktian dengan tulisan. Pasal

---

<sup>180</sup> Hasbullah, *op.cit*, hlm. 129

<sup>181</sup> Hasbullah, *op.cit*, hlm. 126.

<sup>182</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, (Yogyakarta: Liberty, 1993), hlm. 121.



1867 menyatakan, “*Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan – tulisan otentik maupun dengan tulisan – tulisan dibawah tangan.*”

Akta merupakan salah satu bentuk alat bukti untuk membuktikan suatu dalil seseorang. Pasal 1866 KUHPer menyebutkan bahwa alat – alat bukti terdiri atas:

- a. bukti tulisan;
- b. bukti dengan saksi – saksi;
- c. persangkaan – persangkaan;
- d. pengakuan;
- e. sumpah.

Sedangkan dalam HIR, ketentuan mengenai alat – alat bukti diatur dalam Pasal 164 yang menyebutkan bahwa yang disebut sebagai alat – alat bukti adalah bukti dengan surat, bukti dengan saksi, persangkaan – persangkaan, pengakuan dan sumpah.

Pengertian akta otentik sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1868 KUHPer adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai – pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Dari pengertian tersebut, unsur – unsur dalam akta otentik,yaitu:

1. Bentuknya harus sesuai dengan apa yang ditentukan dalam undang – undang;
2. Dibuat dihadapan pejabat yang berwenang;
3. Kekuatan pembuktiannya sempurna;
4. Bila disangkal mengenai kebenarannya, maka penyangkal harus membuktikan dalilnya.

Sedangkan akta dibawah tangan adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari pejabat, hanya diantara para pihak saja.<sup>183</sup>

Dalam Pasal 165 HIR memberikan arti akta otentik sebagai *suatu surat yang diperbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk*

---

<sup>183</sup> <http://staff.blog.ui.ac.id/disriani.latifah/tag/akta-otentik/> diunduh pada tanggal 15 Juni 2010.

membuatnya, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak daripadanya tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahnyanya, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat (akte) tersebut. Pasal ini membedakan antara akta otentik yang dibuat oleh pejabat (*acte ambtelijk, procesverbaal acte*) dengan akta otentik yang dibuat oleh para pihak (*partijacte*).

Akta otentik yang dibuat oleh pejabat merupakan suatu akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dibidang hukum publik dan pejabat publik dibidang eksekutif, misalnya seperti pembuatan KTP, SIM, IMB, dan lain – lain. Inisiatif pembuatan akta tersebut bukan berada diantara para pihak lagi. Sedangkan akta otentik yang dibuat oleh para pihak memiliki arti bahwa akta tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang atas keinginan atau inisiatif para pihak, misalnya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT.

Peranan pejabat yang memiliki kewenangan untuk menjadikan suatu akta otentik sangatlah penting. Apabila suatu akta yang dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang atau tidak berkuasa, maka akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, melainkan hanya sebagai akta dibawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.<sup>184</sup>

Akta – akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian meliputi:

1. Kekuatan pembuktian formil, memiliki arti bahwa suatu kejadian yang dituangkan dalam akta dibuat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para pihak yang menghadap.
2. Kekuatan pembuktian materiil, memiliki arti bahwa apa yang diterangkan dalam akta tersebut adalah benar adanya.
3. Kekuatan pembuktian lahir, memiliki arti bahwa syarat – syarat dari terbentuknya akta otentik sudah terpenuhi.

---

<sup>184</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook], op.cit., Ps. 1869.*

Perbedaan antara akta otentik dan akta dibawah tangan terletak pada masalah kekuatan pembuktian. Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna, hal ini dinyatakan dalam Pasal 1871 yang menyatakan, "*Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris – ahli warisnya atau orang – orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.*"

Sedangkan akta dibawah tangan dapat mempunyai kekuatan sebagai alat bukti yang sempurna apabila para pihak yang menandatangani masing – masing mengakui akan apa yang termuat dalam akta tersebut.<sup>185</sup> Dengan demikian, akta dibawah tangan merupakan bukti bebas karena baru mempunyai kekuatan bukti materiil setelah dibuktikan kekuatan formilnya yaitu bila para pihak mengakui kebenaran dan cara pembuatan akta tersebut.<sup>186</sup>

Unsur – unsur yang terkandung dalam suatu akta otentik adalah:<sup>187</sup>

1. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu;
2. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang;
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Setelah balik nama dari nama penjual menjadi nama pembeli melalui suatu akta otentik (*acte van transport*), maka langkah berikutnya adalah didaftarkan dan dilakukan pengumuman terhadap pengalihan hak milik tersebut. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 618 KUHPer yang menyatakan "*Segala akta pemisahan harta kekayaan, sekadar mengenai barang - barang tak bergerak, harus diumumkan juga dengan cara sebagaimana teratur dalam pasal 620.*" Pengumuman sebagaimana yang

---

<sup>185</sup> Pasal 1875, yang berbunyi: "Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang – undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang – orang yang menandatangani, serta para ahli warisnya dan orang – orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu."

<sup>186</sup> [http://www.notaristabithasrijeany.com/index.php?mod=news\\_dtl&c=0&id=26](http://www.notaristabithasrijeany.com/index.php?mod=news_dtl&c=0&id=26) diunduh pada tanggal 15 Juni 2010.

<sup>187</sup> Tobing, G.H.S. Lumben, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. Ke 3, (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm. 48.

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 itu berada, dan dengan membukukannya dalam register.<sup>188</sup>

Dengan demikian, dalam jual beli benda tidak bergerak (tanah) yang diatur odalam hukum perdata barat (Kitab Undang – Undang Hukum Perdata), selama belum terjadi penyerahan yuridis melalui balik nama dalam *acte van transport* yang otentik, kemudian dilakukan pendaftaran dalam register tanah maka belum terjadi peralihan hak milik atas tanah kepada pembeli, sekalipun pembeli telah menguasai tanah yang bersangkutan. Dalam KUHPer peralihan hak milik atas suatu benda yang menjadi pokok perjanjiandalam suatu perjanjian jual beli hanyalah melalui penyerahan yuridis sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1459 KUHPer.

---

<sup>188</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook]., op.cit, Ps.620, yang berbunyi:”Dengan mengindahkan ketentuan - ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu. Pengumuman termaksud diatas 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 itu berada, dan dengan membukukannya dalam register.*

Bersama – sama dengan pemindahan tersebut diatas, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik, sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan otentik dari akta atau keputusan itu, agar penyimpan mencatat didalamnya, hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan.”



**BAB 3**

**TINJAUAN UMUM MENGENAI KEABSAHAN JUAL – BELI BENDA  
TIDAK BERGERAK (TANAH) DAN SAAT BERALIHNYA HAK MILIK  
ATAS TANAH KEPADA PEMBELI DITINJAU DARI UUPA SERTA  
PERATURAN – PERATURAN PELAKSANYA**

**3.1 Jual Beli Benda Tidak Bergerak (Tanah) Dalam UUPA Dan Peraturan – Peraturan Pelaksananya**

Dalam hukum kebendaan yang didasarkan pada Hukum Perdata Barat, dibedakan antara jual beli dan pengalihan haknya. Pengelompokan benda menjadi benda bergerak atau tidak bergerak, bertubuh atau tidak bertubuh, memiliki pengaruh terhadap pengaturan peralihan hak miliknya.<sup>197</sup> Namun, jual beli tanah setelah diundangkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960 berbeda dengan jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.<sup>198</sup> UUPA telah menghapuskan dualisme hukum tanah (agraria) yang didasarkan status tanahnya sehingga pada saat itu berlaku hukum tanah perdata barat dan hukum tanah adat.<sup>199</sup>

Hukum tanah perdata barat yang diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata telah dicabut secara tegas dengan diundangnya UUPA.<sup>200</sup> Kemudian ditegaskan dalam Pasal 5 UUPA bahwa hukum yang berlaku terhadap bumi, air dan

---

<sup>197</sup> Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, “Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia:”, *Jurnal Hukum Dan Pembangunan 1* (Januari – Maret 2005), hlm. 31 – 32.

<sup>198</sup> Sinaga, *op.cit.*, hlm. 17.

<sup>199</sup> Dalam diktum Menimbang UUPA huruf c yang berbunyi:” Bahwa hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat disamping hukum agraria yang didasarkan atas hukum barat;”

<sup>200</sup> Dalam diktum Memutuskan UUPA angka 4 yang berbunyi:” Buku ke – II Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan – ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang – undang ini.”

ruang angkasa adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

### 3.1.1 Syarat Materiil Jual Beli Tanah

Adrian Sutedi, S.H., M.H. menyatakan terdapat dua syarat jual beli tanah, yaitu.<sup>201</sup>

#### 1. *Syarat Materiil*, terdiri dari:

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;

Pembeli sebagai penerima hak atas tanah harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya. Dan untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah, tergantung pada hak atas tanah yang akan dibelinya, apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai.

- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;

Yang memiliki hak untuk menjual hak atas tanah adalah pemegang sah dari hak atas tanah yang bersangkutan dan perlu diketahui oleh pembeli apakah tanah tersebut dimiliki oleh satu orang atau lebih.

- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Tanah – tanah hak yang dapat diperjualbelikan tersebut adalah tanah dengan hak yang diakui dalam UUPA dan sedang tidak dalam sengketa dengan pihak lain.

#### 2. *Syarat Formal*

Setelah semua syarat materiil terpenuhi, maka Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membuat akta jual beli. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT akan digunakan untuk mendaftarkan pemilik hak atas tanah yang baru (pembeli).

---

<sup>201</sup> Sutedi, *op.cit.*, hlm 77 – 79.

Menurut Effendi Perangin, S.H., dua hal penting yang harus diperhatikan dalam jual beli tanah adalah mengenai subjek dan objeknya.<sup>202</sup> Pertama, yang dimaksud dengan subjek adalah siapa yang bertindak sebagai penjual dan pembeli. Para pihak harus memperhatikan:<sup>203</sup>

1. Apakah penjual berhak menjual hak atas tanah yang akan dijual?
2. Apakah penjual/pembeli berwenang melakukan tindakan jual beli itu?
3. Apakah penjual boleh menjual tanah itu?
4. Apakah penjual/pembeli datang sendiri ataukah ia diwakili oleh kuasa?
5. Apakah pembeli boleh membeli tanah itu?

Yang kedua adalah objek jual beli yaitu hak atas tanah yang akan dijual, karena tujuan jual beli adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah.<sup>204</sup>

Dengan demikian, sebelum diadakan jual beli tanah harus diketahui oleh setiap pihak, baik penjual maupun pembeli, mengenai syarat materiil dari perbuatan jual beli tanah yang terdiri dari:<sup>205</sup>

1. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
2. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;
4. Tanah yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

### 3.1.2 Jual Beli Tanah Dalam Hukum Adat

Tanah dan masyarakat hukum adat mempunyai hubungan erat satu sama lain.<sup>206</sup> Masyarakat hukum adat sebagai penjelmaan dari seluruh anggotanya

---

<sup>202</sup> Effendi Perangin, S.H., *Praktek Jual\_Beli Tanah*, cet.II, (Jakarta:Rajawali, 1990), hlm. 1.

<sup>203</sup> *Ibid.*

<sup>204</sup> *Ibid*, hlm.8.

<sup>205</sup> Hutagalung, *Asas – Asas Hukum Agraria: Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria*, hlm.75.

mempunyai Hak Ulayat.<sup>207</sup> Hak Ulayat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya sebagai pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan.<sup>208</sup>

Para anggota masyarakat hukum adat mempunyai kewenangan untuk membuka dan menggunakan tanah yang termasuk lingkungan wilayah masyarakat hukumnya.<sup>209</sup> Tanah yang diusahakan oleh anggota masyarakat hukum adat dapat dikuasai dengan hak – hak perorangan, seperti hak pakai atau hak milik.

Jual beli tanah adalah suatu **perbuatan** pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. **Terang** berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.<sup>210</sup> Sedangkan **tunai** berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.<sup>211</sup> Harga yang dibayarkan oleh pembeli dapat saja dibayar secara lunas atau baru dibayar sebagian. Bila pembeli tidak membayar sisa harganya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar jual beli tanah, melainkan atas dasar hukum utang – piutang.<sup>212</sup>

Jual beli tanah dalam hukum adat dimasukkan dalam hukum benda dan bukan hukum perikatan karena:<sup>213</sup>

---

<sup>206</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta:LPHI,2005), hlm. 120.

<sup>207</sup> Harsono, *op.cit.*, hlm. 186.

<sup>208</sup> *Ibid*, hlm. 185.

<sup>209</sup> Harsono,*op.cit.*, hlm. 187.

<sup>210</sup> Sutedi, *op.cit.*, hlm. 72.

<sup>211</sup> *Ibid*.

<sup>212</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta:Rajawali, 1983), hlm. 211.

<sup>213</sup> *Ibid*.



1. Jual beli tanah menurut hukum adat bukanlah merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
2. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban yang ada hanyalah **pemindahan hak dan kewajiban atas tanah**. Maka, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Soerjono Soekanto juga menegaskan bahwa jual beli tanah dalam hukum adat merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah dengan pernyataan:<sup>214</sup>

Menurut hukum perdata barat, maka transaksi tanah yang mencakup jual lepas, jual tahunan dan jual gadai **bukan** merupakan perjanjian. Pemberian tanda pengikat(panjer) tidak menimbulkan ikatan akan tetapi hanya hak mungkir (untuk melaksanakan jual beli). Jual beli tanah dianggap mulai dan selesai pada saat memenuhi syarat terang (dimana kepala adat dan saksi – saksi lain) dan tunai (dalam arti penuh atau sebagian). Apabila kelak timbul masalah karena harga tanah belum dibayar penuh, maka masalahnya adalah hutang piutang (bukan jual beli tanah). Jadi, jual beli tanah bukan merupakan perjanjian atau akibat suatu perjanjian.

Prosedur jual beli diawali dengan kata sepakat diantara calon penjual dan calon pembeli mengenai tanah yang akan dijual serta harganya. Apabila pembeli memberikan uang panjer bukan berarti jual beli itu harus dilaksanakan melainkan hanya sebagai tanda jadi dilaksanakannya jual beli di antara para pihak.<sup>215</sup> Adanya panjer akan menimbulkan hak ingkar. Bila penerima panjer ingkar, maka panjer harus dikembalikan kepada yang memberikan. Namun, bila si pemberi panjer yang ingkar, ia tidak dapat meminta dikembalikannya uang panjer. Jika para pihak setuju melakukan jual beli, maka mereka harus menghadap kepala adat untuk menyatakan rencana jual beli tersebut (terang). Penjual akan membuat akta yang menyatakan bahwa ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama – lamanya kepada pembeli

---

<sup>214</sup> Soerjono Soekanto, *Sendi – Sendi Ilmu Hukum Dan Tata Hukum*, cet.4., (Jakarta:Alumni, 1986), hlm. 96.

<sup>215</sup> Sutedi, *op.cit.*, hlm. 73.

dan telah menerima pembayaran harga dari pembeli. Akta tersebut turut ditandatangani oleh kepala adat.<sup>216</sup>

### 3.1.3 Jual Beli Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional

Jual beli tanah merupakan salah satu cara untuk memindahkan hak milik atas tanah. Selain jual beli, cara yang digunakan untuk memindahkan hak milik atas tanah adalah tukar – menukar, hibah, pemberian menurut wasiat dan pemberian menurut adat sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 26 UUPA. UUPA tidak mengatur secara rinci mengenai jual beli tanah. Hak – hak atas tanah yang dikenal dalam UUPA adalah:<sup>217</sup>

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak – hak tersebut di atas, yang akan ditetapkan dengan undang – undang serta hak – hak yang sifatnya sementara.

Sumber hukum tanah nasional berupa norma – norma tertulis dan norma – norma yang tidak tertulis. Norma tertulis berupa Undang – Undang Dasar 1945, UUPA, peraturan – peraturan pelaksana UUPA dan peraturan – peraturan lama yang masih berlaku. Dan norma – norma tidak tertulis adalah norma – norma dalam hukum adat dan hukum kebiasaan baru berupa yurisprudensi. Eksistensi dan pengakuan akan keberadaan hukum adat dinyatakan dalam Pasal 5 UUPA. Menurut Boedi Harsono,

---

<sup>216</sup> *Ibid.*

<sup>217</sup> Indonesia, *Undang – Undang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, op.cit*, Ps. 16 Ayat (1).

hukum adat merupakan “*Hukum aslinya golongan rakyat pribumi, yang merupakan hukum, yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur – unsur nasional yang asli, yaitu sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan, yang berasaskan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan.*”<sup>218</sup>

Konsep jual beli tanah dalam hukum tanah nasional adalah sama dengan konsep jual beli tanah dalam hukum adat.<sup>219</sup> Jual beli setelah berlakunya UUPA merupakan perbuatan pemindahan hak yang bersifat tunai, riil dan terang.<sup>220</sup> Sifat riil tersebut berarti dengan mengucapkan kata – kata saja belumlah terjadi jual beli. Berdasarkan **Putusan MA No. 271/K/Sip1956 dan No. 840/K/Sip/1971**, jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.<sup>221</sup>

### 3.1.3.1 Tata Cara Jual Beli Tanah

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan PP No.24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana Pasal 19 UUPA<sup>222</sup>, setiap peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli, membutuhkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar dapat didaftarkan di kantor pertanahan.

Tugas pokok PPAT berdasarkan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang PPAT adalah untuk melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan akta PPAT sebagai bukti dilakukannya peralihan hak.<sup>223</sup> Akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta

---

<sup>218</sup> Harsono, *op.cit.*, hlm. 179.

<sup>219</sup> Sutedi, *op.cit.*, hlm. 76.

<sup>220</sup> *Ibid.*

<sup>221</sup> *Ibid.*, hlm. 77

<sup>222</sup> Indonesia, *Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, op.cit.*, Ps. 19 Ayat (1) yang berbunyi: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

otentik, karena hanya PPAT yang berhak membuat.<sup>224</sup> Akta PPAT tersebut berfungsi sebagai alat bukti telah dilakukannya jual beli dan sebagai syarat untuk mendaftarkan jual beli ke kantor pertanahan yang dilakukan dengan mencoret nama penjual, diganti dengan nama pembeli pada buku tanah dan sertifikat kemudian sertifikat baru tersebut diserahkan kepada pembeli.

Sebelum dibuat akta jual beli oleh PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat – surat yang diperlukan kepada PPAT yaitu:<sup>225</sup>

1. Jika tanah yang menjadi objek jual beli sudah bersertifikat, diperlukan sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
2. Jika tanahnya belum bersertifikat, diperlukan surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat – surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat – surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Berdasarkan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997, paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta jual beli, PPAT akan menyampaikan akta tersebut beserta dokumen – dokumen yang bersangkutan untuk didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Tujuan dari pendaftaran tersebut adalah:<sup>226</sup>

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas 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 – satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

---

<sup>223</sup> Indonesia, *Undang – Undang Pejabat Pembuat Akta Tanah*, UU No.37 Tahun 1998, LN No.52 Tahun 1998, Ps. 2 Ayat (1).

<sup>224</sup> *Ibid*, hlm. 485.

<sup>225</sup> Sutedi, *op.cit.*, hlm. 78 – 79.

<sup>226</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, *op.cit.*, Ps. 3.



### 3.1.3.2 Sahnya Jual Beli Tanah

Pada sub - bab ini, penulis akan memaparkan saat suatu jual beli tanah menjadi sah. Dan apakah keabsahan jual beli ditentukan dengan adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dan dengan didaftarkannya akta tersebut pada kantor pertanahan? Salah satu sengketa jual beli tanah yang sering terjadi adalah mengenai penentuan sah atau tidaknya suatu jual beli atas sebidang tanah.

Pemilik tanah, calon pembeli dan bidang tanah yang diperjualbelikan harus memenuhi syarat materiil jual beli tanah yaitu penjual merupakan pemegang hak yang sah atas tanah tersebut sehingga berhak untuk menjual, pembeli memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang – undangan untuk memiliki tanah hak milik serta tanah yang dijual boleh diperjualbelikan menurut hukum dan tidak dalam sengketa.

Dalam bab sebelumnya, penulis telah memaparkan bahwa konsep jual beli dalam hukum tanah nasional adalah sama dengan konsep jual beli dalam hukum adat yang bersifat terang, riil dan tunai. Dalam **Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 350/K/Sip/1968** dinyatakan bahwa jual beli memang bersifat obligatoir dan hak milik atas barang yang diperjualbelikan baru pindah apabila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis.<sup>227</sup> Pertimbangan MA tersebut adalah karena penjual telah tidak mampu memenuhi kewajibannya karena penjual menjual kembali objek jual beli berupa rumah kepada pihak ketiga yang sebenarnya telah dijual kepada pembeli pertama, pembeli kedua tersebut telah menerima penyerahan yuridis dari penjual, yang merupakan perpindahan hak milik secara sah menurut hukum. Sedangkan dalam **Putusan MA No.952 K/Sip/1974** dinyatakan bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat – syarat dalam KUHPer atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dengan diketahui oleh Kepala Kampung, maka

---

<sup>227</sup> Chidir Ali, *Yurisprudensi Indonesia Tentang Hukum Agraria Jilid 3:Jual – Beli, Wewenang Dan Tugas Keagrariaan, Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Binacipta, 1979), hlm. 341. Sengketa tanah antara Kamid Kartadinata, Brigjen K.K.O Moch. Junus (penggugat – penggugat dalam kasasi) melawan Gan Choo Ho sebagai tergugat dalam kasasi dan Kantor Pendaftaran Tanah di Jakarta sebagai turut tergugat dalam kasasi.

syarat – syarat dalam Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961<sup>228</sup> tidak mengenyampingkan syarat – syarat untuk jual beli dalam KUHPer / Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria.<sup>229</sup> Dengan demikian, jual beli adalah sah apabila jual beli dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ada baik dalam hukum adat maupun KUHPer, walaupun belum dilaksanakan dihadapan PPAT. Sedangkan dalam **Putusan Mahkamah Agung No. 1363/K/Sip/1997** menyatakan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyatakan bahwa akta jual beli merupakan syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.<sup>230</sup>

**Putusan Mahkamah Agung No.123 K/Sip/1970** merupakan salah satu putusan yang penting dalam hukum tanah nasional yang memutus sengketa antara I Wayan Minah dan I Made Suartha sebagai para penggugat dengan Men Suari alias Ni Ketut Sitiari sebagai tergugat mengenai sahnyanya jual beli tanah dalam hubungannya dengan PP No10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.<sup>231</sup>

Keberatan – keberatan para penggugat terhadap putusan Pengadilan Tinggi Denpasar adalah:

1. Pengadilan Tinggi telah menganggap sah pemberian tanah sengketa oleh Pan Minah kepada tergugat, hal mana bertentangan dengan Hukum Adat Bali;

---

<sup>228</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.10 Tahun 1961, LN No.22 Tahun 1961, Ps.19 yang berbunyi:”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 pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria ( selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut:Pejabat ). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

<sup>229</sup> Sutedi,*op.cit.*, hlm. 83

<sup>230</sup> *Ibid*, hlm. 79

<sup>231</sup> Sengketa antara I Wajan Minah dan I Made Suartha sebagai penggugat – penggugat dalam kasasi melawan Men Suari alias Ni Ketut Sitiari sebagai tergugat dalam kasasi. Sengketa bermula pada saat Pan Minah, ayah kandung dari I Wajan Minah dan ayah angkat bagi I Made Suartha, menjual tanah miliknya kepada istrinya, Men Suari alias Ni Ketut Sitiari, yang merupakan ibu tiri bagi kedua penggugat. Namun ternyata, tergugat menikah lagi dengan I Gede Pasek. Para penggugat berpendapat tergugat tidak berhak atas tanah tersebut karena tergugat tidak melaksanakan darmanya sebagai seorang janda.

2. Andaikata pun penghibahan tersebut diperkenankan, karena belum ada penyerahan maka penghibahan itu belum terjadi;
3. Surat penyerahan tanah tidak dibuat di muka pejabat Agraria seperti yang ditentukan dalam Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 jo. UUPA sehingga perubahan itu tidak sah.

Terhadap keberatan yang pertama, MA menimbang bahwa Hukum Adat di Bali tidak melarang adanya penghibahan antara suami/isteri sepanjang tidak mengenai harta pusaka. Sedangkan pada keberatan yang kedua juga tidak dapat dibenarkan karena dalam hukum adat, pemindahan hak bersifat kontan (tunai), sedangkan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA bersifat administratif belaka. Dan pada keberatan yang terakhir, MA memberikan pertimbangan bahwa Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 berlaku khusus pada pemindahan hak pada kadaster dan hakim menilai sah atau tidaknya jual beli berdasarkan syarat atau perbuatan jual beli tanah bukan pada pasal 19 PP tersebut. Dari pertimbangan – pertimbangan MA tersebut, dapat disimpulkan:<sup>232</sup>

1. Jual beli atau pemindahan hak bersifat tunai;
2. Jual beli dihadapan PPAT bukan merupakan syarat sahnya jual beli melainkan ditentukan oleh syarat materiil dari jual beli;
3. Perbuatan jual beli dilakukan di hadapan PPAT hanya syarat untuk pendaftaran jual beli di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah.

Penulis berpendapat bahwa suatu keabsahan dari jual beli tanah bukanlah ditentukan dari ada atau tidak adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT karena akta tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang digunakan untuk kegiatan pendaftaran balik nama atas tanah yang bersangkutan dari nama penjual menjadi nama pembeli.

Kelemahan tidak adanya akta PPAT adalah pembeli tersebut belumlah menjadi pemilik sah atas tanah tersebut, walaupun jual beli tanah tersebut sah karena

---

<sup>232</sup> Hutagalung, *Asas – Asas Hukum Agraria: Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria*, hlm.75 – 76.

pembeli akan diakui sebagai pemilik atas tanah yang sah apabila nama pembeli dicantumkan dalam buku tanah dan sertifikat tanah yang bersangkutan. Proses balik nama tersebut dilakukan melalui pendaftaran tanah. Dan kegiatan pendaftaran tanah tersebut dilakukan apabila ada Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT.

Dengan demikian, jual beli tanah tanpa Akta Jual Beli PPAT adalah sah. Sejak adanya PP No.1 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diubah dengan PP No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa setiap terjadi perbuatan hukum atas tanah baik peralihan hak, pembebanan hak dan perbuatan hukum lainnya harus dicatatkan dalam Kantor Pertanahan melalui kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

### **3.2 Peralihan Hak Milik Atas Benda Tidak Bergerak (Tanah) Kepada Pembeli Dalam Suatu Perjanjian Jual Beli Lisan Ditinjau Dari UUPA Dan Peraturan – Peraturan Pelaksananya**

#### **3.2.1 Hak Milik Dalam UUPA**

Hak milik merupakan salah satu hak penguasaan atas tanah yang dapat dimiliki oleh individu maupun badan hukum.<sup>233</sup> Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan hukum yang memberi wewenang untuk berbuat sesuatu kepada subyek hukum (orang/badan hukum) terhadap objek hukumnya yaitu tanah yang dikuasainya.<sup>234</sup> Hak – hak atas tanah yang diakui dalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah:<sup>235</sup>

1. Hak milik;
2. Hak guna usaha;
3. Hak guna bangunan;

---

<sup>233</sup> Indonesia, *Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, op.cit.*, Ps. 4 Ayat (1) yang berbunyi: ” Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang – orang lain serta badan – badan hukum.”

<sup>234</sup> Hutagalung, *op.cit*, hlm. 28.

<sup>235</sup> *Ibid*, Ps.16 Ayat (1)



4. Hak pakai;
5. Hak sewa;
6. Hak membuka tanah;
7. Hak memungut hasil hutan;
8. Hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak – hak yang tersebut diatas serta hak – hak yang sifatnya sementara.

Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memenuhi kebutuhan pemegangnya. Menurut Boedi Harsono, pemakaian tanah terbatas pada 2 (dua) tujuan. Yang **pertama** adalah untuk diusahakan, misalnya untuk kegiatan pertanian, perkebunan, perikanan.<sup>236</sup> Dan tujuan yang **kedua** adalah sebagai tempat membangun sesuatu, seperti untuk membangun gedung, pelabuhan, lapangan olahraga, dll.<sup>237</sup>

Hak milik atas tanah memiliki sifat yang sangat khusus karena mengandung hubungan psikologis – emosional antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang bersangkutan.<sup>238</sup> Sifat – sifat hak milik sudah dikenal dalam hukum adat sebagai hasil pengembangan penguasaan dan pengusahaan sebagian dari tanah ulayat secara intensif dan terus – menerus oleh warga masyarakat hukum adat tertentu.<sup>239</sup>

Hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Hak milik merupakan hak turun – menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA. Dalam penjelasan pasal tersebut, hak milik sebagai hak terkuat dan terpenuh berarti tidak adanya batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya, baik untuk diusahakan ataupun digunakan sebagai tempat membangun sesuatu.

---

<sup>236</sup> Harsono, *op.cit.*, hlm.285.

<sup>237</sup> *Ibid.*

<sup>238</sup> *Ibid.*, hlm. 286.

<sup>239</sup> *Ibid.*

Sifat turun – temurun dari hak milik berarti jangka waktu hak milik tidak terbatas karena dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA.<sup>240</sup> Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak milik tidak mudah hapus dan musnah serta mudah dipertahankan terhadap pihak lain sehingga pemegang hak milik harus mendaftarkan haknya.<sup>241</sup> Dan hak milik sebagai hak yang terpenuh menandakan bahwa kewenangan pemegang hak milik itu paling penuh dengan dibatasi oleh fungsi sosial tanah.<sup>242</sup> Pemberian sifat terkuat dan terpenuh dari hak milik dimaksudkan untuk membedakan hak milik dengan hak atas tanah lainnya. Dan tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana hak *eigendom* dalam KUHPer melainkan dibatasi dengan fungsi sosial tanah karena semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 6 UUPA. Hak milik menurut UUPA adalah hak milik yang mempunyai fungsi sosial sehingga hak milik disamping memberikan manfaat bagi pemiliknya, sedapat mungkin juga dapat bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum.<sup>243</sup>

Hak milik merupakan hak yang hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia (WNI), baik subjek hukum pribadi maupun badan hukum Indonesia seperti bank – bank pemerintah, badan – badan Koperasi Pertanian, badan – badan sosial serta badan – badan keagamaan. Ketentuan ini merupakan konsekuensi asas nasionalitas dalam UUPA. Warga negara asing, badan hukum asing ataupun mereka yang memiliki dwikewarganegaraan disamping kewarganegaraan Indonesia juga memiliki kewarganegaraan asing **dilarang** memiliki hak milik. Larangan ini ditegaskan dalam Pasal 21 Ayat (3) dan (4) UUPA. Pihak asing yang memiliki hak milik karena pewarisan tanpa waktu atau pencampuran harta karena perkawinan

---

<sup>240</sup> Hutagalung, *op.cit.*, hlm. 31.

<sup>241</sup> *Ibid.*

<sup>242</sup> *Ibid.*

<sup>243</sup> Sutedi, *op.cit.*, hlm 62.

dalam waktu satu tahun harus melepaskan hak miliknya dan apabila tidak, maka hak tersebut hapus karena hukum dan menjadi tanah negara.

Proses terjadinya hak milik berdasarkan Pasal 22 UUPA adalah menurut hukum adat dan karena penetapan pemerintah serta karena ketentuan undang - undang. Terjadinya hak milik dalam hukum adat, misalnya dengan pembukaan tanah yang semula hutan, kemudian ditanami sehingga lahir hak pakai dan hak pakai dapat berubah menjadi hak milik. Sedangkan terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah, misalnya dengan pemberian hak baru, perubahan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Lahirnya hak milik karena penerapan pemerintah diawali dengan mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang mengurus tanah, selanjutnya instansi tersebut mengeluarkan surat keputusan.<sup>244</sup> Dan terjadinya hak milik karena ketentuan undang – undang, misalnya melalui ketentuan konversi UUPA.<sup>245</sup> Hak – hak yang dikonversi menjadi hak milik, berasal dari:<sup>246</sup>

- a. Hak *eigendom* milik badan – badan hukum yang memenuhi syarat;
- b. Hak *eigendom*, bila pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal;
- c. Hak milik adat, hak *agrarisch eigendom*, hak *grant sultan* dan yang sejenis, bila pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal;
- d. Hak gogolan yang bersifat tetap.

Hak milik sebagai hak terkuat dan terpenuh dapat dijadikan jaminan hutang dengan pembebanan hak tanggungan.<sup>247</sup> Hak milik dapat dijadikan hak induk terhadap hak – hak atas tanah lainnya, seperti Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dll. Hanya hak miliklah yang dapat diwakafkan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal

---

<sup>244</sup> Sutedi, *op.cit.*, hlm. 64.

<sup>245</sup> Hutagalung, *op.cit.*, hlm.33.

<sup>246</sup> Sutedi, *op.cit.*, hlm. 64.

<sup>247</sup> Indonesia, *op.cit.*, Ps. 25.

49 UUPA. Pemegang hak milik dapat mengalihkan atau memindahkan hak milik melalui:

- a. Jual beli;
- b. Tukar – menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemberian dengan wasiat.

Walaupun hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh, hak milik juga dapat hapus karena:<sup>248</sup>

1. Tanah menjadi tanah negara, karena:
  - a. Pencabutan hak;
  - b. Penyerahan secara sukarela;
  - c. Penelantaran oleh pemilik;
  - d. Hak milik diserahkan kepada pihak asing.
2. Tanahnya musnah.

### 3.2.2 Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli

Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan, lelang, waris dan lainnya. Jual beli tanah merupakan salah satu perbuatan hukum yang paling sering dilakukan untuk memindahkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain. Permasalahan jual beli tanah dan sengketa kepemilikan tanah merupakan sengketa tanah yang paling sering terjadi. Bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat tanah kerap kali dimiliki dua pihak atau lebih yang kemudian diperjualbelikan kepada para pembeli. Para pembeli tersebut mengklaim bahwa tanah tersebut adalah milik mereka yang sah. Atau masalah jual beli ditimbulkan oleh penjual yang tidak berhak menjual tanah yang menjadi objek sengketa sehingga merugikan pemilik tanah yang sebenarnya.

Pada sub – bab sebelumnya, penulis telah mengemukakan mengenai jual beli tanah adalah sah walaupun tidak ada akta otentik berupa Akta Jual Beli yang dibuat

---

<sup>248</sup> *Ibid*, Ps. 27.



oleh pejabat yang berwenang, yaitu PPAT, hal ini didukung oleh putusan – putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi yurisprudensi. Jual beli terjadi apabila telah tercapai kesepakatan antara penjual dengan pembeli mengenai objek jual beli yang disepakati dan harga yang harus dibayar atas objek jual beli tersebut. Kesepakatan antara penjual dan pembeli, dapat tidak dituangkan akta otentik.

Jual beli hak atas tanah, terkadang sulit dimengerti oleh masyarakat sehingga banyak peristiwa jual beli dilakukan tanpa dibuatnya akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang. Para pihak yang terlibat dalam jual beli tersebut, lebih sering menggunakan akta dibawah tangan, yang ditandatangani oleh para pihak serta dihadiri Kepala Desa dan/atau saksi lainnya.

Akibat dari tidak adanya akta otentik yaitu Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT adalah bahwa hak atas tanah tersebut tidak bisa didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Akta jual beli merupakan dasar dari pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 95 Ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997. Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar – menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang haanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Dari ketentuan diatas, dapat disimpulkan bahwa suatu peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

PPAT mempunyai fungsi yang penting dalam suatu jual beli tanah, yaitu dalam hal pembuatan akta jual beli. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 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.<sup>249</sup> Sebelum menerbitkan suatu akta, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar – daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 97 Ayat (1) PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997.<sup>250</sup> Apabila sertifikat yang diperiksa telah sesuai dengan sertifikat asli, maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat lain akan membubuhkan cap ”Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan.”

PPAT menolak membuat akta mengenai hak atas tanah apabila terdapat pemberitahuan secara tertulis bahwa hak atas tanah tersebut sedang dalam sengketa.<sup>251</sup> Bila tidak ada pemberitahuan tersebut, PPAT wajib untuk membuat akta pemindahan hak atau pembebanan hak tersebut. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan atau kuasanya serta disaksikan oleh sekurang – kurangnya dua orang saksi.<sup>252</sup> Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar

---

<sup>249</sup> PP No,37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Ps.1 Angka 1

<sup>250</sup> Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/Ka. BPN No.3 Tahun 1997, Ps. 97 Ayat (1) yang berbunyi:” Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar - daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.”

<sup>251</sup> *Ibid*, Ps. 100 Ayat (1) yang berbunyi:” PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke Pengadilan, atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.”

<sup>252</sup> *Ibid*,Ps.101 yang berbunyi:” (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 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu 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.

asli yang disimpan di Kantor PPAT dan Kantor Pertanahan, sedangkan untuk para pihak diberikan salinannya. Dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja, PPAT wajib menyampaikan akta dan dokumen – dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak.<sup>253</sup>

Data – data yang disimpan oleh PPAT sifatnya adalah tertutup bagi pihak – pihak lain. Pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan memenuhi asas publikasi dalam hukum pertanahan dan menambah kekuatan pembuktian kepada pihak ketiga bahwa pembeli merupakan pemilik hak atas tanah yang bersangkutan. Serta memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pembeli serta memperkuat dan memperluas bukti bahwa pembeli adalah pemegang hak atas tanah yang baru karena pihak – pihak yang berkepentingan dapat mengetahuinya dari data yang ada di kantor pertanahan.

Hukum tanah perdata barat, membedakan sahnya jual beli dengan beralihnya hak milik atas benda kepada pembeli. Suatu perjanjian jual beli yang sah tidak mengakibatkan peralihan hak milik secara langsung. Hak milik atas benda berpindah setelah dilakukan penyerahan melalui balik nama menggunakan akta otentik sebagaimana yang dinyatakan dalam Ps 617 KUHP. Sedangkan, dalam hukum tanah nasional yang telah menghapuskan dualisme hukum tanah, menganut sistem riil, terang dan tunai dalam jual beli tanah. Riil berarti jual beli tidak akan terjadi bila hanya diucapkan saja diantara para pihak, melainkan memerlukan perbuatan nyata pemindahan hak. Terang mempunyai makna bahwa jual beli harus dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Camat, agar perbuatan pemindahan tersebut bukan hanya diketahui oleh para pihak, melainkan juga warga masyarakat yang lain. Dan tunai memiliki arti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Harga yang dibayarkan oleh pembeli dapat saja dibayar secara lunas atau baru dibayar sebagian. Bila pembeli tidak membayar sisa harganya,

---

(3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan member penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.”

<sup>253</sup> *Ibid*, Ps.103 Ayat (1).

maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar jual beli tanah, melainkan atas dasar hukum utang – piutang.<sup>254</sup>

Ketentuan – ketentuan dalam PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan pentingnya Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT untuk keperluan pencatatan peralihan hak di kantor pertanahan, bukan untuk menyatakan sah dan beralihnya hak atas tangan dari penjual kepada pembeli. Dalam **Putusan Mahkamah Agung No.123 K/Sip/1970** dapat disimpulkan bahwa:<sup>255</sup>

1. Jual beli atau pemindahan hak bersifat tunai;
2. Jual beli dihadapan PPAT bukan merupakan syarat sahnya jual beli melainkan ditentukan oleh syarat materiil dari jual beli;
3. Perbuatan jual beli dilakukan di hadapan PPAT hanya syarat untuk pendaftaran jual beli di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah.

Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT **bukanlah** merupakan syarat peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli dalam suatu peristiwa hukum jual beli. Hukum tanah nasional menganut sistem jual beli yang riil, terang dan tunai. Sehubungan dengan peralihan hak milik, maka penting bagi kita, untuk memaknai sifat tunai dalam suatu jual beli. Sistem tunai dalam jual beli hak atas tanah dalam hukum tanah nasional memiliki arti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harga dari pembeli ke penjual dilakukan secara bersama – sama. Dengan demikian, dalam hukum tanah nasional peristiwa pemindahan hak milik terjadi secara sekaligus dengan pembayaran harga. Bila harga yang dibayarkan oleh pembeli belum lunas, maka jual beli tersebut tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh penjual karena harga yang belum dibayarkan, melainkan atas dasar hukum utang – piutang.<sup>256</sup>

---

<sup>254</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta:Rajawali, 1983), hlm. 211.

<sup>255</sup> Hutagalung, *Asas – Asas Hukum Agraria: Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria*, hlm.75 – 76.

<sup>256</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta:Rajawali, 1983), hlm. 211.



### 3.3 Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

#### 3.3.1 Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Sistem pendaftaran tanah memperlmasalahkan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya.<sup>257</sup> Terdapat dua sistem pendaftaran tanah yaitu *registration of deeds* (sistem pendaftaran akta atau perbuatan hukum) dan *registration of titles* (sistem pendaftaran hak atau hubungan hukum).<sup>258</sup> Dalam kedua sistem pendaftaran tanah tersebut, akta merupakan sumber data yuridisnya.<sup>259</sup>

Dalam sistem pendaftaran akta yang didaftarkan adalah perbuatan hukumnya.<sup>260</sup> Setiap perbuatan hukum terhadap bidang tanah tersebut wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Cacat hukum pada suatu akta dapat mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuatkan aktanya tersebut.<sup>261</sup> Kelemahan dari sistem pendaftaran akta ini membuat Robert Richard Torrens mengenalkan sistem pendaftaran tanah lainnya yaitu sistem pendaftaran hak atau *registration of titles* yang dikenal juga dengan nama *Sistem Torrens*.<sup>262</sup>

Dalam sistem pendaftaran hak, tetap diperlukan akta untuk perbuatan hukum yang dilakukan terhadap bidang tanah tersebut. Namun, yang didaftarkan bukanlah aktanya melainkan hak (- hak) baru yang diciptakan kemudian.<sup>263</sup> Untuk pendaftaran hak dan perubahan – perubahan yang terjadi kemudian disediakan suatu daftar isian

---

<sup>257</sup> Harsono, *op.cit.*, hlm.76.

<sup>258</sup> Hutagalung, *op.cit.*, hlm. 88.

<sup>259</sup> Harsono, *op.cit.*

<sup>260</sup> Hutagalung, *op.cit.*, hlm. 89.

<sup>261</sup> Harsono, *op.cit.*, hlm. 77.

<sup>262</sup> *Ibid.*

<sup>263</sup> *Ibid.*

atau register yang dinamakan **buku tanah** dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia.<sup>264</sup>

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia adalah *registration of titles* atau sistem pendaftaran hak. Hal ini dapat disimpulkan dengan dikenalnya buku tanah untuk memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat data fisik atas bidang tanah serta dikeluarkannya sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak yang kuat dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam Pasal 10 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa:

1. Untuk hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan dan tiap-tiap hak lainnya yang pendaftarannya diwajibkan oleh sesuatu peraturan diadakan daftar buku-tanah tersendiri.
2. Satu buku-tanah hanya dipergunakan untuk mendaftarkan satu hak atas tanah.
3. Tiap-tiap buku-tanah yang telah dipergunakan untuk membukukan sesuatu hak dibubuhi tanda-tangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan cap Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan. Pendaftaran Tanah dan cap Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan.

PP No.24 Tahun 1997 sebagai peraturan perubahan dari peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah sebelumnya, juga diatur mengenai pembukuan hak yaitu dalam pasal 29 yang menyatakan:

1. Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftarkan dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
2. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini.
3. Pembukuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.

### 3.3.2 Pendaftaran Tanah Secara Umum

Sebelum berlakunya UUPA, pendaftaran tanah hanya dilakukan terhadap tanah- tanah yang tunduk pada hukum Barat, misalnya hak *eigendom*, hak *erpacht*

---

<sup>264</sup> *Ibid*, hlm. 78.

ataupun hak *opstal*.<sup>265</sup> Namun dengan berlakunya UUPA yang telah menghapuskan dualisme hukum tanah, maka diberlakukan pendaftaran hak atas tanah demi menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA yang berbunyi:

**Ayat (1)** Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

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

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

**Ayat (3)** Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

**Ayat (4)** Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya – biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya – biaya tersebut.

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah dalam Pasal 19 UUPA tersebut dilaksanakan melalui Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997.

PP No.24 Tahun 1997 mengartikan pendaftaran tanah sebagai *“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus – menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya.”*<sup>266</sup>

Adapun tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah adalah:<sup>267</sup>

---

<sup>265</sup> Sutedi, *op.cit.*, hlm. 112.

<sup>266</sup> Indonesia, *Peratura Pemerintah Pendaftaran Tanah, op.cit.*, Ps. 1 Ayat (1).

<sup>267</sup> *Ibid*, Ps. 3.

- 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 – satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Agar dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, maka diterbitkan suatu sertifikat atas tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Sertifikat hak atas tanah merupakan suatu alat bukti yang kuat, hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA.

Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Yang menjadi objek pendaftaran tanah adalah:<sup>268</sup>

- 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.

### **3.3.3 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi dua kegiatan, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran pertama.

#### **A. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali**

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 35 PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.<sup>269</sup> Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa

---

<sup>268</sup> *Ibid*, Ps.9.



BPN yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan dan pelaksanaannya dilakukan di wilayah – wilayah yang ditunjuk oleh menteri.<sup>270</sup> Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan terhadap tanah – tanah dalam suatu wilayah yang belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran secara sistematis atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:<sup>271</sup>

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik sebagai kegiatan **pertama** pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi:<sup>272</sup>

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- b. Penetapan batas bidang – bidang tanah;
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang – bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d. Pembuatan daftar tanah;
- e. Pembuatan surat ukur.

Kegiatan **kedua** pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah pembuktian hak dan pembukuannya. Dalam Pasal 23 dan Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 dijelaskan mengenai pembuktian hak atas tanah baru dan pembuktian hak atas tanah lama untuk keperluan pendaftaran tanah. Pembuktian hak atas tanah untuk keperluan pendaftaran dilakukan terhadap hak – hak atas tanah yang baru dan hak – hak atas tanah lama. Hak – hak baru adalah hak – hak yang baru diberikan atau diciptakan

---

<sup>269</sup> *Ibid*, Ps.13 Ayat (1).

<sup>270</sup> Harsono, *op.cit.*, hlm. 487.

<sup>271</sup> *Ibid*, Ps. 12 Ayat (1).

<sup>272</sup> Indonesia, *op.cit.*, Ps.14 Ayat (2)

sejak berlakunya PP No. 24 Tahun 1997.<sup>273</sup> Sedangkan hak – hak atas tanah lama adalah hak – hak atas tanah yang berasal dari konversi hak – hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak – hak yang belum didaftar menurut Peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961.<sup>274</sup> Pasal 23 menyatakan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak:

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
  - 1) Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
  - 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 mengatur mengenai pembuktian hak – hak atas tanah lama bahwa untuk keperluan pembuktian tersebut menggunakan alat bukti berupa bukti – bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan pemilik tanah yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dinilai oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Alat – alat bukti tertulis yang digunakan guna keperluan pembuktian hak – hak lama adalah:<sup>275</sup>

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau

---

<sup>273</sup> Sutedi, *op.cit.*, hlm. 13

<sup>274</sup> *Ibid.*

<sup>275</sup> Indonesia, *op.cit.*, Penjelasan Pasal 24 Ayat (1).

- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan swapraja yang bersangkutan;
- d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. Lain – lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apa pun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan – Ketentuan Konversi UUPA.

Untuk menilai kebenaran pembuktian hak – hak atas tanah tersebut dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran secara sporadis sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 25 PP Pendaftaran Tanah.

Setelah pembuktian hak atas tanah baik yang lama atau yang baru selesai, maka dilakukan pembukuan hak. Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun kemudian didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan serta dilakukan pencatatan pada surat ukur. Pasal 29 Ayat (2) PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa *pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar.*

Pasal 30 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menegaskan kapan suatu pembukuan hak atas tanah dilakukan, yaitu:

- a. Yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah;
- b. Yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal – hal yang belum lengkap;
- c. Yang data fisik dan/atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikan pemberitahuan tersebut;
- d. Yang data fisik dan/atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal – hal yang disengketakan;
- e. Yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal – hal lain yang disengketakan serta mencatat didalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.

Kegiatan **ketiga** pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah penerbitan sertifikat yang diatur dalam Pasal 31 dan 32 PP Pendaftaran Tanah. Sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang paling kuat untuk membuktikan kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA jo Pasal 32 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah yang berbunyi “*Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*”



Sertifikat hak atas tanah hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah atau kepada pihak lain yang dikuasakan.<sup>276</sup> Apabila dalam waktu lima tahun setelah diterbitkannya sertifikat tidak ada keberatan secara tertulis yang diajukan oleh pihak lain yang merasa mempunyai kepentingan terhadap hak atas tanah tersebut, maka orang atau badan hukum yang namanya tercantum dalam sertifikat tidak dapat diajukan keberatan atau gugatan oleh pihak manapun. Dengan demikian, setelah lewat dari jangka waktu 5 (lima) tahun, sertifikat hak atas tanah menjadi alat bukti yang mutlak.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang **keempat** adalah penyajian data fisik dan data yuridis yang diatur dalam Pasal 33 dan 34 PP No.24 Tahun 1997. Penyajian data fisik dan data yuridis diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan dalam suatu daftar umum yang memuat peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Setiap pihak yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah. Sedang daftar nama yang memuat data fisik dan data yuridis hanya terbuka bagi instansi pemerintah yang berwenang. Kegiatan yang **kelima** sekaligus yang terakhir dalam rangka pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah penyimpanan daftar umum dan dokumen – dokumen yang digunakan sebagai alat bukti kegiatan pendaftaran tanah.

## **B. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah**

Pasal 36 Ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa “*Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.*” Dengan demikian, pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan – perubahan yang

---

<sup>276</sup> *Ibid*, Ps. 31 Ayat (3).

terjadi kemudian.<sup>277</sup> Pihak yang wajib mendaftarkan setiap perubahan atas data fisik dan/atau data yuridis adalah pemegang hak yang bersangkutan.<sup>278</sup>

Perubahan data yuridis yang harus dicatatkan berupa :<sup>279</sup>

- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. Peralihan hak karena pewarisan;
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. Pembebanan Hak Tanggungan;
- e. Peralihan Hak Tanggungan;
- f. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- g. Pembagian hak bersama;
- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Sedang Perubahan data fisik yang diperlukan berupa :<sup>280</sup>

- a. Pemecahan bidang tanah;
- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Setiap perbuatan pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar – menukar, hibah dan lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, dapat didaftarkan apabila **dibuktikan dengan akta PPAT** sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 Ayat (1) PP No.24 Tahun 1997. Pembuatan akta PPAT dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan serta disaksikan oleh sekurang – kurangnya dua orang saksi.<sup>281</sup> Namun, tidak semua perbuatan pemindahan hak atas

---

<sup>277</sup> Sutedi, *op.cit.*, hlm. 142.

<sup>278</sup> Indonesia, *op.cit.*, Ps. 36 Ayat (2).

<sup>279</sup> Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,op.cit.*, Ps.94 Ayat (2).

<sup>280</sup> *Ibid*, Ps. 94 Ayat (3).

<sup>281</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, op.cit.*, Ps.38 Ayat (1).

tanah dapat dibuatkan aktanya oleh PPAT. PPAT dapat menolak untuk membuat akta jika.<sup>282</sup>

- a. Mengenai bidang 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; atau
  - b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
    - 1) Surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah yang bersangkutan;
    - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan.
  - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak bersah atau tidak memenuhi syarat untuk menjadi saksi; atau
  - d. Salah satu atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemidahan hak; atau
  - e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang – undangan yang berlaku;
  - f. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridisnya; atau
  - g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang – undangan yang bersangkutan.
- Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya

dilakukan sebagai berikut:<sup>283</sup>

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;
- c. Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;

---

<sup>282</sup> *Ibid*, Ps. 39.

<sup>283</sup> Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, op.cit, op.cit.*, Ps. 105 Ayat (1).

- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama penerima hak.

Peralihan hak selain karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, juga dapat terjadi melalui lelang. Sebelum lelang dilaksanakan, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan kepada Kantor \pertanahan mengenai bidang tanah yang akan dilelang.<sup>284</sup> Kemudian Kepala Kantor Pertanahan akan memberikan keterangan sehubungan dengan tanah yang dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Lelang. Setelah lelang dilaksanakan, maka pihak yang mendapatkan hak atas suatu bidang tanah tersebut wajib untuk mendaftarkan haknya.<sup>285</sup>

Pemeliharaan data pendaftaran tanah melalui pewarisan, dilakukan oleh (para) ahli waris atau kuasanya.<sup>286</sup> Sedangkan permohonan pendaftaran peralihan

---

<sup>284</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, op.cit.*, Ps. 41 Ayat (2) yang berbunyi:” Selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala kantor Pertanahan wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.”

<sup>285</sup> Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,op.cit, op.cit, op.cit.*, Ps. 108 Ayat (1) yang berbunyi:” Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan :

- a. Kutipan risalah lelang;
- b. 1) sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal sertipikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat serahkannya sertipikat dimaksud;
- 2) surat-surat bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar;
- c. Bukti pelunasan harga pembelian;
- d. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- e. 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.

<sup>286</sup> Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,op.cit, op.cit* Ps.111 ayat (1) yang berbunyi:” Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan:

- a. sertipikat hak atas tanah atau sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau, apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;



suatu hak atas tanah, hak milik satuan rumah susun, atau hak pengelolaan karena adanya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang dilakukan tidak dengan likuidasi diajukan oleh direksi perseroan atau pengurus koperasi hasil penggabungan atau peleburan sesuai dengan ketentuan dalam anggaran dasar perseroan atau koperasi tersebut.<sup>287</sup>

Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun juga wajib didaftar dengan didukung akta yang dibuat oleh PPAT. Dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah didaftarkan, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang akan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan atau kuasanya.<sup>288</sup> Peralihan hak tanggungan kepada kreditor baru serta

- 
- b surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
  - c. surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa :
    - 1) wasiat dari pewaris, atau
    - 2) putusan Pengadilan, atau
    - 3) penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau
    - 4) bagi warganegara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; - bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris, - bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.
  - d. surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralih-an hak bukan ahli waris yang bersangkutan;
  - e. bukti identitas ahli waris;

<sup>287</sup> *Ibid.*, Ps. 113 Ayat (1) yang berbunyi:” Permohonan pendaftaran peralihan suatu hak atas tanah, hak milik satuan rumah susun, atau hak pengelolaan karena adanya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang dilakukan tidak dengan likuidasi diajukan oleh direksi perseroan atau pengurus koperasi hasil penggabungan atau peleburan sesuai dengan ketentuan dalam anggaran dasar perseroan atau koperasi tersebut, dengan dilengkapi dokumen - dokumen sebagai berikut :

- sertipikat hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, atau hak pengelolaan, atau, dalam hal hak atas tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- akta penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- pernyataan dari direksi perseroan atau pengurus koperasi hasil penggabungan atau peleburan bahwa penggabungan atau peleburan tersebut telah dilaksanakan tidak dengan likuidasi;
- anggaran dasar dari perseroan/koperasi hasil penggabungan/peleburan yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang;
- anggaran dasar dari masing-masing perseroan/ koperasi yang bergabung/melebur.

<sup>288</sup> *Ibid.*, Ps. 119 Ayat (1) jo Ayat (3).

hapusnya hak tanggungan juga wajib didaftarkan agar dapat diketahui oleh pihak – pihak yang berkepentingan. Pembebanan hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan atas hak milik serta pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun juga harus didaftarkan pada Kantor Pendaftaran.<sup>289</sup>

Pemeliharaan data pendaftaran tanah selain karena adanya peristiwa peralihan hak dan pembebanan hak, juga dilakukan karena adanya perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Perubahan data pendaftaran lainnya yang disebutkan dalam PP No.24 Tahun 1997 jo. PMNA/Ka. BPN No.3 Tahun 1997 adalah:

- a. Karena adanya perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
- b. Karena adanya pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah;
- c. Karena adanya pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun;
- d. Karena terjadinya peristiwa – peristiwa yang mengakibatkan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Karena peralihan dan hapusnya hak tanggungan;
- f. Karena perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
- g. Karena perubahan nama pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

### 3.3.4 Sistem Publikasi Dan Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 Angka 20 PP No. 24 tahun 1997 adalah “*Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah*

---

<sup>289</sup> *Ibid*, Ps. 120 Ayat (1) yang berbunyi:” Pembebanan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat oleh pemegang Hak Milik atau penerima Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan melampirkan:

- a. surat permohonan pendaftaran Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik;
- b. sertipikat Hak Milik yang dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
- c. akta PPAT yang bersangkutan;
- d. identitas penerima Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
- e. surat kuasa tertulis dari pemohon, apabila permohonan tersebut diajukan oleh orang lain;
- f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. 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.

*dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.*” Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA menyatakan bahwa sertifikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Penerbitan sertifikat tanah merupakan salah satu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Sertifikat digunakan untuk membuktikan kepemilikan atas suatu bidang tanah. serta sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.<sup>290</sup>

Sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat, tidak berarti bahwa sertifikat tersebut merupakan alat bukti yang mutlak mengenai data fisik dan data yuridis terhadap suatu bidang tanah. Setelah suatu sertifikat atas sebidang tanah Dalam rentang waktu 5 (lima) tahun setelah penerbitan atas suatu bidang tanah, para pihak yang merasa memiliki kepentingan dapat mengajukan keberatan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan atau gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. ketentuan ini dinyatakan dalam Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Ketentuan mengenai sertifikat tanah selain berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah juga berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh suatu negara. Secara umum dikenal dua sistem publikasi yang digunakan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi

---

<sup>290</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, op.cit.*, Penjelasan Pasal 32 Ayat (1).



negatif. Dalam **sistem publikasi positif** selalu menggunakan sistem pendaftaran hak.<sup>291</sup> Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register merupakan pihak yang diakui sebagai pemegang hak atas tanah yang sesungguhnya, walaupun dapat saja terdapat pihak lain yang merupakan pemilik atas tanah yang sesungguhnya. Timbulnya keadaan seperti demikian membuat pihak yang berwenang atas tanah tersebut kehilangan haknya. Alasannya adalah dalam sistem publikasi positif, negara menjamin kebenaran data yang memuat data yuridis dan data fisik suatu bidang tanah.<sup>292</sup> Sehingga pihak yang merasa dirugikan tersebut hanya dapat menuntut ganti rugi kepada negara.

Berbeda dengan sistem publikasi positif, dalam **sistem publikasi negatif** pendaftaran nama seseorang menjadi pemegang hak atas suatu bidang tanah tidak membuat pihak lain tidak dapat mengajukan keberatan atau gugatan ke pengadilan. Dalam sistem ini, berlaku asas *nemo plus juris* yang berarti bahwa seseorang tidak dapat memindahkan haknya melebihi apa yang dia miliki.<sup>293</sup> Negara tidak menjamin kebenaran data yang dicatatkan dalam suatu register tanah sehingga pihak yang atas namanya didaftarkan menjadi pemegang hak atas tanah sewaktu – waktu dapat digugat oleh pihak lain yang merasa lebih berhak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam sistem publikasi positif, pejabat pelaksana pendaftaran tanah bersifat aktif karena yang dicari adalah kebenaran materiil.<sup>294</sup> Serta menghasilkan alat bukti yang mutlak yang dijamin oleh negara dan memberikan rasa aman kepada pihak yang didaftarkan sebagai pemegang hak atas tanah. Sedangkan sistem publikasi negatif, pejabat pelaksana pendaftaran tanah bersifat pasif karena yang dicari adalah kebenaran formil.<sup>295</sup> Negara tidak menjamin kebenaran data yang didaftarkan karena pejabat pelaksanaan tidak melakukan penelitian secara mendalam. Akibatnya adalah

---

<sup>291</sup> Harsono, *op.cit.*, hlm. 80.

<sup>292</sup> *Ibid*, hlm. 79.

<sup>293</sup> *Ibid*, hlm. 82.

<sup>294</sup> Hutagalung, *op.cit.*, hlm. 88.

<sup>295</sup> *Ibid*.



pihak yang sudah terdaftar menjadi pemegang hak atas suatu bidang tanah dapat menerima gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan.

Dalam prakteknya, sangat jarang negara mempraktekkan sistem publikasi positif atau negatif secara murni karena masing – masing sistem tersebut mempunyai kelebihan dan kelemahannya masing – masing. Sistem publikasi yang dianut di Indonesia sendiri adalah **sistem negatif yang mengandung unsur positif**. Hal ini dapat disimpulkan dalam pasal 19 Ayat (2), Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA yang menyatakan surat tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat.

Sistem publikasi negatif yang murni tidak menggunakan sistem pendaftaran hak sebagaimana yang dianut di Indonesia serta tidak akan memberikan pernyataan yang tegas bahwa sertifikat adalah alat bukti yang kuat karena dalam sistem negatif murni, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Penjelasan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 menyatakan bahwa negara sedapat mungkin untuk memperoleh dan menyajikan data yang benar untuk menjamin kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai suatu bidang tanah dan didaftarkan sebagai pemegang hak dalam buku tanah dengan sertifikat sebagai tanda buktinya yang kuat.

Dari penjabaran diatas dapat disimpulkan bahwa sertifikat tanah dalam penyelenggaraan pendaftaran di Indonesia merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya. Namun memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan atau gugatan terhadap tanah yang sudah dikuasai pemegang hak yang telah terdaftar dalam rentang waktu 5 (lima) tahun setelah sertifikat tanah tersebut diterbitkan. Setelah melewati jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut, maka sertifikat tanah tersebut menjadi alat bukti mutlak karena pihak lain tidak dapat mengajukan keberatan atau gugatan kepada pemegang hak atas tanah, yang namanya terdapat dalam sertifikat tanah. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997. Oleh karena itu dinyatakan bahwa sistem publikasi yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif bahwa negara berusaha menjamin kebenaran data yang termuat

didalamnya dan memberikan kesempatan kepada pihak lain mengajukan gugatan atau keberatan dalam jangka waktu 5 (tahun) setelah diterbitkannya suatu sertifikat hak atas tanah.



## BAB 4

### ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2235 K/ PDT/2008 TERTANGGAL 28 JULI 2009 DAN NOMOR 808 K/ Pdt/2003 TERTANGGAL 4 MEI 2009

#### 4.1 Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2235 K/Pdt/2007

##### 4.1.1 Kasus Posisi

##### 4.1.1.1 Para Pihak

Para pihak dalam perkara No. 02/Pdt.G/2006/PN.Smi. tanggal 09 Agustus 2006 adalah **OTONG SUHERLAN** sebagai Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi melawan **H. MARTIN BIN S. KARTA** sebagai Tergugat / Terbanding / Termohon Kasasi dan Usman sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding / Turut Termohon Kasasi.

##### 4.1.1.2 Kronologi Kasus

Bahwa pada sekitar bulan April 1983 Tergugat dan Penggugat telah saling setuju dan bersepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah, seluas +400 meter persegi, yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, dahulu setempat dikenal dengan Jalan Pelda Suryanta, Kampung Limus Nunggal, RT 010/RW 05, Desa/Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Baros, Kota Sukabumi, dengan tanda-tanda batas adalah sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan tanah milik Urin/Tating;
- Selatan : berbatasan dengan tanah milik H. Sukandi;
- Barat : berbatasan dengan Jalan Desa;
- Timur : berbatasan dengan tanah milik Ahyati;

Bahwa lokasi dari tanah yang dijual kepada Penggugat tersebut di atas sekarang telah dimekarkan menjadi Jalan Limus Nunggal. Bahwa tanah yang dijual kepada Penggugat dengan harga **Rp. 1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu rupiah)**. Bahwa transaksi jual beli tanah dimaksud belum dilakukan di hadapan Camat/PPAT, oleh karena pada tanggal 12 April 1983 tersebut, Penggugat baru

menyerahkan uang muka sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) sebagai tanda jadi atas jual beli tanah tersebut yang dicantumkan dalam kuitansi tanda penerimaan uang yang ditandatangani Tergugat.

Atas **keepakatan secara lisan kedua belah pihak** (Penggugat dan Tergugat), perihal jual beli tanah dimaksud baru akan dilakukan di hadapan Camat/PPAT setelah Penggugat memenuhi seluruh kewajibannya dalam melunasi sisa uang pembelian Tanah kepada Tergugat sebesar Rp. 600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) selambat-lambatnya 4 (empat) bulan terhitung sejak tanggal penyerahan uang muka terhitung sejak tanggal 12 April 1983.

Berdasarkan **Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tertanggal 12 April 1983** tersebut, disepakati bahwa : "*Penggugat sebagai Pihak Pembeli bersedia dan sanggup untuk memenuhi seluruh kewajibannya dalam melunasi sisa uang pembelian tanah kepada Tergugat sebagai Pihak Penjual Rp. 600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) selambat-lambatnya 4 (empat) bulan terhitung sejak tanggal penyerahan uang muka (terhitung sejak tanggal 12 April 1983).*" Dalam rangka merealisasikan kewajibannya, maka pada tanggal 10 Agustus 1983 Penggugat telah melakukan pembayaran pelunasan atas sisa harga pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) kepada Tergugat. Namun setelah harga atas bidang tanah tersebut dibayar lunas, janji Tergugat untuk melakukan Jual Beli Tanah dimaksud di hadapan Camat/PPAT tidak pernah direalisasikan.

Selanjutnya dalam Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 12 April 1983 tersebut di atas, telah disepakati pula oleh kedua belah pihak bahwa : "*Tergugat selaku Pihak Penjual dapat membeli kembali tanah dimaksud dan Penggugat selaku Pihak Pembeli selambat-lambatnya dalam tempo 6 (enam) bulan setelah terjadi Jual Beli (setelah tanggal 12 April 1983)*". Dan selama kurun waktu 6 (enam) bulan tersebut, yaitu dari tanggal 12 April 1983 s/d tanggal 12 Oktober 1983, Tergugat tidak pernah membeli kembali dari Penggugat atas tanah dimaksud, sehingga dengan demikian hak Tergugat untuk membeli kembali telah terlampaui pada tanggal 13 Oktober 1983 sehingga Tergugat tidak lagi mempunyai hubungan hukum berbentuk apapun atas hak kepemilikan tanah objek jual beli tersebut.



Tergugat ternyata masih menguasai objek jual beli serta tidak melaksanakan dan memenuhi kewajiban hukumnya untuk menyerahkan hak kepemilikan atas tanah objek jual beli kepada Penggugat. Dan sekitar tahun 1996 Tergugat telah membangun bangunan warung semi permanen di atas sebagian dari tanah objek jual beli tersebut, dan hal ini oleh Penggugat telah berulang kali dilakukan peneguran, akan tetapi teguran-teguran mana sama sekali tidak diindahkan Tergugat.

Tergugat juga telah pula menyewakan sebagian dari tanah objek jual beli tersebut kepada Turut Tergugat sebesar Rp. 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per tahun untuk keperluan jalan kendaraan milik turut Tergugat dari sejak awal tahun 2003 sampai dengan sekarang. Dan selama sewa-menyewa tersebut, uang sewanya dibayar oleh turut Tergugat kepada Tergugat.

#### **4.1.2 Pertimbangan Hukum Dan Putusan Hakim**

##### **4.1.2.1 Pertimbangan Hukum Dan Putusan Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi**

Dalam gugatannya, Penggugat mengajukan permohonan agar:

##### **Dalam Provisi:**

Sebelum memutuskan pokok perkara, mohon agar menjatuhkan putusan provisional terlebih dahulu yang secara garis besar penulis simpulkan sebagai berikut:

1. Meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah seluas  $\pm$  400 meter persegi, yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, Kecamatan Cibereum, Kota, Sukabumi.
2. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak / ijin dari padanya untuk menghentikan segala kegiatannya di dalam areal tanah tersebut, selama proses pemeriksaan persidangan perkara ini berjalan sampai mendapatkan putusan pengadilan yang kuat dan tetap menurut hukum.
3. Memerintahkan Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak / ijin dari padanya untuk mentaati putusan provisionil ini;

4. Menghukum Tergugat untuk segera membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat secara tunai, dengan seketika dan sekaligus serta tanpa syarat apapun, apabila Tergugat melanggar/tidak mematuhi/lalai dalam melaksanakan isi putusan provisionil ini, terhitung sejak provisi tersebut dibacakan hingga dilaksanakannya isi putusan tersebut.

**Dalam Pokok Perkara :**

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dan tuntutan dari Penggugat tersebut dalam perkara ini untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Sukabumi yang diletakkan terhadap tanah objek jual beli;
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa perbuatan Tergugat tersebut di atas tidak hanya perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) saja, akan tetapi juga sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang berakibat merugikan terhadap Penggugat;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya :
  - a. Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tertanggal Limus Nunggal, 12 April 1983;
  - b. Kuitansi Tanda Terima Uang tertanggal Limus Nunggal, 12 April 1983;
  - c. Kuitansi Tanda Terima uang tertanggal Limus Nunggal, 10 Agustus 1983;
5. Menyatakan dan menetapkan hukumnya bahwa, tanah objek jual beli tersebut, seluas  $\pm$  400 meter persegi, yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, setempat dikenal dengan Jalan Limus Nunggal, RT 04/RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Cibereum, Kota Sukabumi, dengan batas-batas sebagai berikut:
 

Utara : berbatasan dengan Gang/tanah milik Oleh/Tating;

Selatan : berbatasan dengan tanah milik Dani/H. Sukandi;  
 Barat : berbatasan dengan Jalan Limus Nunggal;  
 Timur : berbatasan dengan tanah milik Usman/Dudung/Mansur;

Adalah merupakan barang hak milik sah Penggugat yang telah dibeli dari Tergugat;

6. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa perbuatan penguasaan atau pemanfaatan di atas tanah objek jual beli tersebut di atas, yang dilakukan oleh Tergugat atau pihak lain yang memperoleh hak/ijin dari padanya, baik secara langsung ataupun tidak langsung adalah tidak sah dan tanpa alas hak yang sah;
7. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat atau pihak lain yang memperoleh hak/ijin dari padanya mempunyai kewajiban untuk mengosongkan dan menyerahkan hak kepemilikan atas tanah objek jual beli tersebut di atas dalam keadaan seperti semula, serta menyerahkan surat-surat kepemilikannya kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat atau siapa saja pihak lain yang memperoleh hak/ijin dari padanya untuk segera menyerahkan surat-surat kepemilikannya kepada Penggugat dengan tanpa syarat dan tanpa beban apapun.
9. Menyatakan dan menetapkan bahwa segala bentuk tindakan dan/atau perbuatan hukum Tergugat yang telah menyewakan mengontrakkan sebagian atau seluruhnya atas tanah objek jual beli tersebut kepada turut Tergugat dan/atau kepada siapapun juga yang memperoleh hak/ijin dari padanya serta membangun dan /atau mendirikan bangunan warung semi permanen di atas sebagian dari tanah objek jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut dengan tidak seijin dan sepengetahuan dari Penggugat selaku pembeli adalah sebagai tidak sah, tanpa alas hak, batal demi hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*);
10. Memerintahkan Tergugat untuk tidak membuat segala surat-surat apapun, baik dengan cara di bawah tangan maupun dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang berwenang dan/atau Camat/PPAT, termasuk tapi

tidak terbatas Sertipikat-sertipikat Hak Tanggungan atas Tanah di atas lokasi tanah objek jual beli tersebut sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti (*Inkracht Van Gewijsde*);

11. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya terhadap segala surat-surat apapun yang secara langsung ataupun tidak langsung bertujuan untuk menggadaikan, menyewakan, memindahtangankan, mengalihkan dan/atau memperjual belikan hak kepemilikan atas lokasi tanah objek jual beli tersebut kepada pihak lain, khususnya yang terbit/dibuat setelah tanggal transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat, baik dengan cara di bawah tangan maupun dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang berwenang dan/atau Camat/PPAT;
12. Memerintahkan kepada Tergugat untuk melaksanakan/memenuhi ikatan Perjanjian Jual Beli atas sebidang tanah seluas + 400 meter persegi, yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, yang lokasinya dahulu tertuang dalam tersebut, sekarang telah dimekarkan menjadi Jalan Limus Nunggal, RT. 04/RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi- Selatan : Berbatasan dengan Tanah Milik Dani/H. Sukandi;
13. Memerintahkan kepada instansi terkait untuk merubah dan mencatatkan pergantian kepemilikan/membalik nama kepada atas nama Penggugat atas sebidang tanah objek jual beli tersebut seluas  $\pm$  400 meter persegi, yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, setempat dikenal dengan Jalan Limus Nunggal RT 04/RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi;
14. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat mempunyai kewajiban untuk membayar kepada Penggugat atas ganti rugi kerugian dikarenakan hilangnya keuntungan/pendapatan yang seharusnya diperoleh Penggugat dari menyewakan/mengontrakkan sebagian atau seluruhnya atas tanah objek jual beli tersebut kepada turut Tergugat untuk keperluan jalan kendaraan milik



turut Tergugat adalah sebesar Rp. 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per tahun, sehingga kerugian per bulan menjadi Rp. 400.000,00 : 12 bulan = Rp. 33.333,00 (tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) per bulan, jadi ganti rugi kerugian dari awal tahun 2003 sampai dengan bulan Januari 2006 yang harus dibayar oleh tergugat adalah sebesar : Rp. 33.333,00 X 37 bulan = **RP. 1.233.321,00** sampai Tergugat menyerahkan tanah objek jual tersebut kepada Penggugat;

15. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat mempunyai kewajiban untuk membayar kepada Penggugat atas ganti rugi kerugian dikarenakan hilangnya keuntungan/pendapatan yang seharusnya diperoleh Penggugat yang apabila dari sebagian tanah objek jual beli yang di atasnya terdapat bangunan warung semi permanen tersebut disewakan/dikontrakkan oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per tahun, sehingga kerugian per bulan menjadi Rp. 500.000,00 : 12 bulan = Rp. 41.666,00 (empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) per bulan, jadi ganti rugi kerugian dari awal tahun 1996 sampai dengan bulan Januari 2006 yang harus dibayar oleh Tergugat adalah sebesar : Rp. 41.666,00 X 121 bulan = Rp. 1.233.321,00 sampai Tergugat menyerahkan tanah objek jual beli tersebut kepada Penggugat;

16. Menghukum Tergugat untuk segera membayar/menyerahkan kepada penggugat atas ganti rugi kerugian yang diderita oleh Penggugat dikarenakan hilangnya keuntungan/pendapatan yang seharusnya diperoleh penggugat dari hasil uang sewa atau kontrak atas sebagian tanah objek jual beli tersebut secara tunai, dengan seketika dan sekaligus serta tanpa syarat apapun, baik yang disewakan/dikontrakkan oleh Tergugat kepada turut Tergugat untuk keperluan jalan kendaraan milik turut Tergugat adalah sebesar Rp. 400.000.00 (empat ratus ribu rupiah) per tahun, sehingga kerugian per bulan menjadi Rp. 400.000,00 : 12 bulan = Rp. 33.333,00 (tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) per bulan, jadi ganti rugi kerugian dari awal tahun 2003 sampai dengan bulan Januari 2006 yang harus dibayar oleh

Tergugat adalah sebesar : Rp. 33.333,00 X 37 bulan = RP. 1.233.321,00 maupun atas ganti rugi kerugian yang diderita oleh Penggugat di karenakan hilangnya keuntungan/pendapatan yang seharusnya diperoleh Penggugat dari hasil uang sewa atau kontrak, yang apabila dari sebagian tanah objek jual beli yang di atasnya terdapat bangunan warung semi permanen tersebut disewakan/dikontrakkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 500.000.00 (lima ratus ribu rupiah), sehingga kerugian per bulan menjadi Rp. 500.000,00 : 12 bulan = Rp. 41.666,00 (empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) per bulan, jadi ganti rugi kerugian dari awal tahun 1996 sampai dengan bulan Januari 2006 yang harus dibayar oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 41.666,00 X 121 bulan = Rp. 5.041.586,00. Sampai Tergugat menyerahkan tanah objek jual beli tersebut kepada Penggugat;

17. Menghukum Tergugat tersebut untuk segera membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya secara tunai, dengan seketika dan sekaligus serta tanpa syarat apapun atas kelalaian atau keterlambatan melaksanakan kewajiban tersebut di atas dan/atau tidak memenuhi terhadap isi putusan dalam perkara perdata ini, terhitung sejak perkara ini diputuskan oleh Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan dilaksanakannya seluruh kewajiban Tergugat kepada Penggugat;
18. Menghukum Tergugat dan turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan dalam perkara perdata ini;
19. Menyatakan dan menetapkan, bahwa putusan dalam perkara perdata ini sebagai dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada pengajuan upaya hukum banding, kasasi dan/atau pengajuan upaya hukum lain;
20. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara perdata ini;

**Atau :**

Apabila Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berpendapat lain, maka:

SUBSIDAIR : Mohon memberikan putusan dalam perkara perdata ini menurut kebijaksanaan Pengadilan Negeri Sukabumi serta keadilan yang adil dan seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku, sebagaimana dalam Peradilan perdata yang baik dan benar (*Ex Aequo Et Bono*).

Terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka Tergugat menyampaikan jawaban atau eksepsi dan gugatan balik yang pada pokoknya berisi:

**Dalam Eksepsi:**

1. GUGATAN TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUR LIEBELS)

Bahwa di dalam posita gugatan, Penggugat tidak menjelaskan objek gugatan apakah mengenai gugatan tentang kepemilikan hak atau gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum atau yang lainnya sehingga gugatan Penggugat tidaklah sempurna, sehingga gugatan yang demikian haruslah ditolak.

2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

Tergugat menyatakan bahwa dalam gugatannya, seharusnya Penggugat menyertakan **Yosef Eriswanto** sebagai para pihak dalam sengketa tanah ini. Karena Yosef Eriswanto merupakan pemilik sah dari tanah yang bersangkutan sesuai dengan wasiat dari orang tua Tergugat. Yosef Eriswanto memiliki kepentingan tersendiri serta merupakan subjek hukum yang telah dewasa dan cakap melakukan perbuatan hukum.

**Dalam Rekonvensi:**

Gugatan balik (rekonvensi) dari Tergugat asal atau Penggugat dalam rekonvensi, pada garis besarnya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi dengan mendasarkan pada Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 12 April 1983, kuitansi tanggal 12 April 1983 dan kuitansi 10 Agustus 1983;

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi tidak pernah sama sekali menjual tanah aquo, sebagaimana telah dijelaskan oleh Penggugat Rekonvensi dalam jawaban konvensi;
3. Bahwa gugatan Tergugat Rekonvensi di dasarkan pada bukti yang mengada-ada yang menunjukkan seolah-olah telah terjadi jual beli antar Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;
4. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi sangat merugikan Penggugat Rekonvensi, tidak hanya secara materiil tapi juga sangat merugikan secara immateriil dengan terganggunya kehidupan dan pikiran Penggugat Rekonvensi ; Perbuatan melawan hukum sebagai dasar Tergugat Rekonvensi;
5. Bahwa dasar diajukannya gugatan aquo adalah **perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)**, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHP.
6. Bahwa dengan demikian unsur-unsur dari pasal 1365 KUHP adalah sebagai berikut:
  - i. Adanya perbuatan;
  - ii. Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - iii. Adanya kesalahan dari si pelaku;
  - iv. Adanya kerugian bagi korban ;
  - v. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;
7. Bahwa namun dalam perkembangannya unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut diperluas (tidak hanya melanggar hukum tertulis, tetapi juga melanggar hukum tidak tertulis);
8. Bahwa hal ini sejalan dengan penjelasan Setiawan, SH dalam buku yang berjudul “Proyek Pengembangan Teknis Yustisial Mahkamah Agung RI tentang Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Reader III, jilid I, Penerbit Tim Penguji Hukum Mahkamah Agung Republik Indonesia 1991, halaman 121 yang menyatakan sebagai berikut: “*Sejak dijatuhkannya*



*putusan dalam perkara Lindenbaun Cohen pada tahun 1919 terdapat 4 kriteria perbuatan melawan hukum, yaitu:*

- 1) *Bertentangan dengan kewajiban hukum di pelaku;*
  - 2) *Melanggar hak subjektif orang lain;*
  - 3) *Melanggar kaidah tata susila;*
  - 4) *Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain”;*
9. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam konvensi maupun dalam rekonsensi, Tergugat Rekonsensi telah melanggar hak subjektif Penggugat Rekonsensi karena dengan segala daya dan tipu muslihat berupaya untuk mengambil tanah yang bukan miliknya;
  10. Bahwa Tergugat Rekonsensi memanipulasi bukti - bukti sehingga seolah-oleh terjadi jual beli, yang sangat merugikan Penggugat Rekonsensi dikarenakan tanah aquo adalah turun temurun dan merupakan tanah milik keluarga yang tidak akan dijual;
  11. Bahwa oleh karenanya, demi untuk kepentingan hukum Penggugat Rekonsensi maka sudah sepatutnya dan berdasarkan hukum apabila semua bukti-bukti yang berkaitan dengan perkara aquo, yaitu perjanjian jual beli mutlak, kuitansi tanggal 12 April 1983 dan kuitansi tanggal 10 Agustus 1983 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.
  12. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi tersebut jelas-jelas merugikan Penggugat Rekonsensi dan bertentangan dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku, sebagaimana dalam ketentuan pasal 1365 KUHPer ;
  13. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi yang tidak menghormati hak kepemilikan orang lain dengan segala cara seharusnya tidak dilakukan, karena tindakan tersebut melanggar hak subjektif Penggugat Rekonsensi ; Perbuatan Tergugat Rekonsensi Terhadap Penggugat Rekonsensi Bertentangan Dengan Asas Kepatutan.

14. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi menutupi persoalan yang terjadi dengan jalan memberikan bukti-bukti yang bila diteliti banyak kejanggalan sehingga membuat peristiwa **yang seharusnya hutang piutang menjadi jual beli**;
15. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam konvensi, Penggugat Rekonvensi mempunyai kewajiban kepada Tergugat Rekonvensi karena meminjam sepasang kerbau untuk membayar hutang, sebagai ucapan balas budi maka Tergugat Rekonvensi diperbolehkan menggarap sawah milik Penggugat Rekonvensi. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah menggarap sawah milik Penggugat Rekonvensi kurang lebih selama 10 (sepuluh) tahun sampai dengan sekarang tanpa memberikan pembagian keuntungan atas hasil sawah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi;
16. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi jelas-jelas melanggar asas kepatutan yang seharusnya digunakan dalam kehidupan bermasyarakat; Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas terbukti bahwa adanya unsur perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi, di mana perbuatan tersebut melawan hukum, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis, yang merupakan salah satu unsur dari pasal 1365 KUHPerdara;
17. Bahwa berdasarkan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka telah menimbulkan kerugian yang sangat besar dan mendasar bagi Penggugat Rekonvensi, baik secara moril maupun secara materil, dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Penggugat Rekonvensi:

Kerugian Materil

Bahwa sebenarnya kewajiban dari Penggugat Rekonvensi adalah seharga sepasang kerbau yang pada saat itu seharga Rp. 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) dan bila ditaksir dengan harga sepasang kerbau sekarang maka harga sepasang kerbau sekarang adalah Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah), akan tetapi Tergugat Rekonvensi telah mengerjakan sawah Penggugat Rekonvensi

dengan tanpa memberikan pembagian hasilnya kepada Penggugat Rekonvensi, yang oleh karenanya Penggugat Rekonvensi kehilangan keuntungan yang seharusnya didapat sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap tahunnya dan juga Penggugat Rekonvensi mengeluarkan biaya yang tidak sedikit untuk mengurus gugatan aquo baik yang di pengadilan maupun di kepolisian ;

Maka pembayaran ganti rugi yang seharusnya didapat oleh Penggugat Rekonvensi adalah sebesar :  $\text{Rp.}5.000.000,00 \times 10 = \text{Rp.} 50.000.000,00$  (lima puluh juta rupiah), dikurangi dengan kewajiban Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 6.000.000,00 sehingga kerugian materiil yang di derita oleh Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 44.000.000,00 ditambah dengan pengurusan perkara sebesar Rp. 10.000.000,00 sehingga total keseluruhan sebesar **Rp. 54.000.000,00** (lima puluh empat juta rupiah);

#### Kerugian Immateriil

Akibat tindakan Tergugat Rekonvensi mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi dimata masyarakat sekitar dan juga mengganggu kegiatan usaha Penggugat Rekonvensi sehingga tidak hanya usaha yang berhenti, juga Penggugat Rekonvensi tidak bisa mengelola sawah dan kolam ikan yang juga merupakan penghasilan Penggugat Rekonvensi, sehingga Penggugat Rekonvensi sangat merasa dirugikan. Kerugian ini sebenarnya tidak dapat dinilai dengan apapun, namun demikian apabila dinilai dengan suatu jumlah uang maka patut dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Adanya hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi dengan kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi;

18. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka secara jelas terdapat hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan kerugian yang Penggugat Rekonvensi alami, karena :
  - a. Untuk membalas budi kepada Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi memperbolehkan Tergugat Rekonvensi untuk menggarap sawah milik Penggugat Rekonvensi di mana hal ini telah berlangsung

selama 10 tahun sampai sekarang, tanpa Tergugat Rekonvensi membagi keuntungannya, sehingga keuntungan yang seharusnya didapat oleh Penggugat Rekonvensi dalam menggarap sawah menjadi hilang karena perbuatan Tergugat Rekonvensi;

- b. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi, menyebabkan segala kegiatan Penggugat Rekonvensi menjadi terganggu dan Penggugat Rekonvensi tidak bisa mengelola sawah dan kolam ikan dengan tenang, sehingga tidak sedikit kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi;
19. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, secara jelas terdapatnya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi ;

**MOHON SITA JAMINAN :**

- Tanah beserta bangunan di atasnya , yang terletak di Jl. Desa RT. 04/ RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi;
- Tanah Darat di Jl. Desa RT. 04/ RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi.
- Tanah Darat di Jl. Desa RT. 04/ RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi.
- Tanah Sawah terletak di Desa Limus Nunggal, dengan batas batas :
  - Sebelah Utara : sawah milik H. Encang (Alm);
  - Sebelah Selatan : sawah milik Dadun;
  - Sebelah Barat : sawah milik Jaji;
  - Sebelah Timur : sawah milik Eje;
- Tanah Sawah terletak di Desa Limus Nunggal, dengan batas -batas :
  - Sebelah Utara : sawah milik H. Enjang;
  - Sebelah Selatan : sawah milik Jaji;
  - Sebelah Barat : sawah milik Odih;
  - Sebelah Timur : sawah milik H. Purkon;



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sukabumi telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 02/Pdt.G/2006/PN.Smi. tanggal 09 Agustus 2006 yang amarnya sebagai berikut :

**Dalam Provisi:**

Menolak gugatan provisi Penggugat;

**Dalam Konvensi:**

**Dalam Eksepsi:**

Menolak eksepsi Tergugat;

**Dalam Pokok Perkara:**

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
  - a. Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tertanggal 12 April 1983;
  - b. Kuitansi tanda terima uang tertanggal 12 April 1983;
- Memerintahkan mengangkat kembali sita jaminan terhadap tanah sengketa seluas  $\pm$  400 m<sup>2</sup> yang terletak dan di Jalan Limus Nunggal, Kampung Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi dengan batas-batas. Yang telah disita berdasarkan penetapan tertanggal 19 Juli 2006 No. 02/Pdt.G/2006/PN.Smi dan pelaksanaan sita dengan Berita Acara Sita Jaminan No. 02/Pdt.G/2006/PN.Smi tertanggal 25 Juli 2006;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

**Dalam Rekonvensi:**

Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi seluruhnya;

**Dalam Konvensi dan Rekonvensi:**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.299.000,00 (satu juta dua ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);
- Menghukum turut Tergugat agar mematuhi isi putusan ini;

#### **4.1.2.2 Pertimbangan Hukum Dan Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung**

Terhadap putusan yang dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Sukabumi tersebut, Penggugat permohonan banding. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 79/PDT/2008/PT.BDG. tanggal 8 Mei 2008 adalah menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama.

#### **4.1.2.3 Pertimbangan Hukum Dan Putusan Hakim Mahkamah Agung**

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 79/PDT/2008/PT.BDG yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi No. 02/Pdt.G/2006/PN.Smi membuat Penggugat/Pembanding mengajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 Juni 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 79/Pdt/2008/PT.Bdg. jo Nomor: 02/Pdt.G/2006/PN.Smi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Juni 2008. Tergugat/Terbanding yang telah menerima memori kasasi Penggugat/Pembanding pada tanggal 30 Juni 2008 tidak mengajukan jawaban memori kasasi.

Adapun yang menjadi alasan – alasan permohonan kasasi oleh Penggugat/Pembanding, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang telah memberikan Pertimbangan yang keliru karena telah sependapat dengan Putusan Hakim Tingkat Pertama dengan segala alasan-alasan yang dijadikan dasar pertimbangan hukum didalamnya. Seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dalam memutus perkara ini tidak cukup mempertimbangkan dengan semata-mata hanya mengambil alih dan menguatkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang kemudian dijadikan sebagai Pertimbangan Hukumnya sendiri dalam Memutus dan Mengadili Perkara ini tanpa memuat alasan-alasan sendiri sebagai dasar putusannya.

2. Bahwa, secara keliru judex facti Pengadilan Negeri Sukabumi dan Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam Pertimbangan Tentang Hukumnya pada halaman 46 (empat puluh enam) pada bagian "Menimbang" yang pertama Putusan tentang provisi, Pertimbangan Hukum Judex Facti yang keliru tersebut terhadap tuntutan provisi Pemohon Kasasi. Bahwa secara keliru dan salah judex facti Pengadilan Negeri Sukabumi dan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di dalam memberikan pertimbangan hukumnya tentang penerapan lembaga provisionil dalam perkara ini, sebab lembaga provisionil adalah sarana untuk mendapatkan perlindungan hukum, yaitu berupa tindakan pendahuluan yang sifatnya sangat mendesak dan memerlukan penanganan sangat segera serta seketika dari Hakim perdata.

Bahwa esensi surat gugatan dari Pemohon Kasasi tentang adanya pembangunan warung semi permanen dan tindakan menyewakan diatas sebagian dari barang terperkara yang dilakukan oleh Termohon Kasasi secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan seijin dari Pemohon Kasasi tersebut pada hakikatnya merupakan kepentingan hukum Pemohon Kasasi yang bersifat sangat mendesak dan memerlukan penanganan sangat segera yang telah ternyata tidak diperiksa dan tidak dipertimbangkan oleh judex facti Pengadilan Negeri Sukabumi dan Pengadilan Tinggi Jawa Barat;

3. Bahwa, kekeliruan judex facti selanjutnya adalah sebagaimana ternyata dalam pertimbangan tentang Surat Bukti PDK-TDR 3 berupa Surat Pelunasan Pembayaran tertanggal 12 Agustus 1983, Surat Bukti ini tidak sesuai asli, oleh karena setelah dicek dalam persidangan tanggal 19 Juli 2006, ada tulisan/catatan dibalik kuitansi yang tidak di fotocopy dan Penggugat berkeberatan untuk memfocopy tulisan/catatan dibalik kuitansi tersebut;

*Menimbang, bahwa terhadap kuitansi ini (PDK-TDR 3), disangkal oleh Tergugat, bahwa tanda - tangan dalam kuitansi tersebut palsu, hal ini ditindaklanjuti dengan laporan Tergugat pada Polsek Cibeureum (sebagaimana bukti bertanda T2); Bahwa terhadap Surat Bukti ini, tidak*

*ada satupun Bukti Saksi dari Penggugat yang mengetahui tentang pembuatan Kuitansi ini maupun pembayaran terhadap pelunasan sebesar Rp. 600.000,00 sebagaimana tertulis dalam Kuitansi tersebut;*

*Menimbang, bahwa oleh karena itu terhadap Surat Bukti PDK-TDR 3, Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Bukti tersebut tidak benar;*

*Menimbang, bahwa terhadap saksi Penggugat yang lain, yang bernama HOLID, saksi tidak melihat sendiri jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, akan tetapi hanya mendengar dari SETYAWAN SHOLEH, sedangkan saksi SUKANDI, mendengar dari isteri Penggugat, bahwa telah terjadi jual beli atas sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat;*

*Menimbang, bahwa oleh karena belum ada pelunasan pembayaran, padahal didalam Surat Perjanjian yang dibuat oleh para pihak bertanda PDK-TDR 1 berbunyi tanah menjadi milik mutlak Pembeli apabila telah ada pelunasan;*

*Menimbang, bahwa dari uraian tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;*

Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat menerima seluruh pertimbangan hukum *judex facti* atas keputusan dalam pokok perkara sebagaimana dikutip tersebut di atas, oleh karena :

- Perihal Bukti Surat PDK-TDR No. (3) yaitu berupa Kuitansi Tanda Pelunasan Pembayaran tertanggal 10 Agustus 1983 bertempat di Limus Nunggal tersebut telah diperlihatkan dan disesuaikan dengan aslinya pada persidangan sebelumnya tanggal 19 April 2006 (Vide Berita Acara Sidang tanggal 19 April 2006). sehingga secara Yuridis Formal Bukti Foto Copy Kuitansi Tanda Pelunasan Pembayaran tertanggal Limus Nunggal 10 Agustus 1983 tersebut menurut hukum pembuktian adalah merupakan alat bukti yang sah dalam persidangan Pengadilan dan leblh jauh lagi tidak ada kewajiban hukum bagi Pemohon Kasasi untuk memperlihatkan dan mencocokkan kembali untuk yang kedua kalinya pada tanggal 19 Juli 2006 atas Bukti Surat berupa Kuitansi Tanda Pelunasan Pembayaran tersebut;



- Dibagian muka Kuitansi Tanda Pelunasan Pembayaran tertanggal Limus Nunggal, 10 Agustus 1983 yang telah diperlihatkan dan disesuaikan dengan aslinya pada persidangan tanggal 19 April 2006 dan persidangan tanggal 19 Juli 2006 tersebut jelas tercantum kalimat "*Pelunasan Sebidang Tanah di Blok Limus Nunggal dari harga sejuta enam ratus ribu rupiah*";
- Adanya tulisan/catatan dibalik Kuitansi Tanda Pelunasan Pembayaran tertanggal Limus Nunggal, 10 Agustus 1983 yang tidak di fotocopy dan tidak disesuaikan dengan aslinya tersebut adalah merupakan coretan-coretan yang tidak ada relevansinya dengan materi/substansi perkara;

Menurut Keterangan Saksi HOLID yang memberikan keterangan di bawah sumpah dikutip kembali sebagai berikut :

*"Bahwa pernah ada musyawarah antara Otang dan H. Martin dirumah H. Dudung dan waktu itu H. Martin mengatakan pada Penggugat bahwa "Kalau mau minta tanah, jangan yang itu, yang lain saja, yang itu sudah diberikan Yosef oleh orang tua saya";*

- Dengan adanya pengakuan dari Termohon Kasasi sebagaimana diterangkan oleh saksi Holid tersebut di atas dan dikuatkan oleh keterangan saksi Bidin serta jika dihubungkan dengan alat bukti Surat PDK-TDR No. 1 sampai dengan Bukti Surat PDK-TDR No, 3 yang kesemuanya diajukan oleh Pemohon Kasasi maka telah cukup membuktikan bahwa Termohon Kasasi telah mengakui kalau tanah objek sengketa tersebut adalah benar telah dijual dan dilunasi pembayarannya oleh Pemohon Kasasi.
- Mengenai adanya pengakuan dari Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi sebagaimana ternyata telah diterangkan oleh saksi Holid tersebut di atas, telah ternyata tidak diperiksa dan tidak dipertimbangkan oleh judex facti.
- Pemohon Kasasi dapat membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya, maka terhadap kuitansi Tanda Pelunasan Pembayaran tertanggal Limus Nunggal, 10 Agustus 1983 sebagai mana ternyata dalam Bukti Surat PDK-TDR No. (3) tersebut mohon dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya.

Pendapat Mahkamah Agung terhadap alasan – alasan kasasi tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri, tidak salah menerapkan hukum, lagipula keberatan-keberatan Pemohon Kasasi pada hakekatnya mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan pada pemeriksaan dalam tingkat kasasi.
- Putusan *judex facti* (Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri) dalam perkara tersebut tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: OTANG SUHERLAN tersebut harus ditolak.
- Oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

#### **M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: OTANG SUHERLAN tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

#### **4.2.3 Analisis Yuridis**

Tanah yang menjadi sengketa adalah tanah milik H. Martin bin S.Karta yang telah dijual kepada pembeli bernama Otang Suherlan. Penjualan tanah tersebut dilakukan tanpa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Camat/PPAT, melainkan melalui akta dibawah tangan yaitu **Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak**. Pembeli percaya akan janji penjual bahwa ia akan mengalihkan hak milik atas tanah setelah pembeli melunasi harga bidang tanah yang menjadi objek jual beli sebesar Rp. 1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu rupiah) dan akan dibuatkan akta jual beli dihadapan PPAT setelah pelunasan harga oleh pembeli.

Namun, muncul permasalahan karena penjual merasa tidak pernah berjanji menjual tanah tersebut kepada pembeli dan pembeli telah memalsukan bukti – bukti mengenai adanya jual beli atas tanah tersebut. Serta penjual menyatakan bahwa dirinya bukanlah pemilik sebenarnya dari tanah tersebut, melainkan Yosef Eriswanto berdasarkan surat wasiat orang tua penjual ( kakek dari Yosef Eriswanto). Penjual kemudian membangun warung semi permanen diatas tanah sengketa serta menyewakan sebagian tanahnya untuk keperluan jalan kendaraan kepada pihak ketiga.

Dari permasalahan diatas, penulis akan menganalisis mengenai:

1. Apakah terdapat jual beli hak atas tanah yang sah diantara H.Martin S.Karta (penjual) dengan Otang Suherlan (pembeli) bila tidak ada akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang ,melainkan hanya menggunakan akta jual beli dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak ?
2. Kapankah terjadi peralihan hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli apabila jual beli diantara para pihak hanya didasarkan pada akta dibawah tangan dan belum didaftarkan pada kantor pertanahan?

#### **Ad.1. Keabsahan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah**

Tanah merupakan salah satu benda tetap atau benda tidak bergerak yang dapat menjadi objek dalam suatu perjanjian jual beli. Jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum pemindahan hak yang paling sering dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPer) mengklasifikasikan jual beli sebagai suatu salah satu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPer. Perjanjian melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terikat didalamnya. Syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPer adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;

4. Suatu sebab yang halal.

Menurut doktrin, dua syarat pertama diklasifikasikan sebagai syarat subjektif dan dua syarat berikutnya sebagai syarat objektif. Syarat subjektif mencakup unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji dan kecakapan dari pihak – pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan syarat objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan dan causa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum.<sup>296</sup>

Dalam kasus ini, jual beli tanah dilakukan pada bulan April 1983 antara H. Martin bin S. Karta sebagai penjual dan Otong Suherlan sebagai pembeli. Para pihak merupakan pihak yang cakap untuk melakukan jual beli hak atas tanah tersebut. Seseorang dinyatakan cakap untuk melakukan perbuatan hukum apabila sudah dewasa dan tidak ditaruh pengampuan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1330 KUHPer (perempuan bersuami menjadi pihak yang cakap melakukan perbuatan hukum dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 yang menyatakan bahwa Mahkamah Agung menganggap Pasal 108 dan Pasal 110 KUHPer tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya sudah tidak berlaku lagi<sup>297</sup>). Para pihak juga tidak ditetapkan pengadilan sebagai pihak yang berada dibawah pengampuan.

Benda yang menjadi objek dalam jual beli tersebut sudah dinyatakan secara tegas dan spesifik yaitu hak milik atas tanah seluas ±400 meter persegi, yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, dahulu setempat dikenal dengan Jalan Pelda Suryanta, Kampung Limus Nunggal, RT 010/RW 05, Desa/Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Baros, Kota Sukabumi, dengan tanda-tanda batas adalah sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan tanah milik Urin/Tating;

---

<sup>296</sup> Muljadi, *op.cit.*, hlm. 94.

<sup>297</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm. 19.



- Selatan : berbatasan dengan tanah milik H. Sukandi;
- Barat : berbatasan dengan Jalan Desa;
- Timur : berbatasan dengan tanah milik Ahyati;

Tujuan suatu perjanjian jual beli tersebut adalah untuk memindahkan hak milik atas tanah sebagaimana yang disebutkan diatas. Dengan diketahuinya objek jual beli secara spesifik serta isi perjanjian yang tidak melanggar peraturan perundang – undangan, kesusilaan dan ketertiban umum, maka jual beli tersebut memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian.

Salah satu syarat sah nya perjanjian yang terpenting dan yang menjadi masalah dalam kasus ini adalah mengenai ada atau tidaknya kesepakatan diantara para pihak bahwa penjual yang ingin menjual hak milik atas tanah dan harga yang akan dibayarkan oleh pembeli atas objek jual beli. Kesepakatan merupakan syarat terpenting dalam suatu perjanjian, bila tidak dapat membuktikan adanya kesepakatan diantara para pihak maka sulit membuktikan ada atau tidaknya suatu perjanjian.

Seseorang dikatakan telah memberikan persetujuan atau kesepakatan bila orang tersebut memang menghendaki apa yang disepakati. J.Satrio menyatakan bahwa sepakat merupakan pertemuan antara dua kehendak dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain.<sup>298</sup> Kesepakatan menggambarkan kehendak para pihak mengenai perjanjian apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan dan siapa yang harus melaksanakan. Dan untuk melahirkan suatu kesepakatan yang demikian, sebelumnya harus ada penawaran dari salah satu atau lebih pihak mengenai kehendak masing – masing pihak dalam menciptakan suatu perjanjian yang nantinya harus ditaati oleh para pihak. Kesepakatan yang terjadi harus diberikan oleh para pihak secara bebas artinya bahwa salah satu pihak tidak memberikan kesepakatannya karena kekhilafan atau kekeliruan, paksaan atau penipuan dari pihak lawannya.

---

<sup>298</sup> Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, op.cit.*, hlm. 165.

Apabila suatu perjanjian dibuat secara tertulis, maka akan mudah untuk membuktikan bahwa terdapat kesepakatan diantara para pihak (penjual dan pembeli) untuk melakukan jual beli. Namun, untuk membuktikan maksud para pihak dalam suatu perjanjian yang tidak tertulis atau lisan merupakan suatu hal yang sulit karena dapat saja salah satu pihak menyangkal ada kesepakatan melakukan suatu perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPer tidaklah harus dinyatakan secara tertulis, kecuali untuk perjanjian – perjanjian yang secara nyata dinyatakan harus tertulis seperti perjanjian hibah, perjanjian perdamaian ataupun perjanjian kawin.

Dalam kasus diatas, jual beli yang dilakukan diantara para pihak merupakan jual beli dengan menggunakan akta dibawah tangan melalui Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tertanggal 12 April 1983. Didalam surat perjanjian tersebut dinyatakan secara tegas mengenai kesepakatan diantara Otong Suherlan dan H. Martin bin S. Karta sebagai pembeli dan penjual bahwa penjual akan menjual sebidang tanah miliknya dan pembeli akan membayar sejumlah tertentu sebagai harga pembelian tanah tersebut.

Jual beli merupakan salah satu perjanjian konsensual sebagaimana tertulis dalam Pasal 1458 KUHPer yang menyatakan “ *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 suatu perjanjian konsensual, maka suatu perjanjian dianggap telah lahir dan mengikat para pihak adalah pada detik tercapainya kesepakatan di antara para pihak mengenai hal – hal yang pokok dalam suatu perjanjian tersebut. Kunci dari lahirnya perjanjian konsensual adalah kesepakatan yang dicapai oleh para pihak.

Jual beli sebagai salah satu perjanjian konsensual lahir apabila dicapai kesepakatan. mengenai hal – hal pokok yaitu barang dan harga , sekalipun terhadap barang tersebut belum diserahkan oleh penjual dan harganya belum dibayar oleh pembeli. Dalam perjanjian jual beli, maka harus ada penawaran dari salah satu pihak kepada pihak lawannya mengenai suatu kebendaan yang akan dijual dengan harga

tertentu, kemudian apabila penawaran tersebut diterima oleh pihak lawannya yang bersedia membayar harga yang telah ditentukan untuk memperoleh kebendaan tersebut, maka dianggap telah tercapai kesepakatan dan pada detik itu pula lahirlah perjanjian jual beli.

Dengan adanya kesepakatan tersebut, lahirlah suatu perikatan diantara penjual dan pembeli berupa hak – hak dan kewajiban – kewajiban yang harus diterima dan dilakukan oleh masing – masing pihak. Penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas kebendaan yang dimilikinya kepada pembeli serta kewajiban menanggung keamanan, ketentrangan dan cacat – cacat tersembunyi atas kebendaan yang dijualnya. Dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengenai kewajiban – kewajiban penjual diatur dalam Pasal 1473 sampai dengan Pasal 1512. Seorang penjual dinyatakan lalai menyerahkan suatu barang kepada pembeli apabila ia dengan surat perintah atau akta sejenis dinyatakan lalai atau bila melewati waktu yang telah ditentukan sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPer.

Pengaturan mengenai kewajiban pembeli dalam perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1513 sampai dengan Pasal 1518 KUHPer. Pasal 1513 KUHPer menyatakan bahwa kewajiban utama pembeli adalah untuk membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah ditentukan berdasarkan perjanjian. Dan bila dalam perjanjian jual beli tersebut tidak ditentukan waktu dan tempat pembayaran, maka pembeli harus membayar harga barang tersebut pada waktu dan tempat dimana barang harus diserahkan penjual kepada pembeli sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1514 KUHPer.

Tidak diserahkannya kepemilikan barang oleh penjual setelah menerima pembayaran harga dari pembeli menyebabkan pembeli dapat meminta pembatalan pembelian di depan pengadilan negeri yang berwenang. Atau bila terhadap barang yang telah diserahkan kepada pembeli ternyata mendapat gangguan dari pihak ketiga untuk menyerahkan penguasaan barang tersebut, maka pembeli dapat meminta kepada penjual berupa pengembalian harga pembelian, pengembalian hasil – hasil serta penggantian segala biaya, rugi dan bunga. Dan bila barang yang diterima pembeli ternyata terdapat cacat – cacat tersembunyi, pembeli dapat meminta

pembatalan jual beli tersebut. Pembeli yang tidak membayar harga atas kebendaan yang telah diserahkan, memberikan hak kepada penjual untuk menuntut pembatalan perjanjian.

Kesepakatan antara penjual dan pembeli tersebut tidaklah disyaratkan harus memenuhi formalitas tertentu apakah harus dalam bentuk akta, baik akta otentik ataupun akta dibawah tangan. Kesepakatan yang tertuang secara lisan saja sudah memenuhi syarat konsensualitas dari perjanjian jual beli dan para pihak memiliki kewajiban untuk melaksanakan kewajiban – kewajiban yang timbul dari adanya perjanjian jual beli tersebut.

Jual beli hak milik atas tanah dalam kasus diatas terlihat adanya kesepakatan melalui Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 12 April 1983 antara penjual H. Martin bin S. Karta yang sepakat untuk menjual hak milik atas tanah seluas  $\pm$  400 meter persegi, yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, dahulu dikenal dengan Jalan Pelda Suryanta, Kampung Limus Nunggal, RT 010/RW 05, Desa/Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Baros, Kota Sukabumi seharga Rp. 1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu rupiah) kepada Otong Suherlan.

Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak merupakan bentuk dari akta dibawah tangan karena dibuat oleh para pihak saja bukan oleh pejabat yang berkuasa membuatnya yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah. Suatu akta dibawah tangan akan dianggap mempunyai kekuatan sebagai alat bukti yang sempurna apabila para pihak dalam akta tersebut mengakui kebenaran dari isi akta tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1875 KUHP. Akta dibawah tangan merupakan bukti bebas karena baru mempunyai kekuatan bukti materiil setelah dibuktikan kekuatan formilnya yaitu bila para pihak mengakui kebenaran dan cara pembuatan akta tersebut.<sup>299</sup>

Jual beli tersebut belum dilakukan dihadapan camat/PPAT. Pembeli membayar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) sebagai tanda jadi jual beli hak milik atas tanah tersebut. Terhadap pembayaran tersebut, dibuatkan kuitansi pembayaran

---

<sup>299</sup> [http://www.notaristabithasrijeany.com/index.php?mod=news\\_dtl&c=0&id=26](http://www.notaristabithasrijeany.com/index.php?mod=news_dtl&c=0&id=26) diunduh pada tanggal 15 Juni 2010.



yang ditandatangani oleh penjual. Dalam surat perjanjian tersebut dinyatakan bahwa jual beli akan dibuatkan akta dihadapan camat/PPAT bila pembeli membayar lunas sisa harga tanah sebesar Rp. 600.000,00 (enam ratus ribu rupiah).

Namun, ternyata penjual menyangkal adanya jual beli tersebut dan menuduh pembeli mengada – ada Sikap penjual, H. Martin bin S. Karta, yang menyangkal telah mengadakan jual beli membuktikan bahwa penjual tidak memiliki itikad baik menaati kesepakatan jual beli yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak. Walaupun belum ada akta jual beli yang dibuat oleh Camat/PPAT, terdapat bukti - bukti tertulis yaitu Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tertanggal 12 April 1983, Kuitansi Tanda Terima uang tertanggal 12 April 1983 serta Kuitansi Tanda Terima uang tertanggal 10 Agustus 1983 yang membuktikan adanya jual beli diantara para pihak. Namun penjual menyangkal bukti – bukti tertulis tersebut dan menyatakan bahwa bukti – bukti tersebut dimanipulasi oleh pembeli. Dan kemudian penjual membangun warung semi permanen diatas tanah yang telah dijual tersebut serta menyewakan sebagian tanah tersebut untuk keperluan jalan bagi kendaraan pihak ketiga sebesar Rp. 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) sejak awal tahun 2003.

Itikad baik harus dimiliki oleh para pihak dalam setiap perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPer.<sup>300</sup> Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPer menyatakan bahwa, “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.*” Semua perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa para pihak yang terikat didalamnya untuk menaati perjanjian tersebut dan melaksanakan kewajiban – kewajiban yang disepakati.

Penjual dalam kasus jual beli hak atas tanah ini, terlihat menyangkal adanya jual beli dengan Otong Suherlan sebagai pembeli dan menyatakan bahwa penjual

---

<sup>300</sup> Kitab Undang – undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], *op.cit.*, Ps. 1338 ayat (3) yang berbunyi: “ Perjanjian – perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

bukanlah pemilik sah dari hak atas tanah tersebut, melainkan Yosef Eriswanto. Pernyataan penjual tersebut terlihat dalam eksepsi penjual yang berkedudukan sebagai Tergugat dalam perkara ini yang menyatakan bahwa :

*Majelis Hakim yang terhormat, perlu diketahui bahwa tanah yang menjadi sengketa adalah merupakan tanah keluarga yang dahulunya merupakan milik dari orang tua Tergugat;*

*Bahwa sejalan dengan waktu, sebelum orang tua Tergugat yaitu bapak dari Tergugat meninggal dunia, telah memberikan wasiat yang menyatakan tanah aquo (sebagaimana tanah yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya) adalah milik cucunya yang merupakan anak pertama Tergugat bernama Yosef Eriswanto dan wasiat yang lain adalah tanah tersebut tidak boleh dijual ( dalam pembuktian akan dihadirkan saksi);*

*Bahwa karena keluarga Tergugat menganut agama Islam maka dalam hal harta waris dan pembagian waris tunduk pada ketentuan yang berlaku dalam hukum Islam;*

*Bahwa sebagaimana diketahui menurut Hukum Islam, yang dimaksud pesan dari orang yang meninggal adalah merupakan amanah dan harus dilaksanakan;*

*Bahwa tanah aquo yang menjadi hak Yosef Eriswanto adalah :*

*Utara : berbatas dengan tanah milik Urin/Tating ;*

*Selatan : berbatas dengan tanah Milik H. Sukandi;*

*Barat : berbatas dengan Jalan Desa ;*

*Timur : berbatas dengan tanah milik Ahyati;*

*Yang dahulunya merupakan milik orang tua Tergugat, oleh orang tua Tergugat telah diwasiatkan kepada cucunya ;*

*Bahwa berdasarkan Hukum Islam mengenai pembagian waris dan berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Kompilasi Hukum Islam maka pemberian waris kepada anak Tergugat yang bernama Yosef Eriswanto adalah sah sebagaimana hukum Islam yang berlaku dan dianut oleh keluarga Tergugat;*

*Bahwa dengan demikian pemilikan sah dari tanah aquo adalah milik dari Yosef Eriswanto ;*

*Bahwa anak Tergugat yang bernama Yosef Eriswanto adalah merupakan "recht persoon" yang merupakan subyek hukum dan mempunyai kepentingan hukum sendiri dan telah dewasa dan telah cakap melakukan perbuatan hukum sendiri ;*

*Bahwa karena Yosef Eriswanto adalah pemilik sah tanah aquo maka sudah seharusnya diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini ;*

*Bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak sehingga oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan dinyatakan untuk tidak dapat diterima;*

Terhadap pernyataan penjual diatas dapat disimpulkan bahwa penjual menyatakan bahwa dirinya bukanlah pemilik atas hak milik atas tanah yang bersangkutan. Pemilik yang sesungguhnya adalah Yosef Eriswanto berdasarkan surat wasiat dari orang tua penjual atau kakek dari Yosef Eriswanto. Pengadilan Negeri Sukabumi melalui Putusan No. 02/Pdt.G/2006/PN.Smi. tanggal 09 Agustus 2006 menolak eksepsi dari penjual atau tergugat serta Putusan Pengadilan Tinggi Bandung melalui Putusan No. 79/PDT/2008/PT.BDG tanggal 8 Mei 2008 yang menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama tidak mempertimbangkan perihal siapakah pemegang hak milik atas tanah yang disengketakan.

Menurut penulis, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi maupun Pengadilan Tinggi Bandung seharusnya mempertimbangkan hubungan antara penjual (tergugat) dengan tanah tersebut. Apabila penjual bukanlah pemegang hak milik atas tanah yang sah, maka kesepakatan jual – beli hak milik atas tanah sebagaimana yang didalilkan pembeli (penggugat) menjadi batal demi hukum.

Pengadilan Negeri Sukabumi justru memutus dalam pokok perkara menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum dari kesepakatan jual beli yang dilakukan antara penjual dengan pembeli tanpa mempertimbangkan apakah benar penjual adalah pemilik sah dari tanah yang dipersengketakan. Pengadilan Tinggi Bandung pun memperkuat putusan Pengadilan Negeri Sukabumi.

Apabila hak milik atas tanah tersebut adalah benar milik penjual, maka penulis setuju dengan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi yang dikuatkan dengan Pengadilan Tinggi Bandung yang menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum

dari kesepakatan jual beli yang dilakukan antara penjual dengan pembeli. Karena walaupun jual beli tersebut dilakukan tanpa dihadapan pejabat yang berwenang yakni Camat/PPAT, diantara penjual dan pembeli telah terjadi kesepakatan mengenai adanya jual beli tersebut yang dibuktikan dengan Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak dan kuitansi - kuitansi pembayaran dari pembeli kepada penjual. Dan dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, jual beli merupakan salah satu perjanjian konsensuil yang lahir sejak adanya kesepakatan mengenai barang dan harga diantara para pihak, meskipun barang tersebut belum diserahkan oleh penjual dan harganya belum dibayarkan oleh pembeli.

Lalu bagaimanakah mengenai keabsahan jual beli hak milik atas tanah bila ditinjau dari Undang – Undang Nomor 1 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (yang sering disingkat menjadi Undang – Undang Pokok Agraria atau UUPA)? Sebelum menjawab pertanyaan tersebut, penulis akan memaparkan betapa penting lahir dan berlakunya UUPA. UUPA yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960 merupakan saat berakhirnya dualisme hukum tanah di Indonesia dan berlakunya unifikasi hukum tanah nasional. UUPA yang mengakhiri kebhinekaan perangkat hukum yang mengatur bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal, didasarkan pada Hukum Adat.<sup>301</sup> Hukum adat sebagai dasar utama pembangunan hukum tanah nasional dapat disimpulkan dalam Pasal 5 UUPA yang berbunyi:

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan – peraturan yang tercantum dalam Undang – undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur – unsur yang bersandar pada hukum agama.

Hukum tanah perdata barat yang diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata telah dicabut secara tegas dengan diundangnya UUPA.<sup>302</sup> Kemudian

---

<sup>301</sup> *Ibid*, hlm.176.

<sup>302</sup> Dalam diktum Memutuskan UUPA angka 4 yang berbunyi:” Buku ke – II Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang



ditegaskan dalam Pasal 5 UUPA bahwa hukum yang berlaku terhadap bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

Ditinjau dari substansinya, UUPA tidak mengatur secara khusus mengenai jual beli tanah.<sup>303</sup> Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yang mengatur mengenai cara perolehan hak milik atas tanah.<sup>304</sup> Pada pasal – pasal selanjutnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi dinyatakan dengan sebutan dialihkan.<sup>305</sup> Dialihkan menunjukkan suatu perbuatan yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat.<sup>306</sup> Berdasarkan Pasal 5 UUPA terdapat penegasan mengenai keberlakuan hukum adat dalam hukum tanah nasional. Dengan demikian, jual beli hak atas tanah dalam UUPA adalah sesuai dengan jual beli hak atas tanah menurut hukum adat.

Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan suatu **perbuatan** pemindahan hak atas tanah yang bersifat riil, terang dan tunai. **Riil** berarti suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dengan tindakan nyata bukan hanya sekedar dinyatakan diantara para pihak semata. **Terang** berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat

---

terkandung didalamnya, kecuali ketentuan – ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang – undang ini.”

<sup>303</sup> Sinaga, *op.cit.*, hlm. 17.

<sup>304</sup> Indonesia, *Undang – Undang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, op.cit.*,Ps. 26 Ayat (1) yang berbunyi:” Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan – perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Ayat (2) yang berbunyi:” Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan – perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya ... adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak – hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

<sup>305</sup> Sutedi, *op.cit.*, hlm. 76.

<sup>306</sup> *Ibid.*

yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.<sup>307</sup> Sedangkan **tunai** berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.<sup>308</sup> Harga yang dibayarkan oleh pembeli dapat saja dibayar secara lunas atau baru dibayar sebagian. Bila pembeli tidak membayar sisa harganya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar jual beli tanah, melainkan atas dasar hukum utang – piutang.<sup>309</sup>

Jual beli tanah dalam hukum adat dimasukkan dalam hukum benda dan bukan hukum perikatan karena:<sup>310</sup>

1. Jual beli tanah menurut hukum adat bukanlah merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
2. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban yang ada hanyalah **pemindahan hak dan kewajiban atas tanah**. Maka, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Selain memenuhi syarat riil, terang dan tunai sebagaimana telah penulis paparkan diatas, jual beli hak atas tanah juga harus memenuhi syarat materiil dan formal sehubungan dengan jual beli. Pembahasan mengenai syarat materiil dan formal dalam jual beli hak atas tanah telah penulis paparkan dalam bab sebelumnya. Syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah terdiri dari:<sup>311</sup>

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;

---

<sup>307</sup> Sutedi, *op.cit.*, hlm. 72.

<sup>308</sup> *Ibid.*

<sup>309</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta:Rajawali, 1983), hlm. 211.

<sup>310</sup> *Ibid.*

<sup>311</sup> Sutedi, *op.cit.*, hlm 77 – 79.

- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Apabila salah satu syarat materiil ini tidak terpenuhi dalam suatu jual beli tanah, misalnya pembeli bukanlah orang yang berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual bukanlah pemilik dari tanah tersebut ataupun tanah yang menjadi objek jual beli sedang dalam sengketa, maka jual beli hak atas tanah tersebut adalah **tidak sah**. Menurut Effendi Perangin, jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum.<sup>312</sup>

Sedangkan syarat formal dalam suatu jual beli mengatur mengenai tata cara jual beli yang telah memenuhi semua syarat materiil berdasarkan ketentuan – ketentuan dalam hukum tanah nasional, terutama ketentuan yang ada dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan peraturan pemerintah tersebut, setiap jual beli hak atas tanah harus dibuatkan akta jual beli oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Karena dengan akta jual beli tersebutlah, pemindahan hak atas tanah melalui jual beli dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Dengan demikian, sebelum diadakan jual beli tanah harus diketahui oleh setiap pihak, baik penjual maupun pembeli, mengenai syarat materiil dari perbuatan jual beli tanah yang terdiri dari:<sup>313</sup>

1. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
2. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;
4. Tanah yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

Dalam kasus jual beli hak milik atas tanah antara Otong Suherlan (pembeli) dengan H. Martin bin S. Karta (penjual), terdapat masalah yang tidak dipertimbangkan oleh majelis hakim pengadilan tingkat pertama dan pengadilan banding yaitu mengenai pemilik sah dari tanah tersebut. Penjual (Tergugat /

---

<sup>312</sup> Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 2.

<sup>313</sup> Hutagalung, *Asas – Asas Hukum Agraria: Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria*, hlm.75.

Terbanding) menyatakan bahwa ia tidak pernah melakukan jual beli dengan pembeli dan semua keterangan serta bukti – bukti yang diajukan oleh pembeli adalah tidak benar karena penjual menyatakan bahwa Yosef Eriswanto adalah pemilik sah dari tanah tersebut berdasarkan surat wasiat orang tua (ayah) penjual.

Pemilik sah dari tanah yang menjadi objek jual beli tersebut harus diketahui secara jelas dan pasti karena menyangkut salah satu syarat meteriil dari jual beli tanah yaaitu penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Seorang penjual dinyatakan berhak menjual tanah apabila ia merupakan pemilik sah dari tanah yang bersangkutan. Dan seseorang dinyatakan sebagai pemegang hak milik atas sebidang tanah apabila dibuktikan dengan sertifikat hak milik atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 Angka 20 PP No. 24 Tahun 1997, yang berbunyi: *“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing – masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”*

Jual beli hak milik atas tanah dalam kasus diatas terdapat fakta bahwa penjual menyangkal telah menjual tanah serta menyangkal kedudukan dirinya sebagai pemilik sah atas tanah yang bersangkutan. Dalam kronologis jual beli diatas, tidak disebutkan Serifikat Hak Milik atas tanah seluas  $\pm$  400 meter persegi, yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, dahulu setempat dikenal dengan Jalan Pelda Suryanta, Kampung Limus Nunggal, RT 010/RW 05, Desa/Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Baros, Kota Sukabumi, dengan tanda-tanda batas adalah sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan tanah milik Urin/Tating;
- Selatan : berbatasan dengan tanah milik H. Sukandi;
- Barat : berbatasan dengan Jalan Desa;
- Timur : berbatasan dengan tanah milik Ahyati.

Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut tidak dijadikan sebagai salah satu alat bukti surat dalam kasus ini. Keberadaan SHM menurut penulis, sangat penting untuk mengetahui pemilik yang sah dari tanah yang menjadi objek jual beli tersebut. Otong



Suherlan sebagai pembeli seharusnya menyelidiki apakah benar H. Martin bin S. Karta adalah pemilik tanah tersebut atau tidak. Dan bila H. Martin bin S. Karta menyangkal bahwa dirinya adalah pemilik dari tanah tersebut, melainkan Yosef Eriswanto berdasarkan surat wasiat dari orang tua penjual, penjual haruslah membuktikan dalilnya dengan menyertakan SHM tanah yang bersangkutan dan surat wasiat yang menyatakan hal tersebut.

Apabila terbukti bahwa H. Martin bin S. Karta bukan pemegang hak milik yang sah atas tanah tersebut, maka salah satu syarat materiil jual beli tanah tidak terpenuhi. Akibat dari tidak terpenuhinya salah satu syarat materiil atas tanah adalah jual beli tersebut dianggap batal demi hukum. Dalam pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi dan Pengadilan Tinggi Bandung sama sekali tidak mempertimbangkan hal tersebut dan justru memutuskan bahwa jual beli antara penjual dan pembeli dalam kasus ini adalah sah menurut hukum.

Menurut penulis, putusan yang seperti ini sangat janggal karena majelis hakim menyatakan sah jual beli tersebut tanpa mempertimbangkan pemilik sah dari objek jual beli. Hukum tanah nasional menyatakan bahwa jual beli harus dilakukan diantara penjual yang berhak menjual objek kebendaan miliknya dan pembeli yang berhak memiliki objek yang akan dijual kepadanya.

Dengan demikian, untuk mengetahui sah atau tidaknya jual beli dalam kasus ini, perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai syarat – syarat materiil dalam jual beli tanah. Syarat – syarat materiil tersebut menyangkut penjual, pembeli dan tanah yang dijadikan objek jual beli dimana penjual merupakan pemegang hak yang sah atas tanah tersebut sehingga berhak untuk menjual, pembeli memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang – undangan untuk memiliki tanah hak milik serta tanah yang dijual boleh diperjualbelikan menurut hukum dan tidak dalam sengketa.

Tidak dipertimbangkannya pemilik yang sah atas tanah tersebut sangatlah disayangkan karena sebelum majelis hakim memutuskan sah atau tidaknya jual beli tersebut, terlebih dahulu harus dipertimbangkan bahwa penjual adalah pihak yang berhak melakukan perbuatan pemindahan hak melalui jual beli atas suatu objek

tertentu. Karena apabila penjual ternyata tidak berhak menjual tanah yang bersangkutan, maka jual beli tersebut adalah batal demi hukum.

Penulis berkesimpulan bahwa jual beli dalam kasus ini belum dapat dikatakan sah karena belum dapat dibuktikan apakah penjual berhak menjual tanah tersebut atau tidak. Namun, apabila penjual memang pemilik yang sah atas hak milik atas tanah tersebut, maka penulis setuju dengan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi dan Pengadilan Tinggi Bandung yang mengesahkan jual beli tersebut. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT bukanlah merupakan syarat sahnya suatu jual beli karena akta tersebut hanyalah merupakan persyaratan administratif untuk keperluan pencatatan peralihan hak di kantor pertanahan, sebagaimana yang disimpulkan dari Putusan MA No. 123/K/Pdt/1970 bahwa:

1. Jual beli atau pemindahan hak bersifat tunai;
2. Jual beli dihadapan PPAT bukan merupakan syarat sahnya jual beli melainkan ditentukan oleh syarat materiil dari jual beli;
3. Perbuatan jual beli dilakukan di hadapan PPAT hanya syarat untuk pendaftaran jual beli di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah.

## **Ad.2. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Kepada Pembeli**

Tanah merupakan salah satu benda tidak bergerak. Kebendaan tidak bergerak diatur dalam Pasal 506 sampai dengan Pasal 508 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.<sup>314</sup> Benda tidak bergerak yang dijadikan sebagai pokok suatu

---

<sup>314</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook], op.cit., Ps. 506 yang berbunyi: Kebendaan tak bergerak ialah:*

1. Pekarangan – pekarangan dan apa yang didirikan diatasnya;
2. Penggilingan – penggilingaan, kecuali apa yang nanti akan dibicarakan dalam pasal 510;
3. Pohon – pohon dan tanaman lading, yang dengan akarnya menancap dalam tanah; buah – buah pohon yang belum dipetik, demikian pun barang – barang tambang seperti: batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama benda – benda itu belum terpisah dan digali dari tanah;
4. Kayu tebangan dari kehutan – hutan dan kayu dari pohon – pohon yang berbatang tinggi, selama kayu – kayuan itu belum dipotong;
5. Pipa – pipa dan got – got yang dipruntukkan guna menyalurkan air dari rumah atau pekarangan; dan pada umumnya segala apa yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku dalam bangunan rumah.

Ps. 507 yang berbunyi :” karena peruntukkannya, termasuklah dalam paham kebendaan tak bergerak:

perjanjian hanyalah yang dapat diperdagangkan saja sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1332 KUHP. Dan tanah sebagai salah satu benda tidak bergerak dapat dijadikan objek perjanjian jual beli.

Tanah seluas  $\pm$  400 meter persegi, yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, dahulu setempat dikenal dengan Jalan Pelda Suryanta, Kampung Limus Nunggal, RT 010/RW 05, Desa/Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Baros, Kota Sukabumi, dengan tanda-tanda batas adalah sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan tanah milik Urin/Tating;
- Selatan : berbatasan dengan tanah milik H. Sukandi;
- Barat : berbatasan dengan Jalan Desa;
- Timur : berbatasan dengan tanah milik Ahyati;

Tanah yang menjadi pokok perjanjian dalam kasus diatas merupakan benda tidak bergerak yang dapat diperdagangkan.

Dalam hukum perdata barat, jual beli telah lahir seketika setelah terjadinya kesepakatan antara penjual dengan pembeli mengenai benda yang menjadi pokok

- 
1. Dalam perusahaan pabrik: barang – barang hasil pabrik itu sendiri, penggilingan – penggilingan, penggemblengan, besi dan barang – barang tak bergerak yang sejenis itu, apitan besi, kual – kual pengukusan, tempat api, jambang – jambang, tong – tong dan perkakas – perkakas, sebagainya yang termasuk dalam asas pabrik, pun sekiranya barang – barang itu tak tertancap atau terpaku;
  2. Dalam perumahan: cermin – cermin, lukisan – lukisan dan perhiasan lain – lainnya, sekedar barang – barang itu dilekatkan pada papan atau psangan bahu yang merupakan bagian dinding, pagar atau plesteran ruangan, pun sekiranya barang – barang itu tak terpaku;
  3. Dalam kepemilikan tanah: lungkang atau timbangan gemuk diperuntukkan guna merabuk tanah; burung merpati termasuk dalam kawan, sarang burung yang dapat dimakan, selama belum dipetik; ikan yang ada dalam kolam;
  4. Bahan pembangunan gedung berasal dari perombakan gedung; jika diperuntukkan guna mendirikan kembali gedung itu ...

Ps. 508 yang berbunyi:” Yang juga merupakan kebendaan tak bergerak ialah hak – hak sebagai berikut:

1. Hak pakai hasil dan hak pakai atas kebendaan tak bergerak;
2. Hak pengabdian tanah;
3. Hak numpang – karang;
4. Hak usaha;
5. Bunga tanah, baik berupa uang, maupun berupa barang;
6. Bunga sepersuluh;
7. Pajak pecan atau pasar, yang diakui oleh Pemerintah dan hak – hak istimewa yang melekat padanya;
8. Gugatan guna menuntut pengembalian atau penyerahan kebendaan tak bergerak.

perjanjian dan harga yang harus dibayarkan oleh pembeli.<sup>315</sup> Namun, hak milik atas benda tersebut belumlah berpindah selama penyerahannya dilakukan. Ketentuan ini diatur secara tegas dalam Pasal 1459 KUHPer yang menyatakan bahwa “*Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616.*” Penjual memiliki kewajiban untuk melakukan penyerahan atau *levering* kepada pembeli.

Penyerahan adalah pemindahan hak milik atas suatu benda yang berasal dari seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain, yang mengakibatkan orang lain tersebut menjadi pemilik benda yang bersangkutan.<sup>316</sup> Doktrin membedakan dua sistem penyerahan yaitu sistem kausal dan sistem abstrak. Dalam sistem kausal, sifatnya masih obligatoir dimana perjanjian yang diadakan oleh para pihak baru menimbulkan perikatan yang mengikat para pihak. Dengan selesainya perjanjian, tujuan pokok perjanjian belum tercapai karena hak milik belum beralih sampai adanya penyerahan. Sah atau tidaknya pengalihan hak milik tergantung pada sah atau tidaknya perjanjian obligatoir.<sup>317</sup> Sedangkan pada sistem abstrak, perjanjian sudah bersifat *zakelijk* atau sudah tercipta hak kebendaan dengan selesainya perjanjian. Sah atau tidaknya pengalihan hak milik tidak tergantung pada sah atau tidaknya perjanjian obligatoir.<sup>318</sup>

Sistem yang dianut dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Indonesia adalah sistem kausal. Dan dalam sistem kausal terdapat dua tahap pengalihan hak milik yaitu:<sup>319</sup>

#### 1. Tahap *Obligatoir*

Pada tahap ini baru menimbulkan perikatan antara para pihak bahwa akan dialihkan hak milik kepada pemegang hak milik baru serta meletakkan hak

---

<sup>315</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook], op.cit., 1458.*

<sup>316</sup> Hasbullah, *op.cit.*, hlm.115.

<sup>317</sup> Hasbullah, *op.cit.*, hlm.115.

<sup>318</sup> *Ibid*, hlm.116.

<sup>319</sup> *Ibid*, hlm. 119.



dan kewajiban bagi para pihak dimana penjual harus menyerahkan barang dan pembeli harus membayar harganya.

## 2. Tahap *Zakelijk*

Sedangkan pada tahap ini, terjadi perjanjian yang bersifat kebendaan dimana para pihak mengadakan persetujuan yang berisi pengalihan hak milik dan dilakukannya perbuatan yuridis pemindahan hak milik melalui penyerahan.

Dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata terdapat tiga jenis benda yaitu benda bergerak yang berwujud, benda bergerak yang tidak bertubuh dan benda tak bergerak (benda tetap). Dan terhadap tiap benda berlaku ketentuan penyerahan yang berbeda – beda pula. Penyerahan untuk benda bergerak yang memiliki wujud misalnya kendaraan bermotor, perhiasan atau benda – benda lainnya berlaku ketentuan Pasal 612 KUHPer yaitu dengan cara penyerahan secara nyata benda tersebut atau secara simbolis.

Penyerahan terhadap benda bergerak yang tidak bertubuh dilakukan dengan cara membuat akta otentik atau akta dibawah tangan antara penjual dan pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPer. Akta yang dibuat di antara penjual dan pembeli tersebut dinamakan akta *cessie*, dengan dibuatnya akta *cessie* tersebut, maka demi hukum hak milik atas kebendaan bergerak yang berupa piutang atas nama (*vordering aan naam*) dan kebendaan tidak bertubuh lainnya beralih dari penjual kepada pembeli.<sup>320</sup>

Jenis kebendaan yang terakhir adalah benda tak bergerak (benda tetap). Dan terhadap terhadap benda tidak bergerak, penyerahan hak miliknya dilakukan dengan balik nama dari nama penjual menjadi nama pembeli melalui suatu akta otentik (*acte van transport*) yang kemudian didaftarkan dan dilakukan pengumuman sehubungan dengan akta otentik yang dibuat untuk pengalihan hak milik atas suatu benda tak bergerak. Dalam *acte van transport* terdapat tulisan yang menyatakan bahwa pihak

---

<sup>320</sup> *Ibid.*, hlm. 143.

pertama telah menyerahkan hak atas bendanya kepada pihak kedua, dan pihak kedua menyatakan telah menerima penyerahan hak milik tersebut.<sup>321</sup>

Dalam sub – bab sebelumnya, penulis menyatakan dalam kasus jual beli antara H. Martin bin S. Karta sebagai penjual dan Otong Suherlan sebagai pembeli menjadi tidak sah dan batal demi hukum apabila penjual bukanlah pemilik yang sah dari hak milik atas tanah yang bersangkutan. Namun, bila penjual merupakan pemegang hak milik atas tanah tersebut, maka walaupun jual beli dilakukan tanpa adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, jual beli tersebut tetaplah sah karena telah terjadi kesepakatan antara para pihak mengenai pokok perjanjian dan harganya. Akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (otentik) bukanlah syarat sahnya suatu jual beli hak atas tanah.<sup>322</sup>

Meskipun suatu jual beli sudah sah, perpindahan hak milik atas benda yang bersangkutan belumlah terjadi selama belum ada penyerahan atau *levering* yang dilakukan oleh penjual.<sup>323</sup> Ketentuan ini wajar mengingat Kitab Undang – Undang Hukum Perdata membedakan antara sahnya perjanjian awal dengan penyerahannya. Sahnya suatu perjanjian jual beli masih berada dalam tahap obligatoir yaitu menimbulkan kewajiban – kewajiban dan hak – hak kepada para pihak yang terikat. perpindahan hak milik baru terjadi apabila dilakukan penyerahan yuridis.

Tanah sebagai benda tidak bergerak memiliki cara penyerahan sebagaimana diatur dalam Pasal 616 jo. Pasal 620 KUHPer. Pasal 616 KUHPer, menyatakan bahwa „*Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620.*” Dalam kasus ini, penjual (H.Martin bin S. Karta) masih menguasai objek jual beli serta tidak melaksanakan dan memenuhi kewajiban hukumnya untuk menyerahkan hak kepemilikan atas tanah objek jual beli kepada Otong Suherlan sebagai pembeli.

---

<sup>321</sup> *Ibid*, hlm. 126.

<sup>322</sup> Putusan MA 123/K/Sip/1970.

<sup>323</sup> *Kitab Undang – undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook]*, *op.cit.*, Ps.1459.

Pada sekitar tahun 1996 penjual telah membangun bangunan warung semi permanen di atas sebagian dari tanah objek jual beli tersebut, dan pembeli telah berulang kali dilakukan peneguran, akan tetapi teguran-teguran mana sama sekali tidak diindahkan penjual. Penjual juga telah pula menyewakan sebagian dari tanah objek jual beli tersebut kepada pihak ketiga sebesar Rp. 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per tahun untuk keperluan jalan kendaraan milik turut penjual dari sejak awal tahun 2003 sampai dengan sekarang. Dan selama sewa-menyewa tersebut, uang sewanya dibayar oleh pihak ketiga kepada penjual.

Tindakan – tindakan penjual tersebut menunjukkan bahwa tidak ada itikad baik untuk melakukan perjanjian jual beli. Penjual juga tidak melakukan kewajibannya menyerahkan hak milik atas tanah kepada pembeli melalui suatu akta otentik (*acte van transport*) yang kemudian didaftarkan dan dilakukan pengumuman sehubungan dengan akta otentik yang dibuat untuk pengalihan hak milik atas tanah tersebut. Dengan demikian, ditinjau dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, dalam jual beli hak milik atas tanah antara Otong Suherlan dan H. Martin bin S. Karta belumlah terjadi perpindahan hak milik karena belum dibuatnya akta otentik yang memuat balik nama dari penjual kepada pembeli serta penjual masih menguasai secara fisik hak atas tanah yang bersangkutan.

Dengan diundangkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960, terdapat perbedaan konsep hak milik yang cukup signifikan antara Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dengan UUPA. Hak milik dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata disebut dengan istilah hak *eigendoom*. Hak milik (*eigendom*) diatur dalam Buku Kedua Bab Ketiga KUHPer Pasal 570 sampai Pasal 624. Dalam hukum perdata barat, *eigendoom* merupakan hak yang absolut (terkuat dan terpenuh dan dapat dipertahankan terhadap setiap orang) dan hak yang paling luas yang memberikan hak kepada pemiliknya untuk berbuat apa saja terhadap benda yang dimilikinya.

Hak milik dalam UUPA diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27. Hak milik merupakan hak turun – menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA. Dalam penjelasan pasal tersebut, hak milik sebagai hak terkuat dan terpenuh berarti tidak

adanya batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya, baik untuk diusahakan ataupun digunakan sebagai tempat membangun sesuatu. Namun, . tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana hak *eigendom* dalam KUHPer melainkan dibatasi dengan fungsi sosial tanah karena semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 6 UUPA.

Hak milik merupakan hak yang hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia (WNI), baik subjek hukum pribadi maupun badan hukum Indonesia seperti bank – bank pemerintah, badan – badan koperasi pertanian, badan – badan sosial serta badan – badan keagamaan. Pemegang hak milik dapat mengalihkan atau memindahkan hak milik melalui jual beli, tukar – menukar, hibah atau pemberian dengan wasiat.

Jual beli tanah merupakan salah satu perbuatan hukum yang paling sering dilakukan untuk memindahkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 19 UUPA yang berbunyi:

**Ayat (1)** Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

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

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

**Ayat (3)** Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

**Ayat (4)** Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya – biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya – biaya tersebut.

Pendaftaran tanah merupakan *“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus – menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik*



dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya.”<sup>324</sup>

Adapun tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah adalah:<sup>325</sup>

- 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 – satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Setiap perbuatan pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar – menukar, hibah dan lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, dapat didaftarkan apabila **dibuktikan dengan akta PPAT** sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 Ayat (1) PP No.24 Tahun 1997. Pembuatan akta PPAT dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan serta disaksikan oleh sekurang – kurangnya dua orang saksi.<sup>326</sup> Setelah PPAT membuat akta atas perbuatan peralihan hak atas tanah, maka PPAT wajib mendaftarkan akta tersebut berikut dengan dokumen – dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan.

Dalam kasus diatas, jual beli yang dilakukan antara H. Martin bin S. Karta dan Otong Suherlan belum dibuat akta jual beli dihadapan camat/PPAT, melainkan hanya melalui akta dibawah tangan yaitu Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak yang dibuat pada tanggal 12 April 1983. Dalam surat perjanjian tersebut, penjual menyatakan akan melakukan jual beli di hadapan Camat/PPAT setelah Penggugat memenuhi seluruh kewajibannya dalam melunasi sisa uang pembelian Tanah kepada Tergugat sebesar Rp. 600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) dari harga tanah sebesar

---

<sup>324</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, op.cit.*, Ps. 1 Ayat (1).

<sup>325</sup> *Ibid*, Ps. 3.

<sup>326</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, op.cit.*, Ps.38 Ayat (1).

Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) selambat-lambatnya 4 (empat) bulan terhitung sejak tanggal penyerahan uang muka terhitung sejak tanggal 12 April 1983. Pada tanggal 10 Agustus 1983 Otong Suherlan (pembeli) telah melakukan pembayaran pelunasan atas sisa harga pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) kepada penjual. Namun setelah harga atas bidang tanah tersebut dibayar lunas, janji penjual untuk melakukan Jual Beli Tanah dimaksud di hadapan Camat/PPAT tidak pernah direalisasikan.

Tidak adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tidak berarti bahwa jual beli tersebut tidak sah, berbeda dengan hukum tanah perdata barat yang termuat dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yang membedakan sahnya suatu perbuatan jual beli dengan peralihan haknya, hukum tanah nasional hanya mengenal sifat riil, terang dan tunai dalam jual beli hak atas tanah. Riil memiliki arti bahwa suatu jual beli yang hanya diucapkan tidaklah dianggap terjadi sampai para pihak melakukan suatu perbuatan untuk merealisasikan keinginan melakukan jual beli tersebut. Sedangkan sifat terang berarti jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Dan tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan sekaligus, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual.<sup>327</sup> Dapat disimpulkan bahwa dengan adanya pembayaran harga dari pembeli mengakibatkan peralihan hak milik kepada pembeli, meskipun pembeli belum membayar lunas harga pembelian tanah tersebut. Sisa dari harga yang belum dibayarkan merupakan hutang pembeli kepada penjual.

Akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT belum berlaku terhadap pihak ketiga karena akta tersebut disimpan oleh PPAT dan para pihak yang bersangkutan. Kedudukan pembeli sebagai pemilik hak atas tanah menjadi sempurna setelah dilakukan pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan.<sup>328</sup> Berdasarkan ketentuan Pasal 37 PP No.24 Tahun 1997, Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan

---

<sup>327</sup> Sinaga, *op.cit.*, hlm.19.

<sup>328</sup> Sutedi, *op.cit.*, hlm. 86.

PPAT merupakan alat bukti agar dapat dilakukan pencatatan peralihan hak atas tanah. Tidak adanya akta jual beli tersebut, maka pencatatan peralihan hak tidak dapat dilakukan.

Jual beli merupakan salah satu peristiwa hukum yang menyebabkan terjadinya perubahan data yuridis dalam sertifikat tanah. Setiap perubahan data yuridis dan data fisik harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 36 Ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 yang berbunyi:“*Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.*”

Perubahan data yuridis yang harus dicatatkan berupa :<sup>329</sup>

- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. Peralihan hak karena pewarisan;
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. Pembebanan Hak Tanggungan;
- e. Peralihan Hak Tanggungan;
- f. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- g. Pembagian hak bersama;
- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Sedang Perubahan data fisik yang diperlukan berupa :<sup>330</sup>

- a. Pemecahan bidang tanah;
- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:<sup>331</sup>

---

<sup>329</sup> Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, op.cit., Ps.94 Ayat (2).

<sup>330</sup> *Ibid*, Ps. 94 Ayat (3).

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;
- c. Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama penerima hak.

Agar dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, maka diterbitkan suatu sertifikat atas tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Sertifikat hak atas tanah merupakan suatu alat bukti yang kuat, hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA. Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA jo Pasal 32 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah yang berbunyi “*Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*”

Dengan dilakukannya jual beli yang memindahkan hak atas tanah dari penjual ke tangan pembeli menyebabkan perubahan kepemilikan hak atas tanah sehingga perubahan data yuridis tersebut haruslah dicatat. Dengan pencatatan tersebut, maka pihak ketiga ataupun pihak – pihak yang berkepentingan dapat mengetahui data - data fisik dan yuridis tanah yang bersangkutan.

Belum dilakukannya jual beli dihadapan PPAT dalam jual beli antara H. Martin bin S. Karta dengan Otong Suherlan, maka tidak berarti belum terjadi peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli. Hal tersebut disebabkan

---

<sup>331</sup> Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, op.cit.*, Ps. 105 Ayat (1).



karena keabsahan jual beli dan peralihan hak milik atas tanah dalam peristiwa hukum jual beli tidak ditentukan dari ada atau tidaknya akta otentik berupa Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik tersebut. Jual beli dalam hukum tanah nasional memiliki sifat yang tunai, dijiwai dari hukum tanah adat, yang berarti perpindahan hak atas tanah dan pembayaran harganya terjadi secara sekaligus. Berbeda dengan hukum tanah perdata barat yang membedakan sahnyanya suatu perjanjian jual beli dengan peralihan haknya kepada pembeli.

Akta yang dibuat dihadapan PPAT hanya merupakan alat bukti yang kuat dilakukannya jual beli hak atas tanah antara penjual dengan pembeli. Pencoretan nama penjual dalam sertifikat tanah menjadi nama pembeli hanya dapat dilakukan bila dibuktikan dengan akta jual beli yang otentik. Sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat dalam membuktikan kepemilikan atas tanah hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA. Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA jo Pasal 32 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah yang berbunyi “*Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*”

Sertifikat hak atas tanah tersebut, menjadi alat bukti yang mutlak karena setelah lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat, pihak lain tidak dapat mengajukan keberatan atau gugatan kepada pemegang hak atas tanah tersebut. Ketentuan ini dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997. Dengan demikian, penulis berpendapat bahwa sekalipun jual beli hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah beralih kepada pembeli melalui akta jual beli dibawah tangan, tetap memerlukan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT. Dengan akta jual beli yang otentik, dapat dilakukan pencoretan nama penjual menjadi nama pembeli pada sertifikat hak atas tanah, serta dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak tersebut pada kantor pertanahan. Pembeli tetap harus meminta penjual agar tidak hanya dibuatkan akta

dibawah tangan, tetapi juga akta dihadapan PPAT yang memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat.

## **4.2 Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 808 K/Pdt/2003 Tanggal 4 Mei 2009**

### **4.2.1 Para Pihak**

Para pihak dalam kasus ini adalah **ULIK alias IMAM CHAMBALI MASKUR** dan **SAMSIATI ALIMAH** yang berkedudukan sebagai Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat 1 dan Para Tergugat 2 atau Para Pembanding. Serta **AMIR FATAH ABDULAH** yang berkedudukan sebagai Penggugat atau Terbanding atau Termohon Kasasi.

### **4.2.1.2 Kronologi Kasus**

Pada tanggal 29 Maret 1991 antara Penggugat (Amir Fatah Abdullah) dengan para Tergugat (Ulik alias Imam Chambali Maskur dan Samsiati Alimah) telah terjadi jual beli tanah yang terletak di Desa Semen, Kecamatan Semen, Kabupaten Sukabumi, atas tanah:

1. Sertifikat Tanah Hak Milik No.180, atas nama Imam Chambali dengan luas 3835 M<sup>2</sup> (tidak termasuk sengketa).
2. Sertifikat Tanah Hak Milik No.181, semula atas nama Imam Masrur telah meninggal dunia (tanpa ahliwaris) dengan luas 6045 M<sup>2</sup>, sekarang atas nama Samsiati Alimah (Tergugat II).

Harga yang disepakati untuk kedua tanah tersebut adalah Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Penggugat telah membayar harga tanah kepada Para Tergugat sebesar Rp.57.475.000,00 (lima puluh tujuh juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Pembayaran pertama sebesar Rp. 7.450.000,00 (tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah).
- Dan pembayaran kedua sebesar Rp.49.500.000,00 (empat puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah).

Dengan demikian, sisa harga tanah yang belum dibayar oleh Penggugat adalah sebesar Rp.2.525.000,00 (dua juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah). Atas pembayaran tersebut, sertifikat tanah pertama No.180 atas nama Imam Chambali telah diserahkan oleh para Tergugat kepada Penggugat. Tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah sertifikat tanah No.181 yang semula atas nama Imam Masrur menjadi atas nama Samsiati Alimah yang terletak di desa Semen, Kabupaten Semen, Kabupaten Sukabumi, luas 6045 M2. Hak tersebut disebabkan karena Para Tergugat tidak menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat. Penggugat juga khawatir bahwa tanah tersebut akan dijual dan diserahkan kepada pihak ketiga, sehingga Penggugat bersedia membayar sisa harga tanah tersebut.

#### **4.2.2 Pertimbangan Hukum Dan Putusan Hakim**

##### **4.2.2.1 Pertimbangan Hukum Dan Putusan Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi**

Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi melalui Putusan No. 03 /Pdt.G /2001/PN.Kdi tertanggal 2 Juni 2001 terhadap perkara ini adalah:

##### **Dalam Konvensi**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan perjanjian jual beli tanah tanggal 29 Maret 1991 atas obyek sengketa antara Penggugat Amir Fatah Abdullah dengan Tergugat Ulik alias Imam Chambali Masrur dan Masrur alias Imam Masrur adalah **sah** menurut hukum.
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilaksanakan oleh jurusita Pengadilan Negeri Kabupaten Sukabumi tanggal 3 Maret 2001.
- Menyatakan bahwa Tergugat I Ulik alias Imam Chambali Masrur dan almarhum Masrur alias Imam Masrur telah melakukan **ingkar janji** sehingga merugikan Penggugat.
- Menyatakan peralihan hak milik atas tanah sertifikat No.181 Desa Semen, semula atas nama Masrur alias Imam Masrur kepada Tergugat II Samsiati Alimah tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta balik nama atau pendaftaran haknya karena itu dari Masrur alias Imam

Masrur kepada Samsiati Alimah dalam buku tanah atau sertifikatnya dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

- Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa.
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

#### **Dalam Rekonvensi**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

#### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi**

- Menghukum Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat pertama ini ditetapkan sebesar Rp. 459.000,00 (empat ratus lima puluh sembilan ribu rupiah).

#### **4.2.2.2 Pertimbangan Hukum Dan Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung**

Terhadap putusan PN Sukabumi, Para Tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya. PT Surabaya melalui putusannya tanggal 2 Mei 2002 No.45/ Pdt/ 2002/PT. Sby. memperbaiki putusan PN Sukabumi sebelumnya yang amarnya sebagai berikut :

#### **Dalam Konvensi**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan perjanjian jual beli tanah tanggal 29 Maret 1991 atas obyek sengketa antara Penggugat Amir Fatah Abdullah dengan Tergugat Ulik alias Imam Chambali Masrur dan Masrur alias Imam Masrur adalah **sah** menurut hukum.
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilaksanakan oleh jurusita Pengadilan Negeri Kabupaten Sukabumi tanggal 3 Maret 2001.
- Menyatakan bahwa Tergugat I Ulik alias Imam Chambali Masrur dan almarhum Masrur alias Imam Masrur telah melakukan **ingkaran janji** sehingga merugikan Penggugat.
- Menyatakan perailihan hak milik atas tanah sertifikat No.181 Desa Semen, semula atas nama Masrur alias Imam Masrur kepada Tergugat II Samsiati



Alimah tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta balik nama atau pendaftaran haknya karena itu dari Masrur alias Imam Masrur kepada Samsiati Alimah dalam buku tanah atau sertifikatnya dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

- Menghukum Penggugat membayar kekurangan harga pembelian tanah sengketa kepada Tergugat sebesar Rp.10.500.000,00 (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) dan menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat secara riil dalam keadaan kosong.
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

#### **4.2.2.3 Pertimbangan Hukum Dan Putusan Hakim Mahkamah Agung**

Setelah putusan PT Surabaya dibacakan dan diberitahukan kepada Para Tergugat / Para Pembanding pada tanggal 16 Oktober 2002, mereka mengajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 28 Oktober 2002 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.03/ Pdt.G/ 2001/PN.Kdi. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi yang disertai dengan memori kasasi. Setelah itu, Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 2 Desember 2002.

Alasan – alasan pengajuan kasasi yang dimuat dalam memori kasasi, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri tersebut telah salah menerapkan hukum pembuktian dengan alasan sebagai berikut :  
*Menimbang, bahwa perjanjian jual beli tanah yang sah tersebut telah dibayar harganya sebagian sejumlah Rp.49.500.000,00 dari harga seluruhnya sebesar Rp.60.000.000,00 serta perjanjian jual beli tanah tersebut disaksikan oleh dua orang saksi dan telah disaksikan dihadapan Kepala Desa setempat maka perjanjian jual beli tanah tersebut telah memenuhi unsur-unsur hukum adat yang bersifat konkrit, tunai dan bersifat terang.*

Bahwa majelis hakim dalam penilaian pembuktian sahnya perjanjian jual beli tanah tanggal 29 Maret 1991 karena tidak mempertimbangkan bahwa sebenarnya perjanjian jual beli tersebut oleh pembelinya yaitu Amir Fatah Abdullah tidak ditepati kesepakatan pasal 4 perjanjian itu, yaitu Amir Fatah Abdulah sampai tenggang waktu 8 (delapan) bulan sejak ditanda-tanganinya surat perjanjian dimaksud (tanggal 29 Maret 1991) ternyata tidak melunasi kesepakatan harga sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).

Dengan tidak dipenuhinya pelunasan harga oleh Penggugat dalam tenggang waktu yang telah disepakati sebagaimana pasal 4 perjanjian tersebut, maka unsur-unsur perjanjian hukum adat yang bersifat konkrit, tunai dan bersifat terang, tidak terpenuhi.

2. Bahwa majelis hakim pada halaman 25 mempertimbangkan "*Bahwa perjanjian jual beli tanah tersebut disaksikan oleh dua orang saksi dan telah disaksikan dihadapan Kepala Desa setempat*". Akan tetapi Kepala Desa yang bersangkutan yaitu saksi Sugeng Riyadi dibawah sumpah menerangkan antara lain :

*"Bahwa setelah perjanjian jual beli tanah tahun 1991 antara Penggugat Amir Fatah Abdullah dengan Masrur dan Imam Chambali tidak ada pencatatan tentang jual beli tersebut."* Hal inipun didukung pula oleh keterangan saksi Sundjoto selaku Sekdes Desa Semen, yang menjabat sejak tahun 1987 sampai sekarang, dibawah sumpah menerangkan pada halaman 20 antara lain :

- Bahwa surat jual beli tanah tersebut belum ada.
  - Bahwa jual beli tanah yang menjadi sengketa saksi tidak tahu karena dalam buku desa tidak diubah.
3. Bahwa dengan demikian syarat jual beli dihadapan Kepala Desa tidak terpenuhi karena aparat Desa, baik Kepala Desa maupun sekretaris Desa, ternyata menyatakan tidak ada pencatatan tentang jual beli sebagaimana yang dimaksudkan oleh Pengugat (Termohon Kasasi).

4. Bahwa dengan tidak ada jual beli tanah sengketa antara Pemohon Kasasi dan Masrur dengan Penggugat Amir Fatah Abdulah sebagaimana diuraikan di atas, maka jual beli tanah sengketa tanggal 23 Mei 1997 antara Imam Masrur dengan Ny.Samsiati alimah adalah sah menurut hukum, dan sebagai akibatnya penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat II Samsiati Alimah adalah juga sah menurut hukum.
5. Bahwa dengan batalnya surat perjanjian jual beli tanggal 29 Maret 1991 tersebut, pertimbangan Majelis Hakim Penggugat berkewajiban membayar uang sejumlah Rp.10.500.000,00 kepada Tergugat I, adalah tidak relevan.
6. Bahwa dengan batalnya perjanjian jual beli tanggal 29 Maret 1991, dengan sendirinya penguasaan tanah sertifikat hak milik No.180 atas nama Imam Chambali oleh Tergugat Rekonvensi Amir Fatah Abdulah adalah suatu perbuatan yang melawan hukum dan oleh karena itu Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat Rekonvensi (Pemohon Kasasi).
7. Bahwa karena pada pokoknya Pengadilan Tinggi menganggap pertimbangan Pengadilan Negeri Sukabumi sudah tepat, maka keberatan Pemohon Kasasi terhadap putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Sukabumi No.03/Pdt.G/2001/PN.Kdi. sebagaimana diuraikan di atas mohon juga dianggap alasan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi.
8. Bahwa selain yang telah diuraikan dimuka khusus terhadap putusan Pengadilan Tinggi, Pemohon Kasasi berpendapat bahwa Pengadilan Tinggi pertimbangan putusannya telah salah menerapkan hukum acara, yaitu telah menjatuhkan putusan yang tidak diminta oleh Penggugat yaitu amar putusan yang berbunyi:

*“Menghukum Penggugat membayar kekurangan harga pembelian tanah sengketa kepada Tergugat sebesar Rp.10.500.000,00 (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah).....dst.”*

Pertimbangan Mahkamah Agung terhadap keberatan – keberatan Para Pemohon adalah:

### **Mengenai keberatan ad.1 s/d 6**

- Bahwa keberatan-keberatan tersebut, tidak dapat dibenarkan, oleh karena keberatan-keberatan tersebut tidak ditujukan kepada putusan Pengadilan Tinggi.

### **Mengenai keberatan ad.7 dan ad.8**

- Bahwa keberatan-keberatan tersebut, tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex facti telah tepat dalam pertimbangan dan putusannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para pemohon kasasi Ulik alias Imam Chambali Maskur, 2. Samsiati Alimah, tersebut harus ditolak.

### **M E N G A D I L I**

- Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi.
- Menghukum para Pemohon Kasasi membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

#### **4.2.3 Analisis Yuridis**

Jual beli hak milik atas tanah antara Amir Fatah Abdulah (pembeli) dengan para penjual yaitu Ulik alias Imam Chambali dan Samsiati Alimah dilakukan pada tanggal 29 Maret 1991. Objek jual beli tersebut adalah:

1. Sertifikat Tanah Hak Milik No.180, atas nama Imam Chambali dengan luas 3835 M<sup>2</sup> (tidak termasuk sengketa).
2. Sertifikat Tanah Hak Milik No.181, semula atas nama Imam Masrur telah meninggal dunia (tanpa ahliwaris) dengan luas 6045 M<sup>2</sup>, sekarang atas nama Samsiati Alimah (Tergugat II).

Jual beli hak milik atas tanah – tanah tersebut dilakukan tanpa pencatatan jual beli, baik oleh kepala desa setempat maupun oleh pejabat yang berwenang yaitu camat/PPAT. Serta penjual menuntut pembatalan jual beli karena pembeli belum



membayar harga tanah – tanah tersebut secara lunas. Dari permasalahan diatas, penulis akan menganalisis mengenai:

1. Bagaimanakah keabsahan jual beli hak milik atas tanah diantara Amir Fatah Abdulah (pembeli) dengan para penjual yaitu Ulik alias Imam Chambali dan Samsiati Alimah yang dilakukan tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT dan tanpa pencatatan oleh pejabat yang berwenang serta harga tanah yang belum dibayar lunas oleh pembeli ?
2. Kapanakah terjadi peralihan hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli apabila jual beli diantara para pihak hanya berdasarkan akta dibawah tangan saja ?

#### **Ad.1. Keabsahan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah**

Dalam hukum tanah perdata barat, jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian. Dan setiap perjanjian harus memenuhi syarat – syarat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHP, baik mengenai syarat subjektif maupun syarat objektif. Syarat subjektif menyangkut syarat yang harus dipenuhi para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, yaitu para pihak harus sepakat dan cakap untuk – terikat dalam perjanjian. Syarat objektif menyangkut benda yang menjadi pokok perjanjian, yaitu benda yang menjadi pokok perjanjian harus sudah ditentukan dan isi perjanjian tidak melanggar hukum ( sebab yang halal ).

Dalam jual beli diatas, para pihak yaitu Amir Fatah Abdulah (pembeli) serta para penjual yaitu Ulik alias Imam Chambali dan Samsiati Alimah merupakan pihak yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum jual beli suatu objek perjanjian yang sudah dinyatakan secara tegas, yaitu:

1. Sertifikat Tanah Hak Milik No.180, atas nama Imam Chambali dengan luas 3835 M<sup>2</sup> (tidak termasuk sengketa).
2. Sertifikat Tanah Hak Milik No.181, semula atas nama Imam Masrur telah meninggal dunia (tanpa ahliwaris) dengan luas 6045 M<sup>2</sup>, sekarang atas nama Samsiati Alimah (Tergugat II).

Kesepakatan antara pembeli dengan para penjual adalah penjual setuju untuk memindahkan hak milik atas tanah – tanah tersebut ke tangan pembeli. Serta sudah disepakati harga dari tanah tersebut sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Pembeli telah membayar harga tanah kepada para penjual sebesar Rp.57.475.000,- (lima puluh tujuh juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Pembayaran pertama sebesar Rp. 7.450.000,00 (tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah).
- Dan pembayaran kedua sebesar Rp.49.500.000,00 (empat puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah).

Sisa harga tanah yang belum dibayar oleh Penggugat adalah sebesar Rp.2.525.000,00 (dua juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah).

Jual beli merupakan salah satu perjanjian konsensual sebagaimana tertulis dalam Pasal 1458 KUHPer yang menyatakan “ *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.*” Jual beli sudah lahir sejak adanya kesepakatan mengenai objek yang menjadi pokok perjanjian serta harga dari benda tersebut, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan oleh penjual dan harganya belum dibayar lunas oleh pembeli.

Kesepakatan mengenai kebendaan antara penjual dan pembeli sangatlah penting karena jual beli pada hakikatnya merupakan perjanjian untuk menyerahkan sesuatu. Oleh karena itu, kebendaan yang menjadi objek perjanjian jual beli, paling sedikit harus sudah ditentukan jenisnya. Terhadap penentuan harga beli haruslah ditetapkan oleh kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli berdasarkan kesepakatan di antara mereka. Penentuan harga beli oleh pihak ketiga diperbolehkan apabila kedua belah pihak setuju dan bila harga tersebut sudah ditetapkan oleh pihak ketiga, maka jual beli dianggap sudah terjadi.

Dalam kasus ini, para pihak ( penjual dan pembeli ) telah menyepakati benda yang menjadi pokok perjanjian dan harga yang harus dibayarkan oleh pembeli

melalui suatu perjanjian jual beli, maka menurut KUHPer, jual beli tersebut sudah sah dan mengikat para pihak untuk melaksanakan apa yang menjadi kewajiban – kewajibannya dan menerima hak – haknya. Akibat dari adanya suatu perjanjian jual beli adalah munculnya hak – hak dan kewajiban – kewajiban yang harus dilakukan oleh masing – masing pihak.

Penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas kebendaan yang dimilikinya kepada pembeli serta kewajiban menanggung keamanan, ketentraman dan cacat – cacat tersembunyi atas kebendaan yang dijualnya. Sedangkan kewajiban utama pembeli adalah untuk membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah ditentukan berdasarkan perjanjian.

Walaupun jual beli hak milik atas tanah tersebut tanpa pencatatan oleh kepala desa serta tanpa akta otentik berupa Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan camat/PPAT, melainkan hanya dibuat perjanjian jual beli dibawah tangan, jual beli tersebut telah sah karena telah memenuhi syarat adanya perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPer serta telah dicapainya kesepakatan mengenai pokok perjanjian yaitu tanah dan harganya. Dan tidaklah disyaratkan kesepakatan antara para pihak harus dalam bentuk tertulis (akta). Kesepakatan antara para pihak yang dituangkan dengan akta dibawah tangan pun menyebabkan perjanjian jual beli ini sah dan mengikat para pihak untuk melakukan kewajiban – kewajibannya.

Lahirnya hukum tanah nasional telah menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia melalui Undang – Undang 1 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria ( UUPA ). UUPA yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960 merupakan saat berlakunya unifikasi hukum tanah nasional. UUPA mengakhiri kebhinekaan perangkat hukum yang mengatur bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal, didasarkan pada Hukum Adat.<sup>332</sup>

Jual beli hak atas tanah tunduk pada ketentuan yang terdapat dalam hukum tanah nasional. Pengaturan mengenai jual beli hak atas tanah tidak diatur secara khusus dalam UUPA. Dalam Pasal 26 UUPA, hanya dinyatakan bahwa jual beli

---

<sup>332</sup> *Ibid*, hlm.176.

merupakan salah satu cara perolehan hak atas tanah. Walaupun UUPA tidak mengatur secara tegas mengenai peralihan hak atas tanah, terutama mengenai jual beli hak atas tanah, maka jual beli hak atas tanah dalam UUPA adalah sesuai dengan jual beli hak atas tanah menurut hukum adat karena berdasarkan Pasal 5 UUPA terdapat penegasan mengenai keberlakuan hukum adat dalam hukum tanah nasional.

Jual beli hak atas tanah berdasarkan hukum adat bersifat terang dan tunai. **Terang** berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.<sup>333</sup> Sedangkan **tunai** berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.<sup>334</sup>

Jual beli antara Amir Fatah Abdulah (pembeli) dengan para penjual yaitu Ulik alias Imam Chambali dan Samsiati Alimah yang dilakukan pada tanggal 29 Maret 1991 sudah memenuhi syarat terang karena telah dilakukan dihadapan kepala desa setempat, Sugeng Riyadi, serta dihadiri dua orang saksi lainnya. Berdasarkan **Putusan Pengadilan Negeri Klaten No. 148/1954 Pdt** tanggal 5 Januari 1955 menyatakan bahwa, *“Suatu jual beli tanah dalam lingkungan Hukum Adat dianggap sah, apabila dilakukan dimuka kepala desa yang bersangkutan dengan tidak perlu menghiraukan hal – hal yang mungkin meragu – ragukaan sahnya jual beli itu.”* Putusan tersebut memperkuat pentingnya syarat terang dalam suatu jual beli untuk membuktikan adanya jual beli diantara para pihak.

Sifat tunai dalam suatu jual beli hak atas tanah dalam hukum adat berarti ada dua peristiwa yang terjadi secara sekaligus yaitu pemindahan hak dan pembayaran harga oleh pembeli. Dalam kasus diatas, pembeli belumlah membayar lunas harga tanah sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Pembeli baru membayar harga tanah kepada para penjual sebesar Rp.57.475.000,00 (lima puluh tujuh juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), dengan sisa harga tanah yang belum

---

<sup>333</sup> Sutedi, *op.cit.*, hlm. 72.

<sup>334</sup> *Ibid.*



dibayar oleh Penggugat adalah sebesar Rp.2.525.000,00 (dua juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah).

Dalam memori kasasi, para penjual menyatakan bahwa jual beli diantara mereka dengan pembeli tidak memenuhi syarat riil, terang dan tunai. Alasan yang diberikan oleh para penjual sebagai para pemohon kasasi adalah pembeli tidak menepati ketentuan dalam surat perjanjian karena bila sampai tenggang waktu 8 (delapan) bulan sejak ditanda tangannya surat perjanjian dimaksud (tanggal 29 Maret 1991) ternyata tidak melunasi kesepakatan harga sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), maka jual beli tersebut batal.

Sifat tunai dalam hukum adat, tidak berarti bahwa harga tanah haruslah dibayar lunas. Harga yang dibayarkan oleh pembeli dapat saja dibayar secara lunas atau baru dibayar sebagian. Bila pembeli tidak membayar sisa harganya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar jual beli tanah, melainkan atas dasar hukum hutang – piutang.<sup>335</sup> Soerjono Soekanto juga menegaskan bahwa jual beli tanah dalam hukum adat merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah dengan pernyataan:<sup>336</sup>

Menurut hukum perdata barat, maka transaksi tanah yang mencakup jual lepas, jual tahunan dan jual gadai **bukan** merupakan perjanjian. Pemberian tanda pengikat(panjer) tidak menimbulkan ikatan akan tetapi hanya hak mungkir (untuk melaksanakan jual beli). Jual beli tanah dianggap mulai dan selesai pada saat memenuhi syarat terang (dimana kepala adat dan saksi – saksi lain) dan tunai (dalam arti penuh atau sebagian). Apabila kelak timbul masalah karena harga tanah belum dibayar penuh, maka masalahnya adalah hutang piutang (bukan jual beli tanah). Jadi, jual beli tanah bukan merupakan perjanjian atau akibat suatu perjanjian.

Jual beli hak atas tanah juga harus memenuhi syarat materiil dan formal.

Syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah terdiri dari:<sup>337</sup>

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;

---

<sup>335</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta:Rajawali, 1983), hlm. 211.

<sup>336</sup> Soerjono Soekanto, *Sendi – Sendi Ilmu Hukum Dan Tata Hukum*, cet.4., (Jakarta:Alumni, 1986), hlm. 96.

<sup>337</sup> Sutedi, *op.cit.*, hlm 77 – 79.

- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Tidak terpenuhinya salah satu syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah, menyebabkan jual beli menjadi batal demi hukum.

Sedangkan syarat formal dalam suatu jual beli mengatur mengenai tata cara jual beli yang telah memenuhi semua syarat materiil berdasarkan ketentuan – ketentuan dalam hukum tanah nasional, terutama ketentuan yang ada dalam PP No. 10 Tahun 1961 yang diubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan PP No.24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana Pasal 19 UUPA<sup>338</sup>, setiap peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli, membutuhkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena hanya dengan akta PPAT tersebutlah, perbuatan peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan di kantor pertanahan.

Akta PPAT tersebut berfungsi sebagai alat bukti telah dilakukannya jual beli dan sebagai syarat untuk mendaftarkan jual beli ke kantor pertanahan yang dilakukan dengan mencoret nama penjual, diganti dengan nama pembeli pada buku tanah dan sertifikat kemudian sertifikat baru tersebut diserahkan kepada pembeli. Namun, jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT **tetap sah** karena UUPA berlandaskan pada hukum adat dan dalam hukum adat sistem yang dipakai untuk jual beli hak atas tanah adalah riil, terang dan tunai.<sup>339</sup> Untuk mewujudkan suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, maka diperlukanlah syarat formal dalam jual beli hak atas tanah yang diatur melalui PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diperlukan.

---

<sup>338</sup> Indonesia, *Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, op.cit.*, Ps. 19 Ayat (1) yang berbunyi: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."

<sup>339</sup> Sutedi, *op.cit.*, hlm. 78.

Para penjual, Ulik alias Imam Chambali dan Samsiati Alimah, menyatakan bahwa jual beli antara mereka dengan pembeli, Amir Fatah Abdulah, tidak sah karena tidak ada pencatatan tentang jual beli tersebut. Serta tidak adanya surat jual beli yang membuktikan adanya jual beli dan buku desa yang memuat daftar pemilik tanah, masih atas nama penjual yang didukung dengan keterangan saksi Sundjoto selaku Sekdes Desa Semen. Pernyataan yang dikemukakan oleh para penjual adalah **tidak tepat** karena keabsahan jual beli hak atas tanah tidak ditentukan dari ada atau tidaknya pencatatan tanah. Pencatatan tanah berfungsi sebagai publisitas kepada pihak – pihak yang berkepentingan mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah tertentu,

Dalam **Putusan MA No.952 K/Sip/1974** dinyatakan bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat – syarat dalam KUHPer atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat serara riil dan kontan dengan diketahui oleh Kepala Kampung, maka syarat – syarat dalam Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961<sup>340</sup> tidak mengenyampingkan syarat – syarat untuk jual beli dalam KUHPer / Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria.<sup>341</sup>

Jual beli hak milik atas tanah dalam kasus ini telah sah karena jual beli dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ada baik dalam hukum adat dan KUHPer, walaupun belum dilaksanakan dihadapan PPAT. Para pihak dalam jual beli ini telah memenuhi syarat subjektif yaitu mengenai kesepakatan dan cakap menurut hukum serta mengenai pokok perjanjian telah memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPer, yaitu objek perjanjian sudah ditentukan serta mengandung sebab yang halal. Ditinjau dari hukum adat, jual

---

<sup>340</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.10 Tahun 1961, LN No.22 Tahun 1961, Ps.19 yang berbunyi:”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 pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria ( selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut:Pejabat ). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

<sup>341</sup> Sutedi,*op.cit.*, hlm. 83

beli telah dilakukan dengan memperhatikan sifat terang dan tunai dengan melaksanakan jual beli dihadapan kepala desa setempat serta dilakukan secara tunai.

Dari **Putusan Mahkamah Agung No.123 K/Sip/1970** dapat disimpulkan:<sup>342</sup>

1. Jual beli atau pemindahan hak bersifat tunai;
2. Jual beli dihadapan PPAT bukan merupakan syarat sahnya jual beli melainkan ditentukan oleh syarat materiil dari jual beli;
3. Perbuatan jual beli dilakukan di hadapan PPAT hanya syarat untuk pendaftaran jual beli di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah.

**Putusan Mahkamah Agung No. 1363/K/Sip/1997** menyatakan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyatakan bahwa akta jual beli merupakan syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.<sup>343</sup> Dengan demikian, dapat disimpulkan tidaknya surat jual beli serta pencatatan jual beli tidak menyebabkan jual beli menjadi tidak sah. Syarat – syarat materiil jual beli memegang peranan penting untuk menentukan sah atau tidaknya suatu jual beli hak atas tanah sebagaimana yang dinyatakan dalam Putusan MA No.123/K/Sip/1970. Dan akta jual beli merupakan salah satu alat bukti surat yang membuktikan adanya peristiwa jual beli tersebut.

Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang digunakan untuk kegiatan pendaftaran balik nama atas tanah yang bersangkutan dari nama penjual menjadi nama pembeli. Jual beli hak atas tanah tanpa Akta Jual Beli yang dibuat oleh camat/PPAT adalah sah. Namun jual beli yang dilakukan tanpa akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT menyebabkan perbuatan peralihan hak tersebut tidak dapat didaftarkan dikantor pertanahan. Dengan tidak adanya pendaftaran pada kantor pertanahan, maka tidak dapat dilakukan balik nama pada sertifikat hak atas tanah dari nama penjual kepada pembeli. Jual beli hak atas tanah dengan akta dibawah tangan meskipun sah, namun memiliki kekuatan

---

<sup>342</sup> Hutagalung, *Asas – Asas Hukum Agraria: Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria*, hlm.75 – 76.

<sup>343</sup> *Ibid*, hlm. 79



pembuktian yang lemah. Bila tidak ada itikad baik dari kedua belah pihak untuk melaksanakan perjanjian tersebut, maka salah satu pihak memiliki beban untuk membuktikan bahwa telah terjadi jual beli diantara mereka. Penulis berkesimpulan, walaupun jual beli dengan akta dibawah tangan adalah sah, namun, tetap memerlukan pembukatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT karena dengan akta tersebutlah jual beli tersebut dapat didaftarkan pada kantor pertanahan serta dapat dilakukan pencoretan nama penjual pada buku tanah dan sertifikat tanah dari nama penjual menjadi nama pembeli.

#### **Ad.2. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Kepada Pembeli**

Dalam hukum tanah perdata barat, membedakan antara sahnya suatu perjanjian dengan peralihan hak miliknya. Sahnya suatu perjanjian tidak menyebabkan perpindahan hak milik atas suatu objek perjanjian secara serta merta. Hak milik atas suatu benda, baik benda bergerak (berwujud ataupun tidak berwujud) dan benda tidak bergerak, berpindah apabila dilakukan penyerahan secara yuridis (*juridish levering*). Sistem penyerahan yang dianut dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata adalah sistem kausal yaitu sistem yang menggantungkan sahnya suatu penyerahan berdasarkan dua syarat yaitu sahnya alas hak atau titel yang menjadi dasar dilakukannya penyerahan dan penyerahan tersebut dilakukan oleh orang yang berhak terhadap barang yang diserahkan itu.<sup>344</sup>

Jual beli hak milik atas tanah antara Amir Fatah Abdulah (pembeli) dengan para penjual yaitu Ulik alias Imam Chambali dan Samsiati Alimah yang dilakukan pada tanggal 29 Maret 1991 merupakan jual beli yang sah dengan objek jual beli sebagai berikut:

1. Sertifikat Tanah Hak Milik No.180, atas nama Imam Chambali dengan luas 3835 m<sup>2</sup> (tidak termasuk sengketa).

---

<sup>344</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm. 12.

2. Sertifikat Tanah Hak Milik No.181, semula atas nama Imam Masrur telah meninggal dunia (tanpa ahliwaris) dengan luas 6045 m<sup>2</sup>, sekarang atas nama Samsiati Alimah (Tergugat II).

Perjanjian jual beli tersebut sah walaupun tidak dibuat akta balik nama, karena dalam Pasal 1458 KUHPer dinyatakan bahwa jual beli lahir seketika setelah tercapai kesepakatan mengenai benda yang harus diserahkan oleh penjual dan harga yang harus dibayarkan oleh pembeli.

Hak milik atas tanah yang merupakan salah satu benda tidak bergerak akan berpindah menjadi milik pembeli setelah penjual menyerahkan hak milik tersebut melalui balik nama dari nama penjual menjadi nama pembeli melalui suatu akta otentik (*acte van transport*) yang kemudian didaftarkan dan dilakukan pengumuman sehubungan dengan akta otentik yang dibuat untuk pengalihan hak milik atas suatu benda tak bergerak. Dalam *acte van transport* terdapat tulisan yang menyatakan bahwa pihak pertama telah menyerahkan hak atas bendanya kepada pihak kedua, dan pihak kedua menyatakan telah menerima penyerahan hak milik tersebut.<sup>345</sup> Dengan *acte van transport* tersebut, maka akan dilakukan balik nama dari nama penjual menjadi nama pembeli. Setelah dilakukan balik nama, kemudian dilakukan pengumuman sehubungan dengan perubahan kepemilikan atas tanah tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 616 jo. Pasal 620 KUHPer.

Para penjual menyatakan bahwa jual beli antara mereka dengan pembeli tidaklah sah, karena pembeli sampai tenggang waktu 8 (delapan) bulan sejak ditanda tangannya surat perjanjian dimaksud (tanggal 29 Maret 1991) ternyata tidak melunasi kesepakatan harga sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Alasan kedua yang diajukan oleh para penjual adalah jual beli yang dilakukan tersebut tidak sah karena belum dilakukan pencatatan mengenai adanya jual beli oleh sekretaris desa.

Alasan yang dikemukakan oleh para penjual tidak dapat menyebabkan batalnya jual beli ditinjau dari KUHPer. Namun, hak milik atas tanah tersebut belum

---

<sup>345</sup> Hasbullah, *op.cit*, hlm. 126.

berpindah selama belum dilakukan balik nama melalui *acte van transport* yang menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan hak atas bendanya kepada pihak kedua, dan pembeli menyatakan telah menerima penyerahan hak milik tersebut.

Terdapat dua objek perjanjian dalam kasus ini, yaitu Sertifikat Tanah Hak Milik No.180 dan No. 181. Terhadap hak atas tanah dengan SHM No.180 atas nama Imam Chambali dengan luas 3835 m<sup>2</sup>, para penjual telah menyerahkan hak milik atas tanah tersebut kepada pembeli sehingga pemegang hak milik yang sah atas tanah tersebut. Yang menjadi sengketa dalam kasus jual beli tanah ini adalah tanah dengan Sertifikat Tanah Hak Milik No.181, semula atas nama Imam Masrur telah meninggal dunia (tanpa ahliwaris) dengan luas 6045 m<sup>2</sup>, sekarang atas nama Samsiati Alimah (penjual) karena para penjual belum menyerahkan hak milik atas tanah tersebut kepada pembeli. Dengan tidak diserahkannya hak milik atas tanah melalui balik nama dalam *acte van transport*, maka belumlah terjadi peralihan hak milik atas tanah dari tangan penjual ke tangan pembeli sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 617 jo Pasal 620 KUHP.

Hukum tanah nasional yang diatur melalui UUPA telah menghapuskan dualisme hukum tanah yang berlaku saat itu yang didasarkan atas status tanahnya sehingga dahulu berlaku hukum tanah perdata barat dan hukum tanah adat.<sup>346</sup> Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tidak dinyatakan secara tegas dalam UUPA. Pasal 19 UUPA yang berbunyi:

**Ayat (1)** Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

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

- d. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- e. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut;
- f. Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

---

<sup>346</sup> Dalam diktum Menimbang UUPA huruf c yang berbunyi:” bahwa hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat disamping hukum agraria yang didasarkan atas hukum barat;”

**Ayat (3)** Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

**Ayat (4)** Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya – biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya – biaya tersebut.

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b UUPA dinyatakan bahwa setiap peralihan hak – hak atas tanah harus didaftarkan. Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diattur dalam Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997. Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah, kecuali peralihan hak yang terjadi karena lelang, hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT merupakan alat bukti untuk melakukan pendaftaran peralihan hak dikantor pertanahan. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Namun, akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tersebut bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli, melainkan hanya syarat pencatatan peralihan hak atas tanah dikantor pertanahan untuk memenuhi syarat publisitas perubahan pemilikan atas tanah.

Hukum tanah nasional merupakan penjelmaan dari hukum tanah adat yang menyatakan bahwa jual beli hak atas tanah merupakan suatu **perbuatan** yang memiliki sifat riil, terang dan tunai. Berbeda dengan hukum tanah perdata barat yang menggolongkan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk perjanjian nominaat. Jual beli sebagai suatu perjanjian, membedakan sahnya jual beli dengan peralihan hak miliknya. Suatu perjanjian jual beli yang sah tidak serta merta mengalihkan hak milik atas objek perjanjian tanpa dilakukannya penyerahan secara yuridis. Penyerahan atau *levering* merupakan salah satu cara untuk memindahkan hak milik seseorang. Bentuk penyerahan tergantung dari jenis benda yang akan diserahkan.

Dalam jual beli dua hak milik atas tanah dengan nomor sertifikat 180 dan 181, dinyatakan bahwa penjual telah melakukan penyerahan atas SHM No. 180 ke



tangan pembeli. Namun, tidak dijelaskan apakah penyerahan hak milik tersebut dilakukan melalui akta jual beli atau secara dibawah tangan. Kronologis kasus serta pertimbangan – pertimbangan dan putusan – putusan mulai dari Pengadilan Negeri Sukabumi, Pengadilan Tinggi Bandung hingga Mahkamah Agung, tidak memberikan pertimbangan mengenai tanah dengan SHM No.180, karena yang menjadi pokok sengketa adalah penyerahan SHM No.181.

Penulis telah memaparkan bahwa penjual menolak menyerahkan sertifikat hak milik tersebut karena penjual menegaskan pembeli belum melunasi sisa pembayaran harga tanah sebesar Rp.2.525.000,00 (dua juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) dari total harga sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Dan pembeli menolak untuk membayar sisa harga tanah tersebut apabila penjual tidak menyerahkan SHM No. 181 tersebut kepada pembeli.

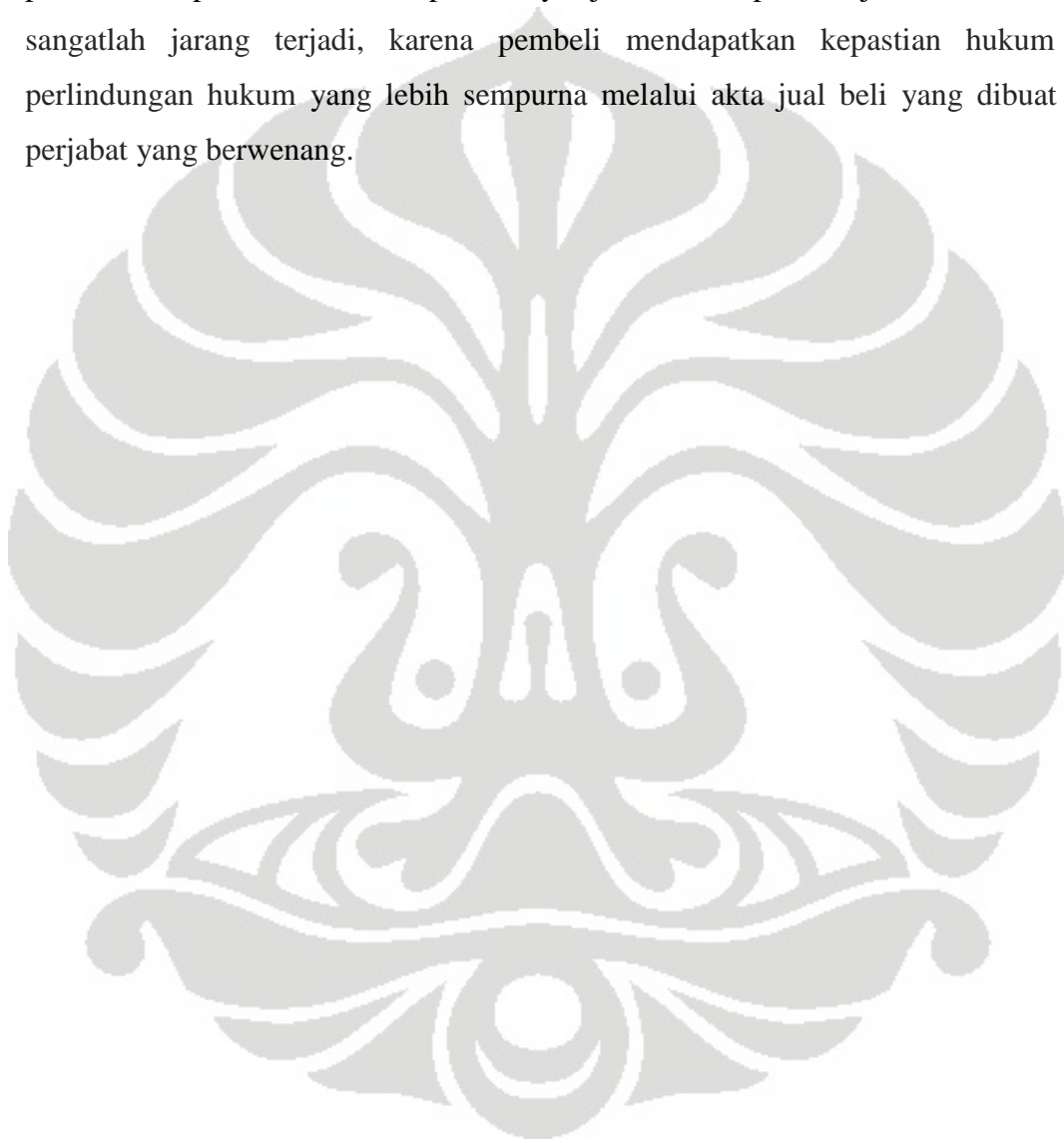
Belum dilunasinya harga pembelian tanah oleh pembeli tidak mengakibatkan batalnya suatu jual beli tanah, karena dalam jual beli tanah memiliki sistem tunai. Tunai memiliki arti bahwa terdapat dua perbuatan yang dilakukan sekaligus yaitu pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual.<sup>347</sup> Sisa harga pembelian tanah yang belum dibayarkan oleh pembeli merupakan **hutang** pembeli yang harus dibayarkan kepada penjual. Namun, dengan sifat tunai tersebut menyebabkan peralihan hak milik yang terjadi secara bersamaan dengan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual.

Akta otentik dalam peristiwa hukum jual beli tanah yaitu akta PPAT merupakan syarat pencatatan peralihan hak milik atas tanah. Kelemahan dari jual beli hak milik atas tanah dalam kasus diatas adalah bahwa pembeli tidak dapat mendaftarkan namanya sebagai pemegang hak milik yang sah atas tanah - tanah tersebut di kantor pertanahan. Akibatnya adalah kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli belumlah sempurna karena penjual dapat saja menolak mengakui kebenaran dari surat perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tangan antara dirinya dengan pembeli. Suatu akta dibawah tangan baru memiliki kekuatan

---

<sup>347</sup> Sinaga, *op.cit.*, hlm.19.

pembuktian yang sempurna apabila para pihak mengakui pembuatan dan kebenaran dari akta dibawah tangan tersebut. Jual beli dengan akta dibawah tangan walaupun sah dan memindahkan hak milik kepada pembeli, tetap harus diikuti dengan pembuatan akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang agar dapat dicatatkan pada kantor pertanahan. Pada prakteknya, jual beli tanpa akta jual beli dari PPAT sangatlah jarang terjadi, karena pembeli mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang lebih sempurna melalui akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.



## **BAB 5**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Dari pembahasan penulis mengenai keabsahan jual beli dan peralihan hak milik atas tanah ditinjau dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan hukum tanah nasional, maka penulis berkesimpulan:

1. Jual beli merupakan salah satu cara peralihan hak milik, baik menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, maupun Undang – Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA). Dalam jual beli hak milik atas tanah sebelum berlakunya UUPA masih menggunakan sistem hukum tanah perdata barat dan hukum tanah adat. Namun, dengan diundangkannya UUPA pada tanggal 5 September 1960, dualisme terhadap hukum tanah telah dihapuskan sehingga terjadi unifikasi hukum tanah nasional. Dalam UUPA tidak mengatur secara rinci mengenai jual beli tanah. Pada Pasal 26 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa jual beli merupakan salah satu cara peralihan hak milik. Pasal 19 ayat (2) huruf b UUPA menyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan. PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan PP No.24 Tahun 1997 merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 19 UUPA. Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa pendaftaran peralihan hak hanya dapat dilakukan apabila dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT memegang peranan yang penting untuk pendafaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan. Namun, akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT bukanlah merupakan syarat sahnya suatu jual beli tanah. Syarat materiil jual beli tanah dalam hukum tanah nasional adalah:
  - a. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
  - b. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
  - c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;

d. Tanah yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

Tidak dipenuhinya salah satu syarat materiil tersebut menyebabkan jual beli menjadi batal demi hukum. Dalam **Putusan MA No.952 K/Sip/1974** dinyatakan bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat – syarat dalam KUHPer atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dengan diketahui oleh Kepala Kampung, maka syarat – syarat dalam Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 tidak mengenyampingkan syarat – syarat untuk jual beli dalam KUHPer / Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agrarian. Praktek jual beli hak milik atas tanah yang digunakan tanpa menggunakan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, melainkan hanya dengan akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak, seperti dalam putusan MA No.2235 K/Pdt/2008 dan putusan MA No.808 K/Pdt/2003, tidak serta merta membuat jual beli tersebut menjadi tidak sah. Namun, jual beli tanpa akta jual beli yang otentik menyebabkan peralihan hak milik yang sudah terjadi tidak dapat didaftarkan oleh pembeli ke kantor pertanahan serta peristiwa balik nama pada sertifikat hak atas tanah belum dapat dilakukan karena tidak dibuktikan dengan akta jual beli yang otentik yang dibuat dihadapan PPAT. Akibatnya adalah pembeli yang membeli hak atas tanah dengan akta dibawah tangan memiliki risiko yang besar apabila penjual menyangkal terjadinya jual beli tersebut, seperti yang terjadi dalam dua kasus yang termuat dalam putusan – putusan Mahkamah Agung diatas.

2. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata membedakan antara sahnya suatu perjanjian jual beli dengan peralihan hak milik atas benda melalui dua tahap yaitu tahap *obligatoir* dan tahap *zakelijk*. KUHPer menganut sistem abstrak yang berarti sifatnya masih obligatoir dimana perjanjian yang diadakan oleh para pihak baru menimbulkan perikatan yang mengikat para pihak. Dengan selesainya perjanjian, tujuan pokok perjanjian belum tercapai karena hak milik belum beralih sampai adanya penyerahan. Sah atau tidaknya



pengalihan hak milik tergantung pada sah atau tidaknya perjanjian obligatoir. Pasal 1459 KUHPer menyatakan bahwa hak milik dari penjual belumlah berpindah selama belum dilakukan penyerahan secara yuridis atau *juridisch levering*. Cara penyerahan suatu hak milik berbeda – beda, tergantung jenis benda yang akan diserahkan. Penyerahan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 616 sampai dengan Pasal 620 KUHPer, yaitu melalui pembuatan akta otentik (*acte van transport*) yang menyatakan bahwa pihak pertama telah menyerahkan hak atas bendanya kepada pihak kedua, dan pihak kedua menyatakan telah menerima penyerahan hak milik tersebut. Kemudian dilakukan balik nama dari nama penjual menjadi nama pembeli, kemudian dilakukan pengumuman mengenai perubahan kepemilikan atas tanah tersebut. Sedangkan hukum tanah nasional tidak mengenal pembedaan antara jual beli dengan peralihan hak milik atas tanah. Jual beli dalam hukum tanah nasional dipandang sebagai suatu perbuatan, bukan sebagai perjanjian. Jual beli merupakan suatu perbuatan yang riil, terang dan tunai. Riil berarti jual beli tidak akan terjadi bila hanya diucapkan saja diantara para pihak, melainkan memerlukan perbuatan nyata pemindahan hak. Terang mempunyai makna bahwa jual beli harus dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Camat, agar perbuatan pemindahan tersebut bukan hanya diketahui oleh para pihak, melainkan juga warga masyarakat yang lain. Dan tunai memiliki arti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Harga yang dibayarkan oleh pembeli dapat saja dibayar secara lunas atau baru dibayar sebagian. Bila pembeli tidak membayar sisa harganya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar jual beli tanah, melainkan atas dasar hukum utang – piutang. Dengan demikian, dalam hukum tanah nasional tidak mengenal pembedaan antara sahnya jual beli dengan peralihan haknya mengingat sistem tunai dalam hukum tanah nasional dimana pembayaran harga dan peralihan hak atas tanah terjadi secara serentak. Dalam jual beli hak atas tanah yang dilakukan hanya dengan akta jual beli dibawah tangan yang dibuat oleh para

pihak, menyebabkan permasalahan besar yaitu peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut tidak dapat didaftarkan pada kantor pertanahan. Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pencatatan yang demikian hanya dapat dilakukan apabila dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Walaupun sebenarnya peralihan hak atas tanah sudah terjadi, namun pembeli sulit untuk membuktikan telah terjadi peristiwa jual beli antara dirinya dengan penjual apabila penjual menyangkal peristiwa jual beli tersebut. Pada prakteknya, akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT sangatlah penting agar pembeli mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum yang lebih sempurna karena telah dicatatkan pada kantor pertanahan serta melalui balik nama pada sertifikat hak atas tanah.

## 5.2 **Saran**

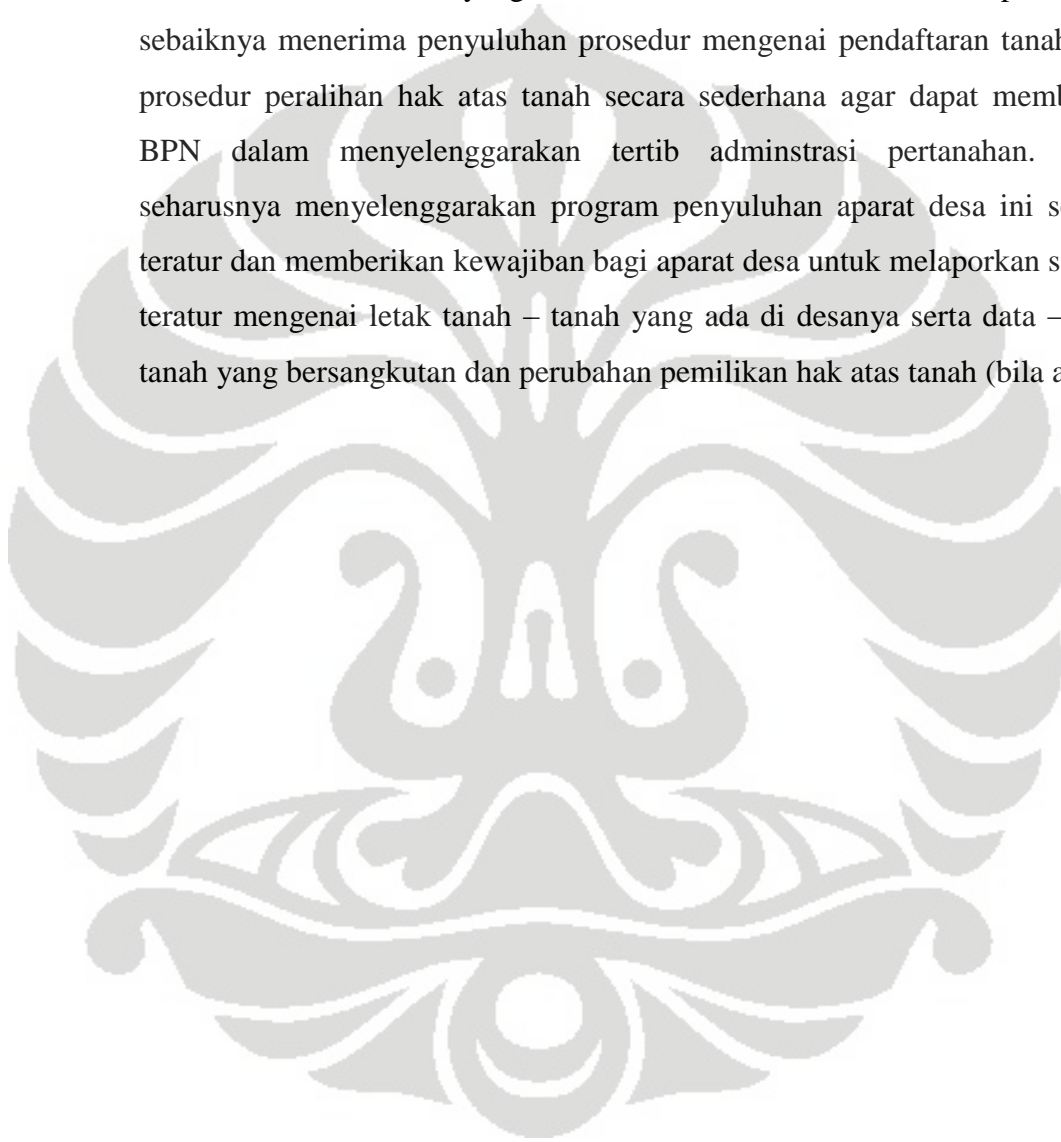
Saran – saran yang penulis berikan untuk penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT serta pencatatan perubahan hak atas tanah pada kantor pertanahan membutuhkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti. Sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang paling kuat untuk membuktikan kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA jo Pasal 32 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah yang berbunyi “*Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*” Namun, tidak semua pemilik hak atas tanah memiliki sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikannya, banyak pemegang hak milik atas tanah hanya dibuktikan dengan girik. Badan Pertanahan Nasional sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus lebih tanggap dalam membuat tertib administrasi hukum pertanahan dengan

menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. BPN harus dapat lebih bersinergi dalam memprakarsai suatu sistem pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan dan pelaksanaannya dilakukan di wilayah – wilayah yang ditunjuk oleh menteri. Dengan peningkatan peran BPN dalam mendaftarkan tanah – tanah yang belum pernah didaftar diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Selain pendaftaran tanah untuk pertama kali, BPN diharapkan dapat bekerja sama dengan masyarakat, terutama di wilayah- wilayah pedesaan atau wilayah terpencil, dalam pencatatan segala peralihan hak atas tanah yang terjadi baik karena jual beli , hibah, wasiat, atau cara – cara lainnya. Dengan adanya laporan dari masyarakat mengenai terjadinya peristiwa hukum yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah, maka peran BPN akan lebih maksimal dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah.

2. BPN yang ada di setiap provinsi sebaiknya mengadakan penyuluhan kepada masyarakat, terutama masyarakat yang berada di pedesaan atau kawasan terpencil mengenai cara – cara pendaftaran tanah dan prosedur peralihan hak atas tanah. Sehingga akan muncul inisiatif dari warga masyarakat untuk melaporkan tanah miliknya yang belum pernah didaftarkan pada kantor pertanahan. Tujuannya adalah agar di masa yang akan datang, jumlah sengketa tanah yang terjadi semakin berkurang karena terdapat tertib administrasi pertanahan yang baik. Serta apabila masyarakat akan mengadakan jual beli, hibah, wasiat dan cara – cara peralihan hak atas tanah lainnya, masyarakat juga menyadari arti pentingnya pembuatan akta dihadapan PPAT bukan hanya akta dibawah tangan. Walaupun dengan akta jual beli dibawah tangan, telah terjadi perpindahan hak atas tanah, namun

pencatatan peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan tidak dapat dilakukan. Pencatatan yang demikian baru dapat dilakukan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Serta perlunya peningkatan peran Camat atau kepala desa yang dapat bertugas menjadi PPAT sementara untuk daerah – daerah yang belum ada PPAT. Camat atau kepala desa sebaiknya menerima penyuluhan prosedur mengenai pendaftaran tanah dan prosedur peralihan hak atas tanah secara sederhana agar dapat membantu BPN dalam menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan. BPN seharusnya menyelenggarakan program penyuluhan aparat desa ini secara teratur dan memberikan kewajiban bagi aparat desa untuk melaporkan secara teratur mengenai letak tanah – tanah yang ada di desanya serta data – data tanah yang bersangkutan dan perubahan kepemilikan hak atas tanah (bila ada).





## DAFTAR REFERENSI

### 1. BUKU

- Ali, Chidir. *Yurisprudensi Indonesia Tentang Hukum Agraria Jilid 3:Jual – Beli, Wewenang Dan Tugas Keagrariaan, Pendaftaran Tanah*. Bandung: Binacipta, 1979.
- Gautama, Sudargo. *Tafsiran Undang – Undang Pokok Agraria*. Cet.V. Bandung: Alumni, 1981.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Cet.X. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata Hak – Hak Yang Memberi Kenikmatan* . Jilid I. Cet.3. Jakarta: Ind – Hil – Co, 2005.
- Hutagalung, Arie. S. Et al. *Asas – Asas Hukum Agraria: Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria*. Depok:Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: LPHI, 2005.
- Hutagalung, Arie S. dan Suparjo Sujadi, “*Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia*”, *Jurnal Hukum Dan Pembangunan 1* (Januari – Maret 2005), hlm. 31 – 32.
- Mamudji, Sri .*Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum*. Cet.5. Yogyakarta: Liberty, 2003.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata*. Yogyakarta: Liberty, 1993.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Cet.3. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008.
- Perangin, Effendi S.H. *Praktek Jual Beli Tanah*. Cet.II. Jakarta:Rajawali, 1990.

- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*. Cet.3. Bandung: Vorkink – Van Hoeve, 1959.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Cet.1. Jakarta : Citra Aditya Bakti, 1995.
- Satrio, J. *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*. Cet.1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Setiawan, R. *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*. Cet.3. Bandung: Binacipta, 1986.
- Sinaga, Sahat HMT. *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*. Cet.I. Bandung:Pustaka Sutra,2007.
- Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali, 1983.
- Soekanto, Soerjono dan Soleman B.Taneko. *Hukum Adat Indonesia*. Cet.3. Jakarta: Rajawali, 1986.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Ilmu Hukum*. Cet.3. Jakarta: Universitas Indonesia, 2007.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet.3. Jakarta: UI – Press,2007.
- Soekanto, Soerjono. *Sendi – Sendi Ilmu Hukum Dan Tata Hukum*. Cet.4. Jakarta:
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet.21. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Subekti, *Pokok – Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2005.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cet.10. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Suharnoko dan Endah Hartati. *Doktrin Subrogasi, Novasi, Dan Cessie Dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, Code Civil Perancis dan Common Law*. Ed.1. Cet.2. Jakarta: Kencana, 2006.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Cet.I. Jakarta:Sinar Grafika, 2007.
- Teluki, A. *Perbandingan Hak Milik Atas Tanah Dan Recht Van Eigendom*. Bandung: Eresco, 1966.
- Tobing, G.H.S. Lumben. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 3. Jakarta: Erlangga, 1983.

## **2. PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN**

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R.Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita,1995.

Indonesia, *Undang – Undang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria*, UU No. 1 Tahun 1960, LN No. 104 tahun 1960, TLN No.2043.

Indonesia. *Undang – Undang Perkawinan*. UU No. 1 Tahun 1974, LN No.12 Tahun 1975, TLN No.3019.

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

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

## **3. INTERNET**

<http://id.wikipedia.org/wiki/Barter>, diunduh pada tanggal 15 Febuari 2010.

<http://pusatbahasa.diknas.go.id/kbbi/index.php> diunduh pada tanggal 30 Maret 2010.

[http://www.notaristabithasrijeany.com/index.php?mod=news\\_dtl&c=0&id=26](http://www.notaristabithasrijeany.com/index.php?mod=news_dtl&c=0&id=26)

diunduh pada tanggal 15 Juni 2010.

<http://staff.blog.ui.ac.id/disriani.latifah/tag/akta-otentik/> diunduh pada tanggal 15 Juni 2010.

## **4. JURNAL/MAKALAH/ARTIKEL/DIKTAT**

Anom Sigit Suryawan, “*Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun: Analisis Kasus Pada apartemen Permata Gandari*,” (Skripsi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2007) mengutip dari Eric Holmes, “*A contextual Study of Commercial Good Faith: Good Faith Disclosure in Contract Formation*”, University of Pittsburg Law Review, vol.39 No.3 (1978), hlm.402.

Hutagalung, Arie. S. *Asas – Asas Hukum Agraria: Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria*.

## P U T U S A N

No. 2235 K/Pdt/2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

### M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

OTANG SUHERLAN, bertempat tinggal di Jalan Limus Nunggal, Gang Pesantren Darul'Ulum No. 20, RT 01/RW 07, Kampung Limus Nunggal, Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada : A. A. BRATA SOEDIRDJA, SH. Advokat berkantor Wisma Brata di Jalan Sriwijaya No. 24/26 AA Kota Sukabumi;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

H. MARTIN bin S. KARTA, bertempat tinggal di Jalan Limus Nunggal No. 38, RT 04/RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi; Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

dan:

USMAN, bertempat tinggal di Jalan Limus Nunggal I No. 8, RT 04/RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi;

Turut Termohon Kasasi dahulu turut Tergugat/turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan turut Tergugat, di muka persidangan Pengadilan Negeri Sukabumi pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa pada sekitar bulan April 1983 Tergugat dan Penggugat telah saling setuju dan bersepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah, seluas  $\pm$  400 meter persegi, yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, dahulu setempat dikenal dengan Jalan Pelda Suryanta, Kampung Limus Nunggal, RT 010/RW 05, Desa/Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Baros, Kota Sukabumi, dengan tanda-tanda batas adalah sebagai berikut:



- Utara : berbatasan dengan tanah milik Urin/Tating;
- Selatan : berbatasan dengan tanah milik H. Sukandi;
- Barat : berbatasan dengan Jalan Desa;
- Timur : berbatasan dengan tanah milik Ahyati;

Bahwa lokasi dari tanah yang dijual kepada Penggugat tersebut di atas sekarang telah dimekarkan menjadi Jalan Limus Nunggal, RT 04/RW.06, Kampung Limus Nunggal, Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan Gang/Tanah Milik oleh/Tating;
- Selatan : berbatasan dengan tanah milik Dani/H.Sukandi;
- Barat : berbatasan dengan Jalan Limus Nunggal;
- Timur : berbatasan dengan tanah milik Usman/Dudung/Mansur;

Bahwa tanah mana dijual kepada Penggugat dengan harga Rp. 1.600.000,- (satu juta enam ratus ribu rupiah), dengan menggunakan syarat-syarat sebagaimana tersebut dan termaksud dalam perjanjian jual beli mutlak tertanggal 12 April 1983 (bukti P-1);

Bahwa transaksi jual beli tanah dimaksud belum dilakukan di hadapan Camat/PPAT, oleh karena pada tanggal 12 April 1983 tersebut, Penggugat baru menyerahkan uang muka sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sebagai tanda jadi atas jual beli tanah tersebut;

Bahwa Tergugat telah menandatangani kwitansi tanda penerimaan uang muka dari Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), kwitansi mana tertanggal 12 April 1983 (bukti P-2);

Bahwa atas kesepakatan secara lisan kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat), perihal jual beli tanah dimaksud baru akan dilakukan di hadapan Camat/PPAT setelah Penggugat memenuhi seluruh kewajibannya dalam melunasi sisa uang pembelian Tanah kepada Tergugat sebesar Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) selambat-lambatnya 4 (empat) bulan terhitung sejak tanggal penyerahan uang muka terhitung sejak tanggal 12 April 1983;

Bahwa, Penggugat percaya dengan janji lisan dari Tergugat tersebut untuk dilakukan jual beli di hadapan Camat/PPAT setelah penggugat melunasi sisa uang pembelian tanah sebesar Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah);

Bahwa, berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tertanggal 12 April 1983 tersebut, disepakati bahwa : "Penggugat sebagai Pihak Pembeli bersedia dan sanggup untuk memenuhi seluruh kewajibannya dalam melunasi sisa uang pembelian tanah kepada Tergugat sebagai Pihak Penjual Rp. 600.000,- (enam

ratus ribu rupiah) selambat-lambatnya 4 (empat) bulan terhitung sejak tanggal penyerahan uang muka (terhitung sejak tanggal 12 April 1983);

Bahwa dalam rangka merealisasikan kewajibannya, maka pada tanggal 10 Agustus 1983 Penggugat telah melakukan pembayaran pelunasan atas sisa harga pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) kepada Tergugat, seperti terbukti dari Kwitansi Tanda Penerimaan Uang tertanggal 10 Agustus 1983 (Bukti P-3);

Bahwa namun janji Tergugat untuk melakukan Jual Beli Tanah dimaksud di hadapan Camat/PPAT tidak pernah direalisasikan walaupun Penggugat telah melunasi sisa uang pembelian Tanah sebesar Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah);

Yang untuk lebih lengkap dan jelasnya "bersama ini dilampirkan Foto Copy Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tertanggal 12 April 1983, Kwitansi Tanda Terima Uang tertanggal 12 April 1983 serta Kwitansi Tanda Terima Uang tertanggal 10 Agustus 1983 tersebut; dan secara ad-informandum dianggap termuat selengkapnya dalam Gugatan/Tuntutan Hukum ini

Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tertanggal 12 April 1983, Kwitansi Tanda Terima Uang tertanggal 12 April 1983 serta Kwitansi Tanda Terima Uang tertanggal 10 Agustus 1983 tersebut, dibuat dan dimaksudkan untuk mengikat kedua belah pihak sehubungan dengan Jual Beli Objek Tanah dimaksud;

Bahwa sebagaimana ternyata dari Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 12 April 1983 yang telah dibuat serta ditandatangani oleh Para Pihak termasuk oleh Tergugat sendiri ditegaskan bahwa : "apabila dalam waktu 4 (empat) bulan terhitung sejak tanggal penyerahan uang muka (terhitung sejak tanggal 12 April 1983) Pihak Pembeli, in-casu Penggugat dapat melunasi sisa dari harga pembelian tanah tersebut kepada Pihak Penjual, in casu tergugat, maka tanah dimaksud mutlak menjadi milik Pihak Pembeli, in-casu milik Penggugat;

Bahwa akan tetapi, sejak pembayaran pelunasan atas sisa harga pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 600.000,- (enam rihu rupiah) kepada Tergugat seperti terbukti dari Kwitansi Tanda Penerimaan Uang tertanggal 10 Agustus 1983, hingga diajukannya gugatan ini ke Pengadilan Negeri Sukabumi, tanah objek jual beli tersebut masih dikuasai oleh Tergugat;

Bahwa selanjutnya dalam Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 12 April 1983 tersebut di atas, telah disepakati pula oleh kedua belah pihak bahwa : "Tergugat selaku Pihak Penjual dapat membeli kembali tanah dimaksud dan

Penggugat selaku Pihak Pembeli selambat-lambatnya dalam tempo 6 (enam) bulan setelah terjadi Jual Beli (setelah tanggal 12 April 1983)";

Bahwa selama kurun waktu 6 (enam) bulan tersebut, yaitu dari tanggal 12 April 1983 s/d tanggal 12 Oktober 1983, Tergugat tidak pernah membeli kembali dari Penggugat atas tanah dimaksud, sehingga dengan demikian hak Tergugat untuk membeli kembali telah terlampaui pada tanggal 13 Oktober 1983;

Bahwa untuk tegasnya Tergugat tidak lagi mempunyai hubungan hukum berbentuk apapun atas hak kepemilikan tanah objek jual beli tersebut;

Bahwa dengan demikian berdasarkan apa yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, maka secara hukum Penggugat tetap memiliki hak untuk menuntut dipenuhinya Perjanjian Jual Beli Tanah sebagaimana ternyata tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 12 April 1983 dan yang tertuang dalam bukti pembayaran/Kwitansi Pembayaran tersebut;

Bahwa dalam hubungannya dengan transaksi jual beli objek tanah tersebut, Penggugat telah memenuhi kewajibannya dengan melunasi seluruh harga tanah, dan uang tersebut telah diterima sepenuhnya dengan baik oleh Tergugat sebagaimana diuraikan di atas sebesar Rp 1.600.000,- (satu juta enam ratus ribu rupiah), dengan demikian membuktikan bahwa Penggugat telah beritikad baik;

Bahwa walaupun Penggugat telah membayar lunas seluruh harga tanah yang menjadi objek jual beli seluas ± 400 meter persegi, yang dibuktikan dengan adanya Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 12 April 1983 dan Kwitansi tanda Terima Uang tersebut di atas, akan tetapi ternyata sampai gugatan ini diajukan, Tergugat sama sekali tidak mempunyai itikad baik, oleh karena masih menguasai dengan tanpa hak atas tanah objek jual beli, serta tidak melaksanakan dan memenuhi kewajiban hukumnya untuk menyerahkan hak kepemilikan atas tanah objek jual beli yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut kepada Penggugat, sehingga telah membuktikan wanprestasi Tergugat;

Bahwa dengan demikian maka telah secara jelas dan nyata, bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah melakukan cidera janji tersebut, selain secara materiil sangatlah merugikan bagi Penggugat yang secara hukum mempunyai kepentingan dan hak terhadap tanah objek jual beli tersebut, juga perbuatan hukum penguasaan dan penikmatan dari tanah objek jual beli tersebut sama sekali tidak mempunyai dasar/landasan hukum yang kuat dan benar, sebab sangatlah bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku, dan oleh



karena demikian halnya maka penguasaan tanah objek jual beli tersebut secara hukum harus dinyatakan sebagai tidak syah dan/atau tidak mempunyai dasar hukum dengan segala akibat hukumnya;-

Bahwa lebih jauh lagi, pada sekitar tahun 1996 secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat, Tergugat juga telah membangun dan/atau mendirikan bangunan warung semi permanen di atas sebagian dari tanah objek jual beli tersebut, dan hal ini oleh Penggugat telah berulang kali dilakukan peneguran, akan tetapi teguran-teguran mana sama sekali tidak diindahkannya;

Bahwa, hal membangun dan/atau mendirikan bangunan warung semi permanen di atas sebagian dari tanah objek jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut dengan tidak seijin dan sepengetahuan dari Penggugat selaku Pembeli adalah tanpa alas hak, sebagai tidak syah dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya, serta berakibat merugikan terhadap Penggugat, oleh karenanya maka beralasan dan patut untuk segera dilakukan pembongkaran atas bangunan warung semi permanen tersebut;

Bahwa apabila tanah objek jual beli yang di atasnya terdapat bangunan warung semi permanen tersebut disewakan oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per tahun;

Bahwa di samping hal tersebut di atas, tergugat secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat, telah pula menyewakan/mengontrakkan sebagian dari tanah objek jual beli tersebut kepada turut Tergugat sebesar Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah) per tahun;

Bahwa, Tergugat menyewakan/mengontrakkan sebagian dari tanah objek jual beli tersebut kepada turut Tergugat untuk keperluan jalan kendaraan milik turut Tergugat dari sejak awal tahun 2003 sampai dengan sekarang;

Bahwa selama sewa-menyewa/mengontrakkan sebagian dari tanah objek jual beli tersebut, uang sewanya dibayar oleh turut Tergugat kepada Tergugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka perbuatan hukum membangun dan/atau mendirikan bangunan warung semi permanen serta menyewakan/mengontrakkan atas sebagian dari tanah objek jual beli tersebut yang telah dilakukan oleh tergugat kepada turut Tergugat dengan tidak seijin dan sepengetahuan dari Penggugat selaku Pembeli adalah tanpa alas hak, sebagai tidak syah dan merupakan Perbuatan Yang Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dengan segala akibat hukumnya;



Bahwa dengan demikian maka Tergugat harus dihukum untuk memenuhi Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat dalam Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 12 April 1983 dan semua Bukti Pembayaran/Kwitansi Pembayaran serta melaksanakan Jual Beli dimaksud di hadapan Camat/PPAT dengan sanksi uang paksa (dwangsom);

Bahwa selain itu Tergugat harus dihukum pula untuk menyerahkan Hak Kepemilikan atas Tanah Objek Jual Beli tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari segala jenis bangunan dan tanaman yang berada dan tumbuh di atasnya sebagai miliknya Tergugat atau milik orang lain yang diberi hak dari padanya dengan tanpa kecuali;

Bahwa sebagai akibat hukumnya pula, maka tepatlah kiranya jika instansi terkait diperintahkan untuk merubah dan mencatatkan pergantian kepemilikan/membalik nama kepada atas nama Penggugat, atas sebidang tanah objek jual beli tersebut seluas ± 400 meter persegi yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, setempat dikenal dengan Jalan Limus Nunggal, RT 04/RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi;

Bahwa sangat beralasan pula jikalau Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Sukabumi memerintahkan Tergugat untuk tidak membuat segala surat-surat apapun, baik dengan cara di bawah tangan maupun dengan Akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang dan/atau Camat/PPAT, termasuk tapi tidak terbatas Sertipikat-sertipikat Hak Tanggungan atas Tanah diatas lokasi Tanah Objek Jual Beli tersebut sampai Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti (inkracht van gewijsde);

Bahwa Penggugat juga beralasan dan berdasarkan hukum memohon agar Pengadilan menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kerugian, baik sebagai akibat dari perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajiban hukumnya (wanprestasi) kepada Penggugat maupun sebagai akibat telah menyewakan sebagian tanah objek jual beli tersebut kepada turut Tergugat dan sebagai akibat membangun dan/atau mendirikan bangunan warung semi permanen di atas sebagian dari tanah objek jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut dengan tidak seijin dan sepengetahuan dari Penggugat selaku Pembeli, telah ternyata menimbulkan kerugian bagi Penggugat dikarenakan hilangnya keuntungan yang seharusnya diperoleh penggugat dari pemilikan tanah objek jual beli tersebut, yang mana jika dihitung dari sejak Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu dari awal tahun 2003

yang lalu, yang hingga sekarang bulan Januari 2006 diperkirakan adalah sebagai berikut :

- Terhadap ganti rugi kerugian dikarenakan hilangnya keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat dari menyewakan/mengontrakkan sebagian tanah objek jual beli tersebut kepada turut Tergugat untuk keperluan jalan kendaraan milik turut Tergugat adalah sebesar Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah) per tahun sehingga kerugian per bulan menjadi Rp. 400.000,- : 12 bulan = Rp. 33.333,- (tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) per bulan, jadi ganti rugi kerugian dari awal tahun 2003 sampai dengan bulan Januari 2006 yang harus dibayar oleh Tergugat adalah sebesar :

$$\text{Rp. 33.333,-} \times 37 \text{ bulan} = \text{Rp. 1.233.321,-}$$

Sampai Tergugat menyerahkan tanah objek jual beli tersebut kepada Penggugat, dan;

- Terhadap ganti rugi kerugian dikarenakan hilangnya keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat yang apabila dari sebagian tanah objek jual beli yang di atasnya terdapat bangunan warung semi permanen tersebut disewakan/dikontrakkan oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per tahun, sehingga kerugian per bulan menjadi Rp. 500.000,- : 12 bulan = Rp. 41.666,- (empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) per bulan, jadi ganti rugi kerugian dari awal tahun 1996 sampai dengan bulan Januari 2006 yang harus dibayar oleh Tergugat adalah sebesar :

$$\text{Rp. 41.666,-} \times 121 \text{ bulan} = \text{Rp. 5.041.586,-}$$

Sampai Tergugat menyerahkan tanah objek jual beli tersebut kepada Penggugat;

Bahwa dari uraian di atas telah sangat jelas dan terbukti bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga Tergugat harus melakukan pembayaran ganti rugi kerugian tersebut kepada Penggugat;

Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta kepada Tergugat untuk secara baik-baik agar tanah objek jual beli yang dikuasainya itu diserahkan kepada Penggugat, akan tetapi hingga sekarang Tergugat tetap mempertahankannya dan sama sekali tidak mempedulikan keinginan Penggugat tersebut;

Bahwa meskipun dalam hal ini Penggugat telah pula melakukan teguran-teguran baik secara tertulis maupun mendatangi Tergugat, dengan maksud agar Tergugat secara sukarela memenuhi kewajibannya, akan tetapi Tergugat

tersebut selalu tidak mengindahkannya dengan berbagai macam dalih dan alasan yang tidak dapat diterima, sehingga terpaksa Penggugat mengajukan hal ini ke Pengadilan Negeri Sukabumi;

Bahwa Penggugat telah pula berupaya untuk menyelesaikan persoalan tersebut secara damai dan kekeluargaan akan tetapi tidak pernah berhasil;

Bahwa Tergugat telah ternyata tidak beritikad baik dalam pemenuhan kewajibannya kepada Penggugat, terbukti belakangan ini Tergugat selalu menghindar, oleh karena itu Penggugat mempunyai sangka yang cukup beralasan terhadap itikad buruk Tergugat, maka untuk menjamin agar gugatan dari Penggugat dalam perkara perdata ini tidak illusioner, serta mencegah upaya-upaya dari Tergugat yang secara langsung ataupun tidak langsung untuk memindah-tangankan, mengalihkan dan/atau memperjual belikan hak kepemilikan atas tanah objek jual beli sebagaimana tersebut di bawah ini kepada pihak lain, satu dan lain hal untuk menghindari beban hukuman yang diletakkan berdasarkan putusan perkara aquo, dan agar dapat dilaksanakannya dengan secara baik Putusan Pengadilan ini dikemudian hari, maka adalah beralasan menurut hukum jika Penggugat memohon atas tanah objek jual beli tersebut, yaitu berupa barang tetap/tidak bergerak ditaruh di bawah sita jaminan (conservatoir beslag) berupa :

- Sebidang tanah seluas + 400 meter persegi, yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, setempat dikenal dengan Jalan Limus Nunggal, RT. 04/RW. 06, Kampung Limus Nunggal, Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Cibureum, Kota Sukabumi, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : berbatasan dengan Gang/tanah milik Oleh/Tating;

Selatan : berbatasan dengan tanah milik Dani/H. Sukandi;

Barat : berbatasan dengan Jalan Limus Nunggal;

Timur : berbatasan dengan tanah milik Usman/Dudung/Mansur;

Dan tidak berlebihan jika Penggugat memohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi berkenan untuk memerintahkan meletakkan penyitaan terlebih dahulu atas tanah objek jual beli tersebut sebagai jaminan (conservatoir beslag) sebagaimana tersebut di atas, yang untuk selanjutnya penyitaan tersebut dinyatakan syah dan berharga dalam perkara ini;

Bahwa untuk menjamin pelaksanaan atas putusan ini, maka terhadap Tergugat menurut hukum patut dihukum pula untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat apabila perkara perdata ini, yaitu setiap harinya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) terhitung sejak perkara ini diputus



oleh Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dipenuhinya seluruh isi putusan/kewajiban Tergugat tersebut kepada Penggugat;

Bahwa untuk menjaga tetap terjaminnya kepentingan-kepentingan Penggugat yang ada pada tanah objek jual beli tersebut, maka Penggugat mohon agar kepada turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan mematuhi terhadap putusan dalam perkara Ini;

Bahwa oleh karena gugatan/tuntutan hukum Penggugat dalam perkara ini adalah mengenai hak milik dan berdasarkan alasan-alasan yang berdasarkan hukum serta dikuatkan dengan alat-alat bukti yang syah dan autentik, maka adalah sangat beralasan dan berdasarkan hukum serta telah sesuai dengan Pasal 180 HIR, jika Penggugat memohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dan ditetapkan sebagai dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta (Uitvoerbaar Bij voorraad), walaupun Tergugat dan/atau turut Tergugat mengajukan upaya hukum banding dan/atau upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sukabumi agar memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi:

Sebelum memutuskan pokok perkara, mohon agar menjatuhkan putusan provisional terlebih dahulu sebagai berikut:

1. Meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah seluas  $\pm$  400 meter persegi, yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, Kecamatan Cibureum, Kota, Sukabumi, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : berbatasan dengan Gang/tanah milik Oleh/Tating;

Selatan : berbatasan dengan tanah milik Dani/H. Sukandi;

Barat : berbatasan dengan Jalan Limus Nunggal;

Timur : berbatasan dengan tanah milik Usman/Dudung/Mansur;

2. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak/Ijin dari padanya untuk menghentikan segala kegiatannya di dalam areal tanah tersebut, selama proses pemeriksaan persidangan perkara ini berjalan sampai mendapatkan putusan Pengadilan yang kuat dan tetap menurut hukum yaitu di atas;

Sebidang tanah seluas  $\pm$  400 meter persegi, yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, setempat dikenal dengan Jalan Limus Nunggal, RT 04/RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Cibureum, Kota Sukabumi, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : berbatasan dengan Gang/tanah milik Oleh/Tating;

Selatan : berbatasan dengan tanah milik Dani/H. Sukandi;



Barat : berbatasan dengan Jalan Limus Nunggal;

Timur : berbatasan dengan tanah milik Usman/Dudung/Mansur;

3. Memerintahkan Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak/ijin dari padanya untuk mentaati putusan provisionil ini;
4. Menghukum Tergugat untuk segera membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat secara tunai, dengan seketika dan sekaligus serta tanpa syarat apapun, apabila Tergugat melanggar/tidak mematuhi/lalai dalam melaksanakan isi putusan provisionil ini, terhitung sejak provisi tersebut dibacakan hingga dilaksanakannya isi putusan tersebut ;

Dalam Pokok Perkara :

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dan tuntutan dari Penggugat tersebut dalam perkara ini untuk seluruhnya;
2. Menyatakan syah dan berharga atas sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Sukabumi yang diletakkan terhadap tanah objek jual beli, yaitu barang tetap/tidak bergerak berupa: sebidang tanah seluas  $\pm$  400 meter persegi, yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, setempat dikenal dengan Jalan Limus Nunggal, RT 04/RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi;
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa perbuatan Tergugat tersebut di atas tidak hanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) saja, akan tetapi juga sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang berakibat merugikan terhadap Penggugat;
4. Menyatakan syah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya :
  - a. Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tertanggal Limus Nunggal, 12 April 1983;
  - b. Kwitansi Tanda Terima Uang tertanggal Limus Nunggal, 12 April 1983; ;
  - c. Kwitansi Tanda Terima uang tertanggal Limus Nunggal, 10 Agustus 1983;
5. Menyatakan dan menetapkan hukumnya bahwa, tanah objek jual beli tersebut, seluas  $\pm$  400 meter persegi, yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, setempat dikenal dengan Jalan Limus Nunggal, RT 04/RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : berbatasan dengan Gang/tanah milik Oleh/Tating;

Selatan : berbatasan dengan tanah milik Dani/H. Sukandi;

Barat : berbatasan dengan Jalan Limus Nunggal;

Timur : berbatasan dengan tanah milik Usman/Dudung/Mansur;

Adalah merupakan barang hak milik syah Penggugat yang telah dibeli dari Tergugat;

6. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa perbuatan penguasaan atau pemanfaatan di atas tanah objek jual beli tersebut di atas, yang dilakukan oleh Tergugat atau pihak lain yang memperoleh hak/ijin dari padanya, baik secara langsung ataupun tidak langsung adalah tidak syah dan tanpa alas hak yang syah;

7. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat atau pihak lain yang memperoleh hak/ijin dari padanya mempunyai kewajiban untuk mengosongkan dan menyerahkan hak kepemilikan atas tanah objek jual beli tersebut di atas dalam keadaan seperti semula, serta menyerahkan surat-surat kepemilikannya kepada Penggugat;

8. Menghukum Tergugat atau siapa saja pihak lain yang memperoleh hak/ijin dari padanya untuk segera menyerahkan surat-surat kepemilikannya kepada Penggugat dengan tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga, yaitu berupa tanah objek jual beli seluas  $\pm$  400 meter persegi, yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, setempat dikenal dengan Jalan Limus Nunggal, RT 04/RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : berbatasan dengan Gang/tanah milik Oleh/Tating;

Selatan : berbatasan dengan tanah milik Dani/H. Sukandi;

Barat : berbatasan dengan Jalan Limus Nunggal;

Timur : berbatasan dengan tanah milik Usman/Dudung/Mansur;

Dalam keadaan kosong dan bebas dari segala jenis bangunan dan tanaman yang berada dan tumbuh di atasnya sebagai miliknya Tergugat atau milik orang lain yang diberi hak/ijin dari padanya, dengan pengertian bilamana tanah objek jual beli tersebut tidak dilaksanakan penyerahan hak kepemilikannya oleh Tergugat, maka Pengadilan Negeri Sukabumi jika perlu dapat menggunakan bantuan tenaga pengamanan secara aktif dari aparat yang berwajib dan/atau Kepolisian untuk melakukan pelaksanaan eksekusi pengosongan secara paksa;

9. Menyatakan dan menetapkan bahwa segala bentuk tindakan dan/atau perbuatan hukum Tergugat yang telah menyewakan mengontrakkan sebagian atau seluruhnya atas tanah objek jual beli tersebut kepada turut

Tergugat dan/atau kepada siapapun juga yang memperoleh hak/ijin dari padanya serta membangun dan /atau mendirikan bangunan warung semi permanen di atas sebagian dari tanah objek jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut dengan tidak seijin dan sepengetahuan dari Penggugat selaku pembeli adalah sebagai tidak syah, tanpa alas hak, batal demi hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad);

10. Memerintahkan Tergugat untuk tidak membuat segala surat-surat apapun, baik dengan cara di bawah tangan maupun dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang berwenang dan/atau Camat/PPAT, termasuk tapi tidak terbatas Sertipikat-sertipikat Hak Tanggungan atas Tanah di atas lokasi tanah objek jual beli tersebut sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti (Inkracht Van Gewijsde);
11. Menyatakan tidak syah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya terhadap segala surat-surat apapun yang secara langsung ataupun tidak langsung bertujuan untuk menggadaikan, menyewakan, memindahtangankan, mengalihkan dan/atau memperjual belikan hak kepemilikan atas lokasi tanah objek jual beli tersebut kepada pihak lain, khususnya yang terbit/dibuat setelah tanggal transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat, baik dengan cara di bawah tangan maupun dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang berwenang dan/atau Camat/PPAT;
12. Memerintahkan kepada Tergugat untuk melaksanakan/memenuhi ikatan Perjanjian Jual Beli atas sebidang tanah seluas + 400 meter persegi, yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, yang lokasinya dahulu tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tertanggal 12 April 1983, Kwitansi Tanda Terima uang tertanggal 12 April 1983 serta Kwitansi Tanda Terima uang tertanggal 10 Agustus 1983 tersebut, sekarang telah dimekarkan menjadi Jalan Limus Nunggal, RT. 04/RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : Berbatasan dengan Gang/Tanah Milik Oleh/ Tating;
  - Selatan : Berbatasan dengan Tanah Milik Dani/H. Sukandi;
  - Barat : Berbatasan dengan Dalam Limus Nunggal;
  - Timur : Berbatasan dengan Tanah Milik usman/Dudung/ Mansur;
13. Memerintahkan kepada Instansi terkait untuk merubah dan mencatatkan pergantian kepemilikan/membalik nama kepada atas nama Penggugat atas



sebidang tanah objek jual beli tersebut seluas  $\pm$  400 meter persegi, yang terletak dan berada di Blok Limus Nunggal, setempat dikenal dengan Jalan Limus Nunggal RT 04/RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kelurahan Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi;

14. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat mempunyai kewajiban untuk membayar kepada Penggugat atas ganti rugi kerugian dikarenakan hilangnya keuntungan/pendapatan yang seharusnya diperoleh Penggugat dari menyewakan/mengontrakkan sebagian atau seluruhnya atas tanah objek jual beli tersebut kepada turut Tergugat untuk keperluan jalan kendaraan milik turut Tergugat adalah sebesar Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah) per tahun, sehingga kerugian per bulan menjadi Rp. 400.000,- : 12 bulan = Rp. 33.333,- (tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) per bulan, jadi ganti rugi kerugian dari awal tahun 2003 sampai dengan bulan Januari 2006 yang harus dibayar oleh tergugat adalah sebesar : Rp. 33.333,- X 37 bulan = RP. 1.233.321,-  
sampai Tergugat menyerahkan tanah objek jual tersebut kepada Penggugat;
15. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat mempunyai kewajiban untuk membayar kepada Penggugat atas ganti rugi kerugian dikarenakan hilangnya keuntungan/pendapatan yang seharusnya diperoleh Penggugat yang apabila dari sebagian tanah objek jual beli yang di atasnya terdapat bangunan warung semi permanen tersebut disewakan/dikontrakkan oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per tahun, sehingga kerugian per bulan menjadi Rp. 500.000,- : 12 bulan = Rp. 41.666,- (empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) per bulan, jadi ganti rugi kerugian dari awal tahun 1996 sampai dengan bulan Januari 2006 yang harus dibayar oleh Tergugat adalah sebesar : Rp. 41.666,- X 121 bulan = Rp. 1.233.321,-  
Sampai Tergugat menyerahkan tanah objek jual beli tersebut kepada Penggugat;
16. Menghukum Tergugat untuk segera membayar/menyerahkan kepada penggugat atas ganti rugi kerugian yang diderita oleh Penggugat dikarenakan hilangnya keuntungan/pendapatan yang seharusnya diperoleh penggugat dari hasil uang sewa atau kontrak atas sebagian tanah objek jual beli tersebut secara tunai, dengan seketika dan sekaligus serta tanpa syarat apapun, baik yang disewakan/dikontrakkan oleh Tergugat kepada turut Tergugat untuk keperluan jalan kendaraan milik turut Tergugat adalah sebesar Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah) per tahun, sehingga



kerugian per bulan menjadi Rp. 400.000,- : 12 bulan = Rp. 33.333,- (tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) per bulan, jadi ganti rugi kerugian dari awal tahun 2003 sampai dengan bulan Januari 2006 yang harus dibayar oleh Tergugat adalah sebesar : Rp. 33.333,- X 37 bulan = RP. 1.233.321,-

maupun atas ganti rugi kerugian yang diderita oleh Penggugat di karenakan hilangnya keuntungan/pendapatan yang seharusnya diperoleh Penggugat dari hasil uang sewa atau kontrak, yang apabila dari sebagian tanah objek jual beli yang di atasnya terdapat bangunan warung semi permanen tersebut disewakan/dikontrakkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah), sehingga kerugian per bulan menjadi Rp. 500.000,- : 12 bulan = Rp. 41.666,- (empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) per bulan, jadi ganti rugi kerugian dari awal tahun 1996 sampai dengan bulan Januari 2006 yang harus dibayar oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 41.666,- X 121 bulan = Rp. 5.041.586,-

Sampai Tergugat menyerahkan tanah objek jual beli tersebut kepada Penggugat;

17. Menghukum Tergugat tersebut untuk segera membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya secara tunai, dengan seketika dan sekaligus serta tanpa syarat apapun atas kelalalan atau keterlambatan melaksanakan kewajiban tersebut di atas dan/atau tidak memenuhi terhadap isi putusan dalam perkara perdata ini, terhitung sejak perkara ini diputuskan oleh Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan dilaksanakannya seluruh kewajiban Tergugat kepada Penggugat;

18. Menghukum Tergugat dan turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan dalam perkara perdata ini;

19. Menyatakan dan menetapkan, bahwa putusan dalam perkara perdata ini sebagai dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun ada pengajuan upaya hukum banding, kasasi dan/atau pengajuan upaya hukum lain;

20. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya-lpiaya perkara yang timbul dalam perkara perdata ini;

Atau :

Apabila Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berpendapat lain, maka:

SUBSIDAIR : Mohon memberikan putusan dalam perkara perdata ini menurut kebijaksanaan Pengadilan Negeri Sukabumi serta keadilan yang adil dan seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku, sebagaimana dalam Peradilan perdata yang baik dan benar (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. GUGATAN TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIEBELS)

Bahwa di dalam posita gugatan, Penggugat tidak menjelaskan obyek gugatan apakah mengenai gugatan tentang kepemilikan hak, atau gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum atau yang lainnya sehingga gugatan Penggugat tidaklah sempurna, sehingga gugatan yang demikian haruslah ditolak.

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970, yang menyatakan:

"Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima"

Bahwa gugatan Penggugat semakin tidak jelas dan kabur karena di dalam posita maupun petitum gugatan, Penggugat menggabungkan obyek gugatan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum, hal ini dapat dilihat dalam gugatan Penggugat sebagai berikut :

Gugatan Penggugat halaman 4 alinea 6, yang berbunyi :

"Serta tidak melaksanakan dan memenuhi kewajiban hukumnya untuk menyerahkan hak kepemilikan atas objek jual beli yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut kepada Penggugat, sehingga telah membuktikan wanprestasi Tergugat."

Gugatan Penggugat halaman 5 alinea 6, yang berbunyi :

"Sebagai tidak syah dan merupakan perbuatan yang melawan hukum (onrechtmatige daad) dengan segala akibat hukumnya."

Gugatan Penggugat halaman 6 alinea 2, yang berbunyi :

"Akibat dari perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajiban hukumnya (wanprestasi) kepada Penggugat yang mana jika dihitung dari sejak Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum"

Gugatan Penggugat halaman 6 alinea 3, yang berbunyi :

"Bahwa oleh karenanya gugatan/tuntutan hukum Penggugat dalam perkara ini adalah mengenai hak milik";

Dalam petitum gugatan Penggugat angka 3, yang menyatakan:

“Menyatakan dan menetapkan bahwa perbuatan Tergugat tersebut di atas tidak hanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) saja, akan tetapi juga telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) yang berakibat merugikan terhadap Penggugat”;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang dikemukakan Penggugat yang termuat dan dituangkan dalam dalil-dalil gugatan Penggugat dan menjadi dasar gugatan Penggugat adalah tidak hanya menyangkut gugatan wanprestasi namun meliputi juga gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan kepemilikan hak;

Bahwa ketidak jelasan gugatan Penggugat terdapat dalam posita yang diajukan oleh Penggugat di mana di satu sisi Penggugat mendalilkan tentang perbuatan wanprestasi di sisi lain Penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum bahkan mendalilkan gugatannya tentang kepemilikan hak;

Bahwa ketidak konsistenan dan ketidak jelasan Penggugat yang membuat gugatan semakin kabur dimuat juga dalam petitum gugatan Penggugat, di mana dalam petitum angka 3 Penggugat menuntut kepada Tergugat telah melakukan wanprestasi dan juga menuntut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan di petitum angka 9 menuntut Tergugat karena perbuatan melawan hukum;

Bahwa penggabungan dua jenis gugatan bahkan tiga jenis gugatan sebagaimana dilakukan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah tidak dibenarkan dalam tertib beracara dan seharusnya diselesaikan secara tersendiri;

Bahwa penggabungan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum serta gugatan kepemilikan hak adalah tidak dibenarkan dan menyalahi dalam tertib beracara maka gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal ini telah sesuai dengan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 1975 K/Pdt/1984 tanggal 29 April 1986 yang menyatakan:

“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri pula, gugatan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa dengan demikian, sudah berdasarkan hukuman bila Majelis Hakim berkenan memutus menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## 2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK



Majelis Hakim yang terhormat, perlu diketahui bahwa tanah yang menjadi sengketa adalah merupakan tanah keluarga yang dahulunya merupakan milik dari orang tua Tergugat;

Bahwa sejalan dengan waktu, sebelum orang tua Tergugat yaitu bapak dari Tergugat meninggal dunia, telah memberikan wasiat yang menyatakan tanah aquo (sebagaimana tanah yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya) adalah milik cucunya yang merupakan anak pertama Tergugat bernama Yosef Eriswanto dan wasiat yang lain adalah tanah tersebut tidak boleh dijual ( dalam pembuktian akan dihadirkan saksi);

Bahwa karena keluarga Tergugat menganut agama Islam maka dalam hal harta waris dan pembagian waris tunduk pada ketentuan yang berlaku dalam hukum Islam;

Bahwa sebagaimana diketahui menurut Hukum Islam, yang dimaksud pesan dari orang yang meninggal adalah merupakan amanah dan harus dilaksanakan;

Bahwa tanah aquo yang menjadi hak Yosef Eriswanto adalah :

Utara : berbatas dengan tanah milik Urin/Tating ;

Selatan : berbatas dengan tanah Milik H. Sukandi;

Barat : berbatas dengan Jalan Desa ;

Timur : berbatas dengan tanah milik Ahyati;

Yang dahulunya merupakan milik orang tua Tergugat, oleh orang tua Tergugat telah diwasiatkan kepada cucunya ;

Bahwa berdasarkan hukum Islam mengenai pembagian waris dan berdasarkan ketentuan uang termuat dalam kompilasi hukum Islam maka pemberian waris kepada anak Tergugat yang bernama Yosef Eriswanto adalah sah sebagaimana hukum Islam yang berlaku dan dianut oleh keluarga Tergugat;

Bahwa dengan demikian pemilikan sah dari tanah aquo adalah milik dari Yosef Eriswanto ;

Bahwa anak Tergugat yang bernama Yosef Eriswanto adalah merupakan "recht persoon" yang merupakan subyek hukum dan mempunyai kepentingan hukum sendiri dan telah dewasa dan telah cakap melakukan perbuatan hukum sendiri ;

Bahwa karena Yosef Eriswanto adalah pemilik sah tanah a quo maka sudah seharusnya diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini ;



Bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak sehingga oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan dinyatakan untuk tidak dapat diterima ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami mohon agar Majelis Hakim menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa dalil- dalil yang telah di gunakan dalam konpensi dianggap dipergunakan kembali dalam rekonpensi;

Bahwa dengan ini Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi, adapun dasar hukum diajukan gugatan ini adalah :

1. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi dengan mendasarkan pada Perjanjian Jual Beli Mutlak tanggal 12 April 1983, kwitansi tanggal 12 April 1983 dan kwitansi 10 Agustus 1983 ;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi tidak pernah sama sekali menjual tanah aquo, sebagaimana telah dijelaskan oleh Penggugat Rekonvensi dalam jawaban konpensi;
3. Bahwa gugatan Tergugat Rekonvensi di dasarkan pada bukti yang mengada-ada yang menunjukkan seolah-olah telah terjadi jual beli antar Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi ;
4. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi sangat merugikan Penggugat Rekonvensi, tidak hanya secara materiil tapi juga sangat merugikan secara immateriil dengan terganggunya kehidupan dan pikiran Penggugat Rekonvensi ;

Perbuatan melawan hukum sebagai dasar Tergugat Rekonvensi;

5. Bahwa dasar diajukannya gugatan aquo adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1365 KUHperdata:

“Tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;

6. Bahwa dengan demikian unsur-unsur dari pasal 1365 KUHPerdara adalah sebagai berikut:
  - i. Adanya perbuatan;
  - ii. Perbuatan tersebut melawan hukum;

- iii. Adanya kesalahan dari si pelaku;
  - iv. Adanya kerugian bagi korban ;
  - v. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;
7. Bahwa namun dalam perkembangannya unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut diperluas (tidak hanya melanggar hukum tertulis, tetapi juga melanggar hukum tidak tertulis), sebagaimana tercermin dalam putusan Hoge Raad Belanda tanggal 31 Januari 1919 di mana unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

- 1). Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
- 2). Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- 3). Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- 4). Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

Dimana keempat unsur tersebut bukan merupakan syarat kumulatif yang harus dipenuhi, namun merupakan syarat alternatif yang jika telah terpenuhi salah satunya saja telah menyebabkan suatu perbuatan dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum;

8. Bahwa hal ini sejalan dengan penjelasan Setiawan, SH dalam buku yang berjudul "Proyek Pengembangan Teknis Yustisial Mahkamah Agung RI tentang Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Reader III, jilid I, Penerbit Tim Penguji Hukum Mahkamah Agung Republik Indonesia 1991, halaman 121 yang menyatakan sebagai berikut: "sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara Lindenbaun Cohen pada tahun 1919 terdapat 4 kriteria perbuatan melawan hukum, yaitu:

- 1). Bertentangan dengan kewajiban hukum di pelaku;
- 2). Melanggar hak subyektif orang lain;
- 3). Melanggar kaidah tata susila;
- 4). Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain";

Lebih lanjut, dalam buku tersebut juga telah dinyatakan bahwa:

"ataukah" ... "atau". Dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria itu secara kumulatif.. Dengan dipenuhinya salah satu /kriteria itu, secara alternatif, telah terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum."

Perbuatan Tergugat Rekonvensi melanggar hak subyektif Penggugat Rekonvensi;

9. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam kompensi maupun dalam rekonsensi, Tergugat Rekonsensi telah melanggar hak subyektif Penggugat Rekonsensi karena dengan segala daya dan tipu muslihat berupaya untuk mengambil tanah yang bukan miliknya;
10. Bahwa Tergugat Rekonsensi memanipulasi bukti - bukti sehingga seolah-oleh terjadi jual beli, yang sangat merugikan Penggugat Rekonsensi dikarenakan tanah aquo adalah turun temurun dan merupakan tanah milik keluarga yang tidak akan dijual;
11. Bahwa oleh karenanya, demi untuk kepentingan hukum Penggugat Rekonsensi maka sudah sepatutnya dan berdasarkan hukum apabila semua bukti-bukti yang berkaitan dengan perkara aquo, yaitu perjanjian jual beli mutlak, kwitansi tanggal 12 April 1983 dan kwitansi tanggal 10 Agustus 1983 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Hal mana telah sesuai dengan pasal 1328 KUHPerdara ;  
"Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat";
12. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi tersebut jelas-jelas merugikan Penggugat Rekonsensi dan bertentangan dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku, sebagaimana dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdara ;
13. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi yang tidak menghormati hak kepemilikan orang lain dengan segala cara seharusnya tidak dilakukan, karena tindakan tersebut melanggar hak subyektif Penggugat Rekonsensi ;  
Perbuatan Tergugat Rekonsensi Terhadap Penggugat Rekonsensi Bertentangan Dengan Azas Keadilan.
14. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi menutupi persoalan yang terjadi dengan jalan memberikan bukti-bukti yang bila diteliti banyak kejanggalan sehingga membuat peristiwa yang seharusnya hutang piutang menjadi jual beli;
15. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam kompensi, Penggugat Rekonsensi mempunyai kewajiban kepada Tergugat Rekonsensi karena meminjam sepasang kerbau untuk membayar hutang, namun sebagai ucapan balas budi maka Tergugat Rekonsensi diperbolehkan menggarap sawah milik Penggugat Rekonsensi ;



Bahwa Tergugat Rekonvensi telah menggarap sawah milik Penggugat Rekonvensi kurang lebih selama 10 tahun sampai dengan sekarang, tanpa memberikan pembagian keuntungan atas hasil sawah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi;

16. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi jelas-jelas melanggar asas kepatutan yang seharusnya digunakan dalam kehidupan bermasyarakat;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas terbukti bahwa adanya unsur perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi, di mana perbuatan tersebut melawan hukum, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis, yang merupakan salah satu unsur dari pasal 1365 KUHPerdara;

Adanya Kerugian Yang Diderita Penggugat Rekonvensi Akibat Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Tergugat Rekonvensi.

17. Bahwa berdasarkan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka telah menimbulkan kerugian yang sangat besar dan mendasar bagi Penggugat Rekonvensi, baik secara moril maupun secara materil, dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Penggugat Rekonvensi

a. Kerugian Materil

Bahwa sebenarnya kewajiban dari Penggugat Rekonvensi adalah seharga sepasang kerbau yang pada saat itu seharga Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah) dan bila ditaksir dengan harga sepasang kerbau sekarang maka harga sepasang kerbau sekarang adalah Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah), akan tetapi Tergugat Rekonvensi telah mengerjakan sawah Penggugat Rekonvensi dengan tanpa memberikan pembagian hasilnya kepada Penggugat Rekonvensi, yang oleh karenanya Penggugat Rekonvensi kehilangan keuntungan yang seharusnya didapat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap tahunnya dan juga Penggugat Rekonvensi mengeluarkan biaya yang tidak sedikit untuk mengurus gugatan aquo baik yang di pengadilan maupun di Kepolisian ;

Maka pembayaran ganti rugi yang seharusnya didapat oleh Penggugat Rekonvensi adalah sebesar :  $Rp. 5.000.000,- \times 10 = Rp. 50.000.000,-$  (lima puluh juta rupiah, dikurangi dengan kewajiban Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 6.000.000,- sehingga kerugian materil yang di derita oleh Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 44.000.000.000,- ditambah dengan pengurusan perkara sebesar Rp. 10.000.000,- sehingga total keseluruhan sebesar Rp. 54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah);



b. Kerugian Immateriil

Akibat tindakan Tergugat Rekonvensi mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi di mata masyarakat sekitar dan juga mengganggu kegiatan usaha Penggugat Rekonvensi sehingga tidak hanya usaha yang berhenti, juga Penggugat Rekonvensi tidak bisa mengelola sawah dan kolam ikan yang juga merupakan penghasilan Penggugat Rekonvensi, sehingga Penggugat Rekonvensi sangat merasa dirugikan. Kerugian ini sebenarnya tidak dapat dinilai dengan apapun, namun demikian apabila dinilai dengan suatu jumlah uang maka patut dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Adanya Hubungan Kausal Antara Perbuatan Yang Dilakukan Tergugat Rekonvensi Dengan Kerugian Yang Diderita Penggugat Rekonvensi;

18. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka secara jelas terdapat hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan kerugian yang Penggugat Rekonvensi alami, karena :

a. Untuk membalas budi kepada Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi memperbolehkan Tergugat Rekonvensi untuk menggarap sawah milik Penggugat Rekonvensi di mana hal ini telah berlangsung selama 10 tahun sampai sekarang, tanpa Tergugat Rekonvensi membagi keuntungannya, sehingga keuntungan yang seharusnya didapat oleh Penggugat Rekonvensi dalam menggarap sawah menjadi hilang karena perbuatan Tergugat Rekonvensi;

b. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi, menyebabkan segala kegiatan Penggugat Rekonvensi menjadi terganggu dan Penggugat Rekonvensi tidak bisa mengelola sawah dan kolam ikan dengan tenang, sehingga tidak sedikit kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi ;

19. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, secara jelas terdapatnya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi ;

MOHON SITA JAMINAN :

Bahwa agar maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi dapat tercapai dan karenanya tidak menjadi sia-sia (illusoir) serta untuk menghapuskan kekhawatiran Penggugat Rekonvensi, di mana Tergugat Rekonvensi dapat mengalihkan harta kekayaannya, maka sesuai dengan Pasal 227 HIR juncto Pasal 229 Rv sangat beralasan menurut hukum kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan terlebih dahulu meletakkan

Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta benda milik dan/atau atas harta benda yang berada di bawah penguasaan Tergugat Rekonvensi baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari termasuk akan tetapi tidak terbatas pada :

- Tanah beserta bangunan di atasnya , yang terletak di Jl. Desa RT. 04/ RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum, Kota sukabumi, dengan batas - batas :

Sebelah Utara : rumah milik Nina;

Sebelah Selatan : kolam milik H. Mapuah;

Sebelah Barat : rumah milik Adang;

Sebelah Timur : rumah milik Cece Abdullah;

- Tanah Darat di Jl. Desa RT. 04/ RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : tanah milik Ibu Ningsih;

Sebelah Selatan : tanah milik Engkun;

Sebelah Barat : jalan desa;

Sebelah Timur : tanah milik Solokan;

- Tanah Darat di Jl. Desa RT. 04/ RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi, dengan batas - batas :

Sebelah Utara : rumah milik Iclang;

Sebelah Selatan : tanah milik Solokan;

Sebelah Barat : tanah milik M.Soleh;

Sebelah Timur : tanah milik H. Martin;

- Tanah Sawah terletak di Desa Limus Nunggal, dengan batas batas :

Sebelah Utara : sawah milik H. Encang (Alm);

Sebelah Selatan : sawah milik Dadun;

Sebelah Barat : sawah milik Jaji;

Sebelah Timur : sawah milik Eje;

- Tanah Sawah terletak di Desa Limus Nunggal, dengan batas -batas :

Sebelah Utara : sawah milik H. Enjang;

Sebelah Selatan : sawah milik Jaji;

Sebelah Barat : sawah milik Odih;

Sebelah Timur : sawah milik H. Purkon;

Selanjutnya kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan di atas objek-objek sita tersebut di atas sekaligus menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan dimaksud serta memerintahkan kepada Badan Pertanahan

Nasional Kota Sukabumi untuk mencatat dan sekaligus mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka dengan ini Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi yang memeriksa perkara ini untuk kiranya berkenan memeriksa dan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum perjanjian jual beli mutlak tanggal 12 April 1983;
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum kwitansi tanggal 12 April 1983 dan kwitansi tanggal 10 Agustus 1983 ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi baik kerugian materil maupun immateril dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian materil

Rp.5.000.000,- X 10 = Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah, dikurangi dengan kewajiban Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 6.000.000,- sehingga kerugian materil yang di derita oleh Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 44.000.000.000,- ditambah dengan pengurusan perkara sebesar Rp. 10.000.000,- sehingga total keseluruhan sebesar Rp. 54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah);

b. Kerugian Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang ditetapkan dan diletakkan oleh Pengadilan Negeri Sukabumi atas seluruh harta-harta milik Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak dan yang tidak bergerak, yang sekarang ada maupun yang akan ada di kemudian hari termasuk akan tetapi tidak terbatas pada :

- Tanah beserta bangunan di atasnya , yang terletak di Jl. Desa RT. 04/ RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum, Kota sukabumi, dengan batas - batas :

Sebelah Utara : rumah milik Nina;

Sebelah Selatan : kolam milik H. Mapuah;

Sebelah Barat : rumah milik Adang;

Sebelah Timur : rumah milik Cece Abdullah;

- Tanah Darat di Jl. Desa RT. 04 / RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi, dengan batas - batas :
    - Sebelah Utara : tanah milik Ibu Niningsih;
    - Sebelah Selatan: tanah milik Engkun;
    - Sebelah Barat : jalan desa;
    - Sebelah Timur : tanah milik Solokan;
  - Tanah Darat di Jl. Desa RT. 04/ RW 06, Kampung Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi, dengan batas - batas :
    - Sebelah Utara : rumah milik Iclang;
    - Sebelah Selatan : tanah milik Solokan;
    - Sebelah Barat : tanah milik M. Soleh;
    - Sebelah Timur : tanah milik H. Martin;
  - Tanah Sawah terletak di Desa Limus Nunggal, dengan batas –batas:
    - Sebelah Utara : sawah milik H. Encang (Alm);
    - Sebelah Selatan : sawah milik Dadun;
    - Sebelah Barat : sawah milik Jaji;
    - Sebelah Timur : sawah milik Eje;
  - Tanah Sawah terletak di Desa Limus Nunggal, dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara : sawah milik H. Enjang;
    - Sebelah Selatan : sawah milik Jaji;
    - Sebelah Barat : sawah milik Odih;
    - Sebelah Timur : sawah milik H. Purkon;
7. Menyatakan putusan perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya bantahan (verzet), banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya. (uitvoerbaar bij voorraad) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara menurut hukum ;

AT AU:

Apabila Majelis Hakim Yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sukabumi telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 02/Pdt.G/2006/PN.Smi. tanggal 09 Agustus 2006 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:



- Menolak ekspesi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
  - Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
    1. Surat Perjanjian Jual Beli Mutlak tertanggal 12 April 1983;
    2. Kwitansi tanda terima uang tertanggal 12 April 1983;
  - Memerintahkan mengangkat kembali sita jaminan terhadap tanah sengketa seluas  $\pm$  400 m<sup>2</sup> yang terletak dan di Jalan Limus Nunggal, Kampung Limus Nunggal, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi dengan batas-batas:
    - Utara : berbatasan dengan Gang/tanah milik Oleh/ tanah Tating;
    - Selatan : berbatasan dengan tanah milik Dani/H. Sukandi;
    - Barat : berbatasan dengan Jalan Limus Nunggal;
    - Timur : berbatasan dengan tanah milik Usman/Dudung/Mansur;
- Yang telah disita berdasarkan penetapan tertanggal 19 Juli 2006 No. 02/Pdt.G/2006/PN.Smi dan pelaksanaan sita dengan Berita Acara Sita Jaminan No. 02/Pdt.G/2006/PN.Smi tertanggal 25 Juli 2006;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.299.000,- (satu juta dua ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);
- Menghukum turut Tergugat agar mematuhi isi putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 79/PDT/2008/PT.BDG. tanggal 8 Mei 2008;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan Penggugat/Pembanding pada tanggal 09 Juni 2008 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Juni 2008, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 Juni 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 79/Pdt/2008/PT.Bdg. jo Nomor: 02/Pdt.G/2006/PN.Smi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat

alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Juni 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 30 Juni 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding dan Tergugat/Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi aquo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa adalah keliru sekali pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang telah memberikan Pertimbangan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat tersebut sependapat dengan Putusan Hakim Tingkat Pertama dengan segala alasan-alasan yang dijadikan dasar pertimbangan hukum didalamnya dan Pengadilan Tinggi Jawa Barat mengambil alih serta dijadikan sebagai pendapat hukumnya sendiri dalam Memeriksa dan Mengadili Perkara ini;

Bahwa seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dalam memutus perkara ini tidak cukup mempertimbangkan dengan semata-mata hanya mengambil alih dan menguatkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena "Pertimbangan Hukum" yang hanya menyetujui dan mengambil alih Pertimbangan Hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang kemudian dijadikan sebagai Pertimbangan Hukumnya sendiri dalam Memutus dan Mengadili Perkara ini tanpa memuat alasan-alasan sendiri sebagai dasar putusannya, adalah merupakan "Pertimbangan Hukum" yang bersifat *Onvoldonde Gemotiveerd*:

2. Bahwa, secara keliru *judex facti* Pengadilan Negeri Sukabumi dan Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam Pertimbangan Tentang Hukumnya pada halaman 46 (empat puluh enam) pada bagian "Menimbang" yang pertama Putusan tentang provisi, Pertimbangan Hukum *Judex Facti* yang keliru tersebut terhadap tuntutan provisi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dikutip kembali sebagai berikut:

### DALAM PROVISI:

Menimbang bahwa Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca tuntutan provisi dari Penggugat, tuntutan/petitum tersebut selain tidak didukung oleh posita telah masuk dalam tuntutan/petitum dalam pokok perkara, oleh karena itu akan dipertimbangkan dan diputus dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena itu provisi Penggugat haruslah ditolak;

- Bahwa secara keliru dan salah judex facti Pengadilan Negeri Sukabumi dan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di dalam memberikan pertimbangan hukumnya tentang penerapan lembaga provisionil dalam perkara ini sebagaimana ternyata pada halaman 46 (empat puluh enam) tersebut di atas, sebab lembaga provisionil adalah sarana untuk mendapatkan perlindungan hukum, yaitu berupa tindakan pendahuluan yang sifatnya sangat mendesak dan memerlukan penanganan sangat segera serta seketika dari Hakim perdata;
- Bahwa esensi Surat Gugatan dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi sebagaimana ternyata dalam halaman 4 (empat) pada bagian "Bahwa" yang terakhir, dan halaman 5 (lima) pada bagian "Bahwa" yang ke lima tentang adanya pembangunan warung semi permanen dan tindakan menyewakan/mengontrakkan diatas sebagian dari Barang Terperkara yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan seijin dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut pada hakikatnya adalah merupakan kepentingan hukum Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi yang bersifat sangat mendesak dan memerlukan penanganan sangat segera yang telah ternyata tidak diperiksa dan tidak dipertimbangkan oleh judex facti Pengadilan Negeri Sukabumi dan Pengadilan Tinggi Jawa Barat;
- Bahwa demikian pula secara keliru dan salah judex facti Pengadilan Negeri Sukabumi dan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di dalam memberikan pertimbangan hukumnya dalam perkara ini, oleh karena penolakan judex facti atas permohonan dan tuntutan provisi dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut telah bertentangan dengan pertimbangan hukum judex facti sendiri sebagaimana ternyata dalam halaman 51 (lima puluh satu) pada bagian



"Menimbang" yang ke lima, dan halaman 52 (lima puluh dua) pada bagian "Menimbang" yang ke dua yang telah menyatakan bahwa Surat Bukti PDK-TDR 1 dan Surat Bukti PDK-TDR 2 yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut benar adanya;

- Bahwa apabila Surat Bukti PDK-TDR 1 dan Surat Bukti PDK-TDR 2 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut dinyatakan benar adanya oleh judex facti Pengadilan Negeri Sukabumi dan Pengadilan Tinggi Jawa Barat, maka permohonan dan tuntutan provisi dari Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut harus dikabulkan, dan bukan ditolak; jadi analisa pertimbangan hukum dan amar putusan judex facti tingkat pertama dan tingkat banding tersebut sudah terbukti salah;

Bahwa oleh karena antara pertimbangan hukum dengan amar putusan judex facti telah saling bertentangan dan salah dalam menjatuhkan amar putusan, maka amar putusan yang sedemikian tersebut sudah sepatutnya apabila Mahkamah Agung Republik Indonesia membatalkan seluruh pertimbangan hukum dalam provisi dan amar putusan dalam provisi judex facti tersebut;

3. Bahwa, kekeliruan judex facti selanjutnya adalah sebagaimana ternyata dalam pertimbangan tentang hukumnya pada halaman 52 (lima puluh dua) pada bagian "Menimbang" yang ke tiga sampai dengan bagian "Menimbang" yang ke enam, dan halaman 53 (lima puluh tiga) sampai dengan halaman 54 (lima puluh empat) pada bagian "Menimbang" yang ke-dua sampai dengan bagian "Menimbang" yang terakhir, Pertimbangan Hukum Judex Factie Terhadap Pokok Perkara Dalam Konvensi menyatakan :

Menimbang, bahwa dipertimbangkan terhadap Surat Bukti PDK-TDR 3 berupa Surat Pelunasan Pembayaran tertanggal 12 Agustus 1983, Surat Bukti ini tidak sesuai asli, oleh karena setelah dicek dalam persidangan tanggal 19 Juli 2006, ada tulisan/catatan dibalik Kwitansi yang tidak di foto copy dan Penggugat berkeberatan untuk memfoto copy tulisan/catatan dibalik Kwitansi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap kwitansi ini (PDK-TDR 3), disangkal oleh Tergugat, bahwa tanda-tangan dalam Kwitansi tersebut palsu, hal ini ditindaklanjuti dengan laporan Tergugat pada Polsek Cibeureum (sebagaimana bukti bertanda T2);



Bahwa terhadap Surat Bukti ini, tidak ada satupun Bukti Saksi dari Penggugat yang mengetahui tentang pembuatan Kwitansi ini maupun pembayaran terhadap pelunasan sebesar Rp. 600.000,- sebagaimana tertulis dalam Kwitansi tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena itu terhadap Surat Bukti PDK-TDR 3, Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Bukti tersebut tidak benar;

Menimbang, bahwa terhadap saksi Penggugat yang lain, yang bernama HOLID, saksi tidak melihat sendiri jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, akan tetapi hanya mendengar dari SETYAWAN SHOLEH, sedangkan saksi SUKANDI, mendengar dari isteri Penggugat, bahwa telah terjadi jual beli atas sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan di atas, bahwa terhadap Bukti Surat PDK-TDR 3, telah dipertimbangkan Bukti Surat tersebut tidak benar, dan dari keterangan para saksi Penggugat sebagaimana yang diuraikan di atas tidak satupun yang mengetahui adanya pelunasan antara Penggugat dan Tergugat sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa belum ada pelunasan pembayaran terhadap jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena belum ada pelunasan pembayaran, padahal didalam Surat Perjanjian yang dibuat oleh para pihak bertanda PDK-TDR 1 berbunyi tanah menjadi milik mutlak Pembeli apabila telah ada pelunasan;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan 1, akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum gugatan yang lain;

Menimbang, bahwa dipertimbangkan terhadap petitum gugatan No. 2;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana pertimbangan di atas, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka Sita Jaminan berdasarkan Penetapan tertanggal 19 Juli 2006 No. 02/Pdt.G/2006/PN-SMI, dan telah dilaksanakan berdasar Berita Acara Sita jaminan tanggal 25 Juli 2006 agar diangkat kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut terhadap petitum ke-2 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dipertimbangkan terhadap petitum gugatan Penggugat No. 3;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka perbuatan

Tergugat terhadap penguasaan tanah sengketa bukanlah merupakan perbuatan ingkar janji dan bukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut, terhadap petitum ke 3 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat No. 5 sampai dengan No. 19, dipertimbangkan, oleh karena Penggugat sebagaimana pertimbangan diatas tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sedangkan petitum ini merupakan rangkaian/erat kaitannya dengan dapat dibuktikan gugatannya tersebut, maka terhadap petitum gugatan No. 5 sampai dengan No. 19 haruslah ditolak;

Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak dapat menerima seluruh pertimbangan hukum *judex facti* atas keputusan dalam pokok perkara sebagaimana dikutip tersebut di atas, oleh karena :

- Perihal Bukti Surat PDK-TDR No. (3) yaitu berupa Kwitansi Tanda Pelunasan Pembayaran tertanggal Limus Nunggal 10 Agustus 1983 tersebut telah diperlihatkan dan disesuaikan dengan aslinya pada persidangan sebelumnya tanggal 19 April 2006 (Vide Berita Acara Sidang tanggal 19 April 2006). sehingga secara Yuridis Formal Bukti Foto Copy Kwitansi Tanda Pelunasan Pembayaran tertanggal Limus Nunggal 10 Agustus 1983 tersebut menurut hukum pembuktian adalah merupakan alat bukti yang sah dalam persidangan Pengadilan, dan lebih jauh lagi tidak ada kewajiban hukum bagi Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk memperlihatkan dan mencocokkan kembali untuk yang ke-2 (dua) kalinya pada tanggal 19 Juli 2006 atas Bukti Surat berupa Kwitansi Tanda Pelunasan Pembayaran tersebut;
- Dibagian muka Kwitansi Tanda Pelunasan Pembayaran tertanggal Limus Nunggal, 10 Agustus 1983 yang telah diperlihatkan dan disesuaikan dengan aslinya pada persidangan tanggal 19 April 2006 dan persidangan tanggal 19 Juli 2006 tersebut jelas tercantum kalimat "Pelunasan Sebidang Tanah di Blok Limus Nunggal dari harga sejuta enam ratus ribu rupiah";
- Adanya tulisan/catatan dibalik Kwitansi Tanda Pelunasan Pembayaran tertanggal Limus Nunggal, 10 Agustus 1983 yang tidak di foto copy dan tidak disesuaikan dengan aslinya tersebut adalah merupakan coretan-coretan yang tidak ada relevansinya dengan materi/substandi perkara;

- Surat Bukti PDK-TDR 3 berupa Surat Pelunasan Pembayaran tertanggal 12 Agustus 1983 sebagaimana dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum *judex facti* tersebut adalah tidak ada dan tidak pernah diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi;
- Perihal adanya penyangkalan oleh Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi atas keaslian tandatangan dalam Bukti Surat PDK-TDR No. (3) yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut, harus dibuktikan terlebih dahulu melalui putusan pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sedangkan faktanya selama dalam persidangan kasus ini tidak ditemukan adanya Bukti Putusan Pidana yang berkekuatan hukum tetap tentang adanya kejahatan pemalsuan tandatangan;
- Perihal adanya laporan dugaan pemalsuan tandatangan yang dilaporkan oleh Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi pada Kepolisian Negara Republik Indonesia Sektor Cibeureum sebagaimana ternyata dalam Bukti T2 tersebut telah kadaluarsa, dan oleh karenanya gugur/tidak dilakukan penyelidikan oleh Polsek Cibeureum karena lewat waktunya (*vide* Pasal 78 KUHPidana);
- Sepanjang Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil bantahannya atas keaslian dari tandatangan yang terdapat dalam Bukti Surat PDK-TDK No. 3 (foto copy kwitansi tanda penerimaan uang tertanggal Limus Nunggal 10 Agustus 1983) tersebut, maka demi hukum tandatangan yang terdapat dalam Bukti Surat PDK-TDR No. (3) tersebut adalah asli;
- Menurut Keterangan Saksi HOLID yang memberikan keterangan di bawah sumpah dikutip kembali sebagai berikut :

"Bahwa pernah ada musyawarah antara Otang dan H. Martin dirumah H. Dudung dan waktu itu H. Martin mengatakan pada Penggugat bahwa "kalau mau minta tanah, jangan yang itu, yang lain saja, yang itu sudah diberikan Yosef oleh orang tua saya";
- Dengan adanya pengakuan dari Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Dalam



Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi sebagaimana diterangkan oleh saksi Holid tersebut di atas, dan dikuatkan oleh keterangan saksi Bidin serta jika dihubungkan dengan alat Bukti Surat PDK-TDR No. 1 sampai dengan Bukti Surat PDK-TDR No, 3 yang kesemuanya diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi maka telah cukup membuktikan bahwa Termohon Kasasi dahulu Tergugat/ Terbanding Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi telah mengakui kalau tanah objek sengketa tersebut adalah benar telah dijual dan dilunasi pembayarannya oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi akan tetapi Termohon Kasasi dahulu Terbanding/ Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi enggan untuk menyerahkannya dan menawarkan tanah yang lain kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, oleh karena tanah objek sengketa telah diberikan kepada Yosef (anak Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi) oleh orang tua Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi;

- Mengenai adanya pengakuan dari Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi sebagaimana ternyata telah diterangkan oleh saksi Holid tersebut di atas, telah ternyata tidak diperiksa dan tidak dipertimbangkan oleh *judex facti*:
- Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dapat membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya, maka Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim No. 02/Pdt.G/2006/PN-SMI tertanggal 19 Juli 2006 Jo. Berita Acara Sita Jaminan no. 02/Pdt.G/2006/PN-SMI tertanggal 25 Dull 2006 tersebut adalah syah dan berharga;-
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka terhadap Petitum Ke-2 dan" pemohon kasasi dahulu pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut mohon diterima dan dikabulkan;
- Bahwa karena Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dapat membuktikan seluruh dalil-



dalil gugatannya, maka perbuatan Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi terhadap penguasaan tanah objek sengketa tersebut adalah tidak hanya merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) saja, akan tetapi juga sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang berakibat merugikan terhadap Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi;

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka terhadap petitum ke-3 dan Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut mohon diterima dan dikabulkan;
- Bahwa demikian pula oleh karena Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dapat membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya, maka terhadap kwitansi Tanda Pelunasan Pembayaran tertanggal Limus Nunggal, 10 Agustus 1983 sebagai mana ternyata dalam Bukti Surat PDK-TDR No. (3) tersebut mohon dinyatakan syah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
- Bahwa lebih jauh lagi, sebagai rangkaian/erat kaitannya dengan dapat dibuktikannya gugatan Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/ Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut, maka terhadap petitum gugatan Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi No. 5 sampai dengan petitum No. 19 mohon pula diterima dan dikabulkan untuk seluruhnya;

Bahwa oleh karena judex facti Pengadilan Tinggi Jawa Barat dan Pengadilan Negeri Sukabumi telah mengabaikan hukum pembuktian dalam memutuskan perkara ini, maka sepatutnya apabila Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung berkenan untuk menolak seluruh "Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan" judex facti tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

mengenai alasan-alasan kasasi :

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri, tidak salah menerapkan hukum, lagipula keberatan-keberatan Pemohon Kasasi pada hakekatnya mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan pada pemeriksaan dalam

tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985, tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* (Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: OTANG SUHERLAN tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

#### **M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: OTANG SUHERLAN tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 28 Juli 2009 oleh H. Muhammad Taufik, SH.,MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.Ph.D. dan H. Mahdi Sorinda Nasution, SH.M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Barita Sinaga, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ H. Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.Ph.D.

ttd./ H. Mahdi Soroina Nasution, SH.M.Hum.

K e t u a :

ttd./

H. Muhammad Taufik, SH.,MH.

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i.....Rp 6.000,-

2. R e d a k s i.....Rp 1.000,-

3. Administrasi kasasi.....Rp 493.000,-

Jumlah .....Rp 500.000,-

Panitera Pengganti :

ttd./

Barita Sinaga, SH.,MH.

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH.MH  
NIP. 040 044 809

## **P U T U S A N**

No.808 K/Pdt/2003

### **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA M A H K A M A H A G U N G**

Memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara:

1. **ULIK alias IMAM CHAMBALI MASKUR,**
2. **SAMSIATI ALIMAH,** keduanya bertempat tinggal di Desa Semen, Kecamatan Semen, Kabupaten Kediri.

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat 1 s/d 2/Pembanding

**m e l a w a n**

**AMIR FATAH ABDULAH,** bertempat tinggal di Tosaren, (Jl. Letjen Suparman No.40 A) Kota Kediri Mahkamah Agung tersebut.

Membaca surat-surat yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi sebagai Penggugat asli telah menggugat sekarang para Pemohon Kasasi sebagai para Tergugat asli di muka persidangan Pengadilan Negeri Kediri pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa pada tanggal 29 Maret 1991 antara Penggugat dengan para Tergugat telah terjadi jual beli tanah yang terletak di Desa Semen, Kecamatan Semen, Kabupaten Kediri, atas tanah:

A. Sertifikat tanah Hak Milik No.180, atas nama Imam Chambali dengan luas 3835 M<sup>2</sup> (tidak termasuk sengketa).

B. Sertifikat



B. Sertifikat tanah Hak Milik No.181, semula atas nama Imam Masrur telah meninggal dunia (tanpa ahliwaris) dengan luas 6045 M<sup>2</sup>, sekarang atas nama Samsiati Alimah (Tergugat II).

Bahwa antara Penggugat dengan para Tergugat mempunyai kesepakatan harga Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

Bahwa Penggugat telah membayar pada para Tergugat dari harga tanah tersebut sebesar Rp.57.475.000,- (lima puluh tujuh juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Dengan perincian sebagai berikut :

- Pertama sebesar.....Rp. 7.450.000,-
  - Kedua sebesar.....Rp.49.500.000,-
- Jumlah .... Rp.57.475.000,-

Bahwa dari harga tanah tersebut sebesar Rp.60.000.000,- telah dibayar Rp.57.475.000,-. Sisa Rp.2.525.000,- (dua juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah).

Dengan pembayaran tersebut, maka tanah angka I.A, di atas telah diserahkan oleh para Tergugat sertifikat tersebut untuk No.180, atas nama Imam Chambali sehingga tidak terjadi sengketa.

Bahwa yang menjadi sengketa adalah tanah angkat I.B sertifikat Hak Milik No.181, semula atas nama Imam Masrur, karena telah meninggal dunia sekarang atas nama Samsiati Alimah (Tergugat II) disebut sebagai tanah sengketa yang terletak di desa Semen, Kabupaten Semen, Kabupaten Kediri, luas 6045 M<sup>2</sup> dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan.

Bahwa Tergugat tidak bersedia menyelesaikan jual beli tersebut dengan bermacam alasan sehingga Penggugat mengajukan.....

ajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, untuk mohon pengosongan dan para Tergugat menyerahkan pada Penggugat atas tanah sengketa.

Bahwa Penggugat akan membayar sisa kekurangan harga tanah tersebut sebesar Rp.2.525.000,- (dua juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) pada para Tergugat, namun para Tergugat ingkar janji.

Bahwa apabila sertifikat Hak Milik No.181, yang semula atas nama Imam Masrur, sekarang atas nama Samsiati Alimah tersebut dipindah tangan, dijual dan lain sebagainya kepada orang lain kami mohon diblokir dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan.

Bahwa tanah sengketa ini belum kami kuasai, maka untuk mencegah dipindah tangan oleh para Tergugat karena sertifikat tanah masih dikuasai oleh para Tergugat, kami mohon disita jaminan terlebih dahulu sebelum ditetapkan hari persidangan.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kediri untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat.
2. Menyatakan sah menurut hukum perjanjian jual beli tanggal 29 Maret 1991, atas tanah sengketa 1.B, antara Penggugat dengan para Tergugat.
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri atas tanah sengketa angka 1.B di atas.
4. Menyatakan bahwa para Tergugat ingkar janji sehingga merugikan Penggugat.....

gikan Penggugat.

5. Menghukum para Tergugat untuk mematuhi perjanjian jual beli tanggal 29 Maret 1991 tersebut di atas terhadap tanah sengketa angka 1.B.
6. Menyatakan menurut hukum bahwa sertifikat hak milik No.181, semula atas nama Imam Masrur, sekarang atas nama Samsiati Alimah (Tergugat II) tersebut haruslah diblokir atau apabila berpindah nama pada orang lain bukan kepada Penggugat (Amir Fatah Abdullah) haruslah dinyatakan tidak sah, batal demi hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
7. Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa angka 1.B kepada Penggugat secara riil dalam keadaan kosong, dan penyerahan ini bila perlu dengan bantuan polisi atau alat negara lainnya.
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada banding atau perlawanan.
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kediri telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 2 Juni 2001 No. 03/Pdt.G/2001/PN.Kdi yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan perjanjian jual beli tanah tanggal 29 Maret 1991 atas obyek sengketa antara Penggugat Amir Fatah Abdullah dengan Tergugat Ulik alias Imam Chambali Masrur dan Masrur alias Imam Masrur adalah sah menurut hukum.

- Menyatakan.....

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilaksanakan oleh jurusita Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tanggal 3 Maret 2001.
- Menyatakan bahwa Tergugat I Ulik alias Imam Chambali Masrur dan almarhum Masrur alias Imam Masrur telah melakukan ingkar janji sehingga merugikan Penggugat.
- Menyatakan peralihan hak milik atas tanah sertifikat No.181 Desa Semen, semula atas nama Masrur alias Imam Masrur kepada Tergugat II Samsiati Alimah tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta balik nama atau pendaftaran haknya karena itu dari Masrur alias Imam Masrur kepada Samsiati Alimah dalam buku tanah atau sertifikatnya dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
- Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa.
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

#### Dalam Rekonpensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.

#### Dalam Kompensi dan Rekonpensi

- Menghukum Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat pertama ini ditetapkan sebesar Rp. 459. 000,- (empat ratus lima puluh sembilan ribu rupiah).

Putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusannya tanggal 2 Mei 2002 No.45/ Pdt/ 2002/PT. Sby.yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi.....



Dalam Konvensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan perjanjian jual beli tanah tanggal 29 Maret 1991 atas obyek sengketa antara Penggugat Amir Fatah Abdullah dengan Tergugat Ulik alias Imam Chambali Masrur dan Masrur alias Imam Masrur adalah sah menurut hukum.
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilaksanakan oleh jurusita Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tanggal 3 Maret 2001.
- Menyatakan bahwa Tergugat I Ulik alias Imam Chambali Masrur dan almarhum Masrur alias Imam Masrur telah melakukan ingkar janji sehingga merugikan Penggugat.
- Menyatakan perailihan hak milik atas tanah sertifikat No.181 Desa Semen, semula atas nama Masrur alias Imam Masrur kepada Tergugat II Samsiati Alimah tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta balik nama atau pendaftaran haknya karena itu dari Masrur alias Imam Masrur kepada Samsiati Alimah dalam buku tanah atau sertifikatnya dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
- Menghukum Penggugat membayar kekurangan harga pembelian tanah sengketa kepada Tergugat sebesar Rp.10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) dan menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat secara riil dalam keadaan kosong.
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Dalam Rekonvensi.....

Dalam Rekonpensi

- Menolak gugatan para Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya.

Dalam Konpensi dan Rekonpensi

Menghukum Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng yang dalam tingkat banding sebesar Rp.130.000,- (seratus tiga puluh ribu rupiah).

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/Pembanding pada tanggal 16 Oktober 2002 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 28 Oktober 2002 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.03/ Pdt.G/ 2001/PN.kdi. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kediri permohonan mana kemudian disusul/dengan disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Nopember 2002.

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 20 Nopember 2002 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri pada tanggal 2 Desember 2002.

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi.....

mohonan kasasi tersebut formil dapat diterima.

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri tersebut telah salah menerapkan hukum pembuktian dengan alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli tanah yang sah tersebut telah dibayar harganya sebagian sejumlah Rp.49.500.000,- dari harga seluruhnya sebesar Rp.60.000.000,- serta perjanjian jual beli tanah tersebut disaksikan oleh dua orang saksi dan telah disaksikan dihadapan Kepala Desa setempat maka perjanjian jual beli tanah tersebut telah memenuhi unsur-unsur hukum adat yang bersifat konkrit, tunai dan bersifat terang.

Bahwa majelis hakim dalam penilaian pembuktian sahnya perjanjian jual beli tanah tanggal 29 Maret 1991 antara Ulik alias Imam Chambali dan Masrur sebagai penjual dengan Amir Fatah Abdullah sebagai pembeli (bukti P.1) sebagaimana pertimbangan tersebut diatas jelas salah dalam penerapan hukum pembuktian, karena tidak mempertimbangkan bahwa sebenarnya perjanjian jual beli tersebut oleh pembelinya yaitu Amir Fatah Abdullah tidak ditepati kesepakatan pasal 4 perjanjian itu, yaitu Amir Fatah Abdulah sampai tenggang waktu 8 (delapan) bulan sejak ditanda tangannya surat perjanjian dimaksud (tanggal 29 Maret 1991) ternyata tidak melunasi kesepakatan harga sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

Tentang belum lunasnya harga yang telah disepakati tersebut ternyata diakui secara tegas oleh Penggugat sebagai tersebut

dalam.....

dalam gugatan Penggugat pada angka 8 yang menyatakan :  
 “Bahwa Penggugat akan membayar sisa kekurangan harga tanah tersebut sebesar Rp.2.525.000,- (dua juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) pada para Tergugat .....

Dengan tidak dipenuhinya pelunasan harga oleh Penggugat dalam tenggang waktu yang telah disepakati sebagaimana pasal 4 perjanjian tersebut, maka unsur-unsur perjanjian hukum adat yang bersifat konkrit, tunai dan bersifat terang, tidak terpenuhi.

Lebih-lebih dengan diakuinya oleh Penggugat dalam dilunasinya kesepakatan harga dalam tenggang waktu 8 (delapan) bulan berarti Penggugat telah mengingkari kesepakatan itu sendiri dan demikian surat perjanjian jual beli tanah tanggal 29 Maret 1991 antara Ulik alias Imam Chambali dan Masrur sebagai penjual dengan amir Fatah Abdullah sebagai pembeli, adalah dengan sendirinya menjadi batal dan tidak sah lagi.

2. Bahwa majelis hakim pada halaman 25 mempertimbangkan “bahwa perjanjian jual beli tanah tersebut disaksikan oleh dua orang saksi dan telah disaksikan dihadapan Kepala Desa setempat”.

bahwa akan tetapi Kepala Desa yang bersangkutan yaitu saksi Sugeng Riyadi dibawah sumpah menerangkan antara lain :

“Bahwa setelah perjanjian jual beli tanah tahun 1991 antara Penggugat Amir Fatah Abdullah dengan Masrur dan Imam Chambali tidak ada pencatatan tentang jual beli tersebut (putusan Pengadilan Negeri Kab. Kediri halaman 20).

Hal inipun didukung pula oleh keterangan saksi sundjoto selaku Sekdes Desa Semen, yang menjabat sejak tahun 1987 sampai

sekarang,.....



sekarang, dibawah sumpah menerangkan pada halaman 20 antara lain :

- Bahwa surat jual beli tanah tersebut belum ada.
  - Bahwa jual beli tanah yang menjadi sengketa saksi tidak tahu karena dalam buku desa tidak dirubah.
3. Bahwa dengan demikian syarat jual beli dihadapan Kepala Desa tidak terpenuhi karena aparat Desa, baik Kepala Desa maupun sekretaris Desa, ternyata menyatakan tidak ada pencatatan tentang jual beli sebagaimana yang dimaksudkan oleh Pengugat (Termohon Kasasi).
  4. bahwa dengan tidak ada jual beli tanah sengketa antara Pemohon Kasasi dan Masrur dengan Penggugat Amir Fatah Abdulah sebagaimana diuraikan di atas, maka jual beli tanah sengketa tanggal 23 Mei 1997 antara Imam Masrur dengan Ny. Samsiati alimah adalah sah menurut hukum, dan sebagai akibatnya penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat II Samsiati Alimah adalah juga sah menurut hukum.
  5. Bahwa dengan batalnya surat perjanjian jual beli tanggal 29 Maret 1991 tersebut, pertimbangan Majelis Hakim Penggugat berkewajiban membayar uang sejumlah Rp.10.500.000,- kepada Tergugat I, adalah tidak relevan.
  6. Bahwa dengan batalnya perjanjian jual beli tanggal 29 Maret 1991 antara Ulik alias Imam Chambali (Pemohon Kasasi) dan Masrur dengan Amir Fatah Abdulah sebagaimana yang diuraikan dalam konvensi, dengan sendirinya penguasaan tanah sertifikat hak milik No.180 atas nama Imam Chambali oleh Tergugat Re-konvensi Amir Fatah Abdulah adalah suatu perbuatan yang melawan hukum.....

lawan hukum dan oleh karena itu Tergugat Rekovensi atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat Rekonvensi (Pemohon Kasasi).

7. Bahwa karena pada pokoknya Pengadilan Tinggi menganggap pertimbangan Pengadilan Negeri Kediri sudah tepat, maka keberatan Pemohon Kasasi terhadap putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri No.03/Pdt.G/2001/PN.Kdi. sebagaimana diuraikan di atas mohon juga dianggap alasan keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi.

8. Bahwa selain yang telah diuraikan dimuka khusus terhadap putusan Pengadilan Tinggi, Pemohon Kasasi berpendapat bahwa Pengadilan Tinggi pertimbangan putusannya telah salah menerapkan hukum acara, yaitu telah menjatuhkan putusan yang tidak diminta oleh Penggugat yaitu amar putusan yang berbunyi:

“Menghukum Penggugat membayar kekurangan harga pembelian tanah sengketa kepada Tergugat sebesar Rp.10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah).....dst.

Menimbang, :

Mengenai keberatan ad.1 s/d 6

Bahwa keberatan-keberatan tersebut, tidak dapat dibenarkan, oleh karena keberatan-keberatan tersebut tidak ditujukan kepada putusan Pengadilan Tinggi.

Mengenai keberatan ad.7 dan ad.8

Bahwa keberatan-keberatan tersebut, tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex facti telah tepat dalam pertimbangan dan putusannya.

Menimbang.....

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para pemohon kasasi Ulik alias Imam Chambali Maskur, 2. Samsiati Alimah, tersebut harus ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi sebagai pihak yang kalah berperkara, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan.

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.4 tahun 2004, Undang-Undang No.14 tahun 1985 jo Undang-Undang No.5 tahun 2004 dan peraturan lain yang bersangkutan.

#### **M E N G A D I L I**

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi

1. **ULIK alias IMAM CHAMBALI MASKUR,** 2. **SAMSIATI ALIMAH,** tersebut.

Menghukum para Pemohon Kasasi membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **KAMIS, TANGGAL 4 MEI 2005** oleh H. Parman Soeparman, SH.MH. Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang dengan dihadiri oleh H. Abbas Said, SH. dan H. Imam Haryadi, SH. sebagai Hakim-

Hakim Anggota.....

Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh H. Abbas Said, SH. dan H. Imam Haryadi, SH. Hakim-Hakim Anggota Agus Subekti, SH. Panitera Pengganti.

Hakim-Hakim Anggota

K e t u a

ttd./

ttd./

H. Abbas Said, SH.

H. Parman Soeparman, SH.MH.

ttd./

H. Imam Haryadi, SH.

Biaya-biaya

Panitera Pengganti

1. M e t e r a i..... Rp. 6.000,-

ttd./

2. R e d a k s i..... Rp. 1.000,-

Agus Subekti, SH.

3. Administrasi Kasasi.. Rp.493.000,-

Rp.500.000,-

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG

Plt. KEPALA DIREKTORAT PERDATA

PARWOTO WIGNJOSUMARTO, SH.

NIP. 040 018 142