



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**AKIBAT HUKUM TIDAK DILAKUKANNYA  
PENDAFTARAN JUAL BELI  
(Analisis Kasus Akta Jual Beli No. 499/13/Cipondoh/JB/1987)**

**TESIS**

**ELINA KARTINI  
0706177476**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2009**





**UNIVERSITAS INDONESIA**

**AKIBAT HUKUM TIDAK DILAKUKANNYA  
PENDAFTARAN JUAL BELI  
(Analisis Kasus Akta Jual Beli No. 499/13/Cipondoh/JB/1987)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**ELINA KARTINI  
0706177476**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2009**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

**Nama : Elina Kartini**

**NPM : 0706177476**

**Tanda Tangan : **

**Tanggal : 9 Juli 2009**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Elina Kartini  
NPM : 0706177476  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Akibat Hukum Tidak Dilakukannya Pendaftaran  
Jual Beli (Analisis Kasus Akta Jual Beli  
No. 499/13/Cipondoh/JB/1987)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Profesor Arie Sukanti Hutagalung, SH, MLI

Penguji : Ibu R. Ismala Dewi, SH, MH

Penguji : Bapak Suparjo Sujadi, SH, MH

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 9 Juli 2009

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmatnya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak maka akan sulit bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

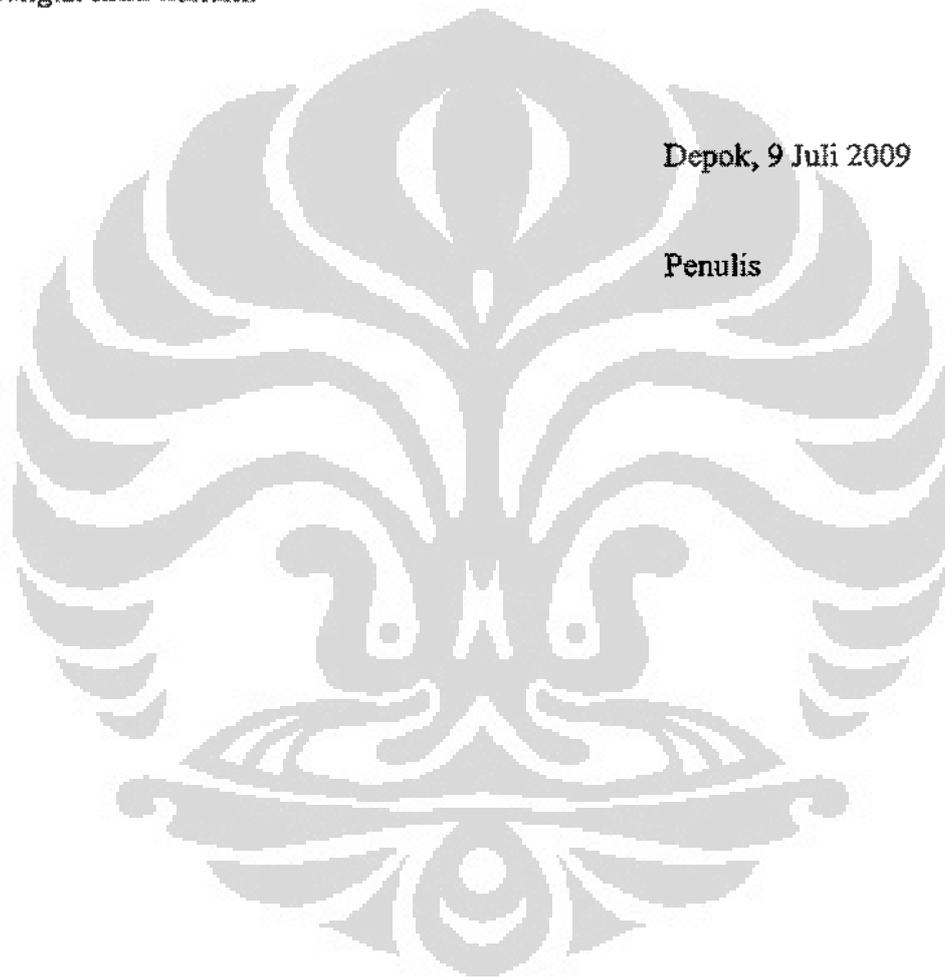
1. Profesor Arie S. Hutagalung, SH, MLI selaku dosen pembimbing yang telah memberikan waktu, tenaga, dan pikiran dalam membimbing penulis menyelesaikan tesis ini.
2. Ibu Arikanti Natakusumah, SH yang telah memberikan masukan dan membantu penulis dalam memperoleh data.
3. Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, SH, yang telah memberikan masukan kepada penulis.
4. Ibu Sri Mamudji, SH, M. Law. Lib, yang telah memberikan arahan dan masukan kepada penulis pada penyusunan tesis ini.
5. Bapak H.M.Syaiful Barkah, SH, MM, Kepala Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang, yang telah membantu penulis dalam memperoleh data.
6. Ibu R. Ismala Dewi, SH, MH, selaku penguji sidang tesis yang telah memberikan saran dan masukan atas penulisan tesis ini.
7. Bapak Suparjo Sujadi, SH, MH, selaku penguji sidang tesis yang telah memberikan saran dan masukan atas penulisan tesis ini.
8. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan.
9. Seluruh karyawan dan staff Sekretariat Program Magister Kenotariatan FHUI.
10. Para petugas perpustakaan yang telah membantu penulis memperoleh bahan-bahan penulisan tesis.
11. Papa dan mama yang telah memberikan banyak sekali memberikan dukungan, masukan dan doa.

12. Teman-teman : Pak Maman, Pak Bobby, Pak Yayan, Bang Don yang telah banyak memberikan bimbingan dan membagi ilmu selama masa perkuliahan. Mbak Fenti, Mbak Agustin, Sahra, Vivi Erisa, Dhini dan Febi atas dukungan dan perhatiannya selama masa perkuliahan dan penulisan tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu hukum.

Depok, 9 Juli 2009

Penulis



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

---

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Elina Kartini  
NPM : 0706177476  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

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 :

Akibat Hukum Tidak Dilakukannya Pendaftaran Jual Beli (Analisis Kasus Akta Jual Beli No. 499/13/Cipondoh/JB/1987) beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Berdasarkan persetujuan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihkan bentuk, mengalihmediakan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat serta memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis atau pencipta dan juga sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya secara sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 9 Juli 2009

Yang membuat pernyataan



( Elina Kartini )

## ABSTRAK

Nama : Elina Kartini  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Akibat Hukum Tidak Dilakukannya Pendaftaran Jual Beli  
(Analisis Kasus Akta Jual Beli Nomor  
499/13/Cipondoh/JB/1987)

Jual beli adalah salah satu perbuatan hukum yang paling banyak dilakukan oleh masyarakat. Pendaftaran jual beli penting untuk dilakukan karena bertujuan untuk memperkuat dan memperluas pembuktian. Memperkuat pembuktian karena dengan dicatatnya jual beli pada sertipikat, pembeli dapat dengan mudah membuktikan diri sebagai pemegang hak atas tanah. Memperluas pembuktian karena dengan dicatatnya jual beli pada buku tanah, masyarakat umum akan mengetahui peristiwa jual beli tersebut. Pentingnya pendaftaran jual beli membuat PPAT sebagai pejabat yang diangkat oleh negara untuk membantu proses pendaftaran jual beli, harus melakukan tugasnya dengan teliti dan hati-hati. PPAT wajib memastikan jual beli yang dibuktikan dengan aktanya sampai dengan pendaftaran jual beli tersebut telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Kelalaian PPAT dalam melaksanakan tugas-tugasnya tersebut dapat menyebabkan jual beli tidak dapat didaftarkan dan akhirnya membuka kesempatan kepada penjual untuk mengalihkan lagi objek jual beli kepada pihak lain sehingga pembeli kehilangan haknya. Atas kelalaiannya yang telah mengakibatkan kerugian tersebut, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif, sanksi perdata ataupun sanksi pidana. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Data-data dianalisis dan dipresentasikan secara kualitatif.

Kata kunci : jual beli, pendaftaran, PPAT.

## ABSTRACT

Nama : Elina Kartini  
Program Studi : Master of Notariat Programme  
Judul : Legal Consequences of Unregistered Sale and Purchase Transaction (Case Analysis of Sale and Purchase Deed Number 499/13/Cipondoh/JB/1987)

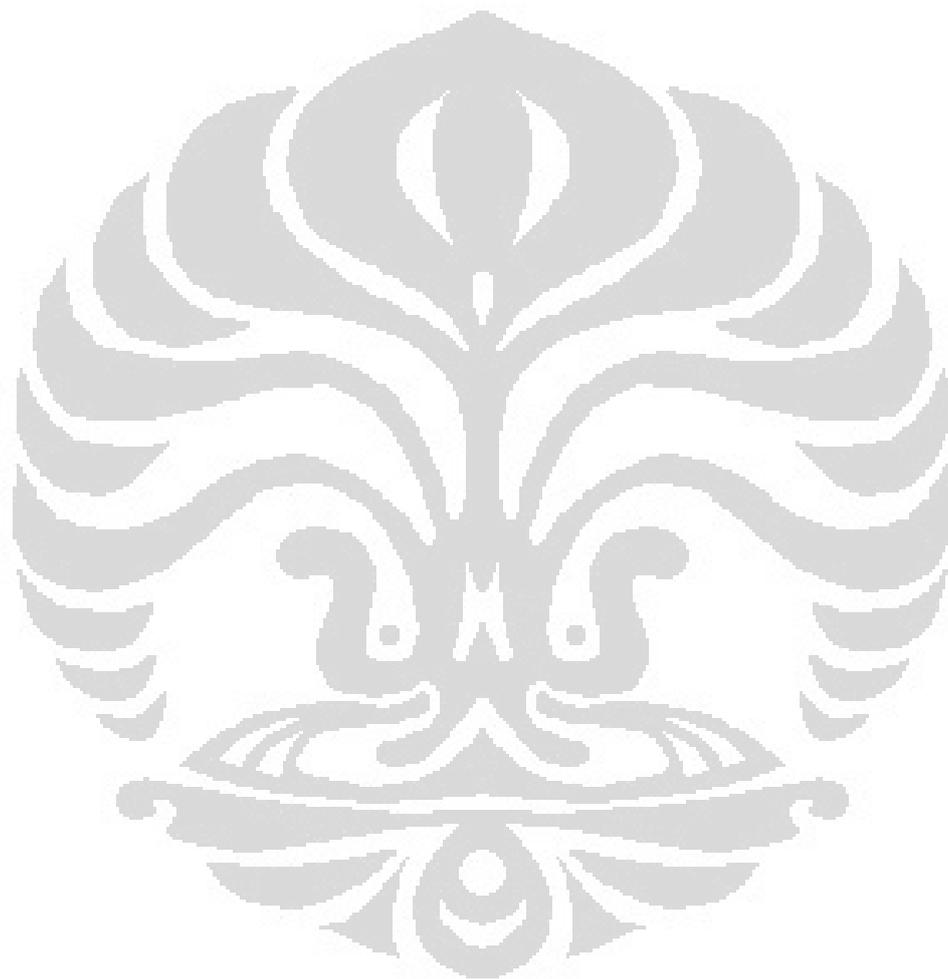
Sale and purchase transaction is a legal act which is done by most people. Registration of sale and purchase transaction is important because it is intended to strengthen buyer with strong and large proof of evidence. Strengthen buyer with strong proof of evidence means by recording sale and purchase transaction in certificate, buyer may easily prove himself as legal owner of the land. Strengthen buyer with large proof of evidence means by recording sale and purchase transaction in the Land Office, public will acknowledge such sale and purchase transaction. The importance of sale and purchase registration requires Land Deed Official, as the official appointed by the State to assist the registration process of sale and purchase transaction, to do his tasks thoroughly and carefully. Land Deed Official must ensure the sale and purchase transaction proven by his deed and the registration of such sale and purchase transaction has met the applicable provisions of law. Land Deed Official negligence in performing his duties may cause the sale and purchase transaction unable to be registered and eventually may open opportunity to the vendor to re-sale the land to other party, causing buyer losing his ownership on land. For the negligence that has caused the losses, Land Deed Official may subject to administrative sanctions, civil sanctions or criminal sanctions. This research is a normative legal research. The data are analyzed and presented in qualitatively.

Key words : sale and purchase, registration, Land Deed Official

## DAFTAR ISI

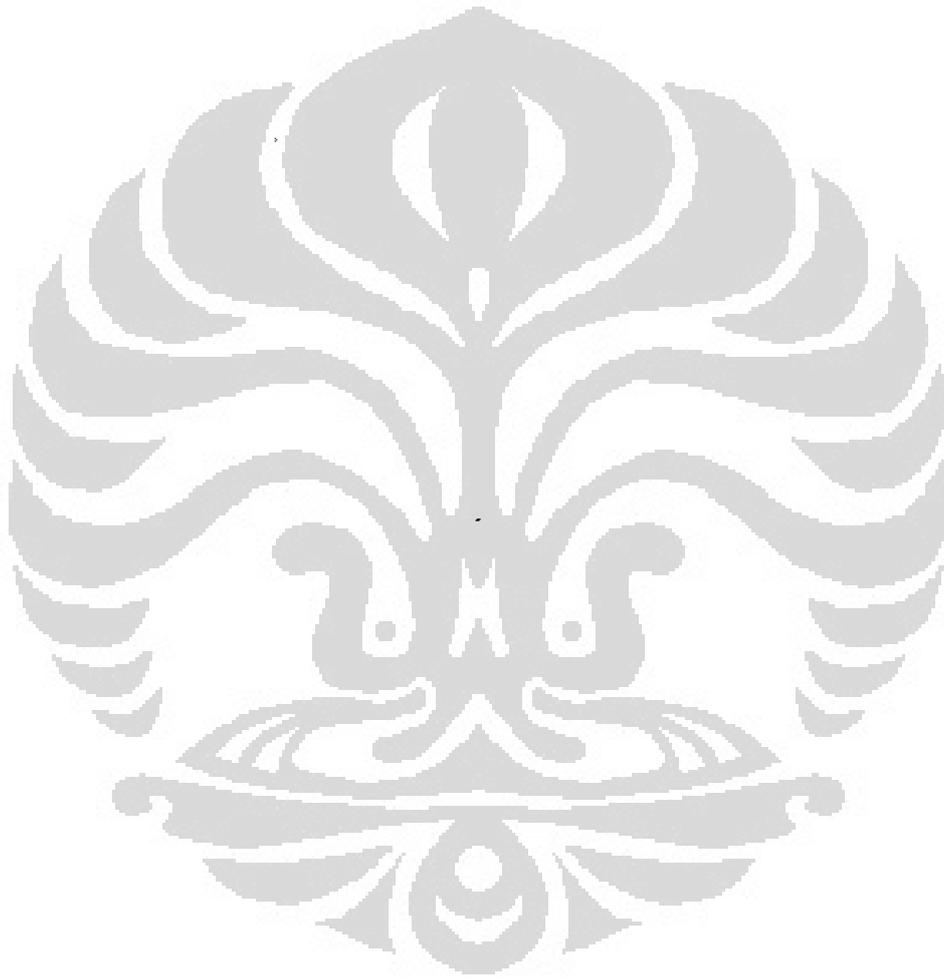
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vi
ABSTRAK .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
<b>1. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	6
1.3. Tujuan Penelitian .....	6
1.4. Manfaat Penelitian .....	7
1.4. Metode Penelitian .....	7
1.4. Sistematika Penulisan .....	8
<b>2. AKIBAT HUKUM TIDAK DILAKUKANNYA PENDAFTARAN</b>	
<b>JUAL BELI .....</b>	<b>9</b>
2.1. Perusahaan Pengembang .....	9
2.1.1. Pengadaan Tanah oleh Perusahaan Pengembang .....	9
2.1.2. Izin Lokasi .....	16
2.1.3. Perusahaan Pengembang Harus Menjual Tanah Beserta Bangunan .....	20
2.2. Jual Beli Tanah .....	23
2.2.1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Barat .....	23
2.2.2. Jual Beli Dalam Hukum Tanah Nasional Yang Berlandaskan Hukum Adat .....	25
2.3. Pendaftaran Tanah .....	27
2.3.1. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	28
2.3.2. Sistem Publikasi Hukum Tanah Nasional .....	30
2.4. PPAT .....	35
2.4.1. Jabatan PPAT .....	35
2.4.2. Fungsi PPAT Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah .....	39
2.5. Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Negara .....	45
2.6. Hak Tanggungan .....	47
2.7. Analisis Kasus .....	52
2.7.1. Kasus Posisi .....	52
2.7.2. Tanggung Jawab PPAT Dalam Jual Beli Yang Terjadi Pada Kasus Nyonya X .....	53
2.7.3. Kedudukan dan Hak-Hak Nyonya X Terhadap Tanahnya Ditinjau Dari Segi Hukum Tanah .....	58

<b>3. PENUTUP</b> .....	61
3.1. Kesimpulan .....	61
3.2. Saran .....	62
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	64



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Akta Jual Beli tanggal 21 Pebruari 1987 Nomor 499/13/Cipondoh/JB/1987 .....	68
Lampiran 2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tanggal 6 Pebruari 2009 Nomor 630.1-490-2009 .....	73



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan pemukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.<sup>1</sup>

Pada kota besar seperti Jakarta dan sekitarnya, kebutuhan masyarakat akan hunian, baik untuk tempat tinggal maupun untuk investasi tidak pernah berhenti. Bila pada kota Jakarta yang lahannya semakin sempit, perusahaan pengembang giat membangun condominium, maka di kota-kota sekitar Jakarta seperti Tangerang, Depok, Bogor, dan Bekasi, perusahaan pengembang dengan giat membangun perumahan dengan fasilitas yang lengkap dan mutakhir.

Banyak pihak mengkhawatirkan bahwa permintaan masyarakat atas perumahan akan menurun pada tahun 2008 sebab krisis finansial global telah mengakibatkan inflasi dan suku bunga meningkat. Kekhawatiran ini tidak pernah terjadi, bahkan sepanjang tahun 2008 permintaan masyarakat akan perumahan terus meningkat. Tingginya permintaan ini tidak lepas dari dukungan Bank yang memberikan kredit.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Arie Sukanti Hutagalung, *Condominium Dan Permasalahannya*, Cet. 3, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal. 1.

<sup>2</sup> Menurut harian Kompas, sebagian besar pembelian rumah dilakukan dengan Kredit Pemilikan Rumah. Perinciannya adalah sebanyak 75,4% pembelian rumah dilakukan dengan Kredit Pemilikan Rumah, 17,1% dengan tunai bertahap dan 6,5% dengan tunai keras. Bank Tabungan Negara yang fokus membiayai kredit properti kebanjiran permintaan. Kredit perumahan baru yang disalurkan Bank Tabungan Negara selama periode Januari-Juni 2008 mencapai

Pada tahun 2009 ini tingkat suku bunga Kredit Pemilikan Rumah tinggi, namun pelaku dan pengamat bisnis properti yakin bisnis properti masih tetap tumbuh. Ketua Umum Dewan Pengurus Pusat Real Estate Indonesia (DPP REI) Teguh Satria optimis prospek bisnis perumahan masih baik pada tahun 2009. Menurutnya hal ini karena jumlah penduduk terus bertambah sehingga kebutuhan rumah juga akan terus meningkat.<sup>3</sup> Bahkan pemerintah, Bank Indonesia dan kalangan perbankan pada umumnya merasa yakin bahwa meskipun laju inflasi tahun 2008 cukup tinggi, yakni sekitar 12% akibat kenaikan harga komoditas pangan internasional dan penyesuaian harga bahan bakar minyak di pasar domestik, pada tahun 2009 ini, laju inflasi akan kembali turun menjadi 6% - 6,5%. Bukan hal yang mustahil, bisnis properti yang terus bergairah sejak tahun 2002 akan mencapai puncak pada tahun 2010 – 2011.<sup>4</sup>

Menurut Direktur Summarecon Serpong, Sharif Benjamin, masyarakat Indonesia cenderung membeli properti untuk investasi ketimbang bermain di pasar saham dan pasar uang yang saat ini kurang menguntungkan. Hal ini disebabkan karena biasanya harga properti akan meningkat tajam sampai 100% dalam waktu beberapa tahun. Sebagai contoh sebuah apartemen di Summarecon Kelapa Gading yang semula ditawarkan sebesar Rp. 5.000.000.000,- dalam beberapa tahun terjual dengan harga sebesar Rp. 8.000.000.000,-<sup>5</sup>

Pemerintah telah memprediksi sejak awal bahwa seiring berjalannya waktu, pertumbuhan perumahan di Indonesia akan meningkat. Karena itu untuk memberi kepastian hukum di bidang pertanahan, melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-

---

Rp. 4,52 triliun, meningkat 79% dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun 2007 yang hanya sekitar Rp. 2,37 triliun.

M. Fajar Marta, "Waspada! Kredit Macet Properti," <http://www.kompas.com/read/xml/2008/09/18/08593983/waspada.kredit.macet.properti>, 18 September 2008.

<sup>3</sup> Yohan Rubiantoro, et.al, "Prospek Properti 2009 Belum Terlalu Cerah," <http://www.kompas.com/read/xml/2009/01/09/12112489/prospek.properti.2009.belum.terlalu.cerah>, 9 Januari 2009.

<sup>4</sup> Panangian Simanungkalit, "Bisnis Properti Sudah Kebal Krisis," <http://www.kompas.com/read/xml/2008/10/23/10373152/bisnis.properti.sudah.kebal.krisis>, 23 Oktober 2008.

<sup>5</sup> XVD, "Meski Melambat, Properti Nasional Tumbuh," <http://www.kompas.com/read/xml/2008/11/05/20281910/meski.melambat.properti.nasional.tumbuh>, 5 Nopember 2008.

Undang Nomor 5 Tahun 1960) pasal 19, pemerintah memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah. Ketentuan mengenai pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tersebut kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961) yang berlaku untuk 27 tahun dan kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) yang berlaku efektif sejak 8 Oktober 1997.<sup>6</sup>

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama kali (*initial registration*)<sup>7</sup> adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*)<sup>8</sup> adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam buku tanah di Kantor Pertanahan dan sertifikat, yang antara lain disebabkan karena dialihkannya atau dibebankannya suatu hak atas tanah.

Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah.<sup>9</sup> PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta peralihan dan pembebanan hak serta melakukan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak

<sup>6</sup> Arie Sukanti Hutagalung (a), *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal.81.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hal.83.

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> Pejabat lain yang dimaksud misalnya Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, pembuatan Akta Ikrar Wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan oleh Notaris, pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang dan adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi. Indonesia (a), *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN. No. 59 Tahun 1997, TLN. No. 3696, ps. 5 jo ps. 6 ayat (2).

tersebut ke Kantor Pertanahan. Dalam kegiatan peralihan hak yang disebabkan karena jual beli, Akta Jual Beli yang dibuat PPAT adalah syarat mutlak dan merupakan dasar pendaftaran jual beli. Tanpa akta ini, Kantor Pertanahan akan menolak permohonan pendaftaran yang diajukan.

Pentingnya fungsi Akta Jual Beli tersebut, membuat akta harus dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Dalam pembuatannya, PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan sebab pendaftaran Jual Beli yang tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perbuatan hukum akan ditolak oleh Kantor Pertanahan. Pemeriksaan tidak cukup hanya pada identitas para pihak, tetapi juga meliputi syarat-syarat tertentu lainnya yang berkaitan dengan subjek dan objek jual beli. Dalam hal penjualan yang dilakukan oleh perusahaan pembangunan perumahan (selanjutnya disebut Perusahaan Pengembang), maka PPAT harus mengetahui bahwa Perusahaan Pengembang terikat dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang mengatur bahwa Perusahaan Pengembang tidak boleh menjual tanah tanpa bangunan. Pada prakteknya, dalam hal objek jual beli adalah tanah kosong, maka Perusahaan Pengembang dan pembeli terlebih dahulu membuat perjanjian pengikatan jual beli, baik yang dibuat dalam bentuk dibawah tangan maupun dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris. Perjanjian ini pada dasarnya memuat kesepakatan antara Perusahaan Pengembang dan pembeli bahwa setelah syarat-syarat untuk penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT terpenuhi, antara lain misalnya setelah diatas tanah didirikan bangunan, maka Perusahaan Pengembang dan pembeli akan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT.

Sebagaimana telah disebutkan diatas, selain membuat akta jual beli, PPAT juga mempunyai tugas mendaftarkan jual beli tersebut dengan menyerahkan

sertipikat berikut dokumen-dokumen pendukung lainnya ke Kantor Pertanahan<sup>10</sup>. Pada prinsipnya, saat penandatanganan Akta Jual Beli di kantor PPAT, perbuatan hukum mengenai pemindahan hak tersebut baru diketahui oleh para pihak dan PPAT bersangkutan saja karena administrasi PPAT bersifat tertutup untuk umum. Oleh karenanya jual beli harus didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan agar pembeli memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya. Pencatatan pemindahan hak pada sertipikat membuat pemegang hak yang baru memperoleh surat tanda bukti yang kuat.<sup>11</sup> Pencatatan pemindahan hak pada buku tanah mengakibatkan perbuatan hukum pemindahan hak tersebut tidak hanya diketahui oleh para pihak tetapi juga oleh masyarakat umum karena administrasi pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka untuk umum.<sup>12</sup> Begitu pentingnya fungsi PPAT dalam pendaftaran jual beli sehingga apabila tidak dilakukan, pembeli tidak dapat memperoleh sertipikat dan karenanya tidak dapat membuktikan bahwa ia pemegang hak yang sah. Di sisi lain, masyarakat umum juga tidak akan mengetahui bahwa jual beli telah terjadi dan kepemilikan objek jual beli telah beralih. Akibatnya penjual dapat dengan bebas menjual kembali objek jual beli kepada pihak lain, sebagaimana terjadi pada kasus yang akan dibahas pada penelitian ini.

Pada awal tahun 1987, Nyonya X membeli sebidang tanah Hak Guna Bangunan dari sebuah perusahaan pengembang bernama PT. A. Jual beli berupa tanah kosong, seluas 285 M2 yang merupakan sebagian dari bidang tanah seluas 19.970 M2, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 15/Desa Kunciran, terletak di

<sup>10</sup> Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pasal 22 ayat (3), pendaftaran jual beli dapat dilakukan oleh PPAT dengan segera setelah penandatanganan Akta Jual Beli atau dapat pula dilakukan oleh yang berkepentingan. Sedang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 40 ayat (1), pendaftaran jual beli wajib dilakukan oleh PPAT dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta.

<sup>11</sup> Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat berarti bahwa selama belum dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang bersangkutan.

Indonesia (a), *op.cit.*, penjelasan umum.

<sup>12</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Ed.rev, Cet.10, (Jakarta : Djambatan, 2005), hal. 331.

Kabupaten Tangerang (saat ini Kotamadya Tangerang) tersebut dilakukan dihadapan seorang PPAT di Kotip Tangerang. Jual beli tersebut tidak pernah terdaftar di Kantor Pertanahan setempat sehingga sampai saat ini Nyonya X tidak pernah menerima bukti kepemilikan berupa sertipikat hak atas tanah. Selain itu masyarakat umum juga tidak pernah mengetahui bahwa terhadap sebagian tanah tersebut pernah dilakukan jual beli kepada Nyonya X.

Pada tahun 2005, PT. A menjual kembali tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 15/Desa Kunciran seluas 19.970 M2 tersebut secara utuh kepada PT. C dihadapan PPAT yang berbeda. Pada tahun 2006, Hak Guna Bangunan Nomor 15/Desa Kunciran tersebut hapus karena jangka waktunya telah berakhir dan tidak pernah dimintakan perpanjangan jangka waktu. Tak lama kemudian, Hak Guna Bangunan tersebut dimohonkan kembali oleh PT. C dan atas permohonan tersebut dikeluarkan sertipikat Hak Guna Bangunan baru atas nama PT. C. Saat ini oleh PT.C, Hak Guna Bangunan tersebut telah dijaminkan dan dibebani dengan Hak Tanggungan pada suatu Bank.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan diatas, beberapa permasalahan yang menjadi kajian dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam jual beli yang terjadi dalam kasus Nyonya X?
2. Bagaimana kedudukan dan hak-hak Nyonya X terhadap tanahnya ditinjau dari segi hukum tanah?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan pokok penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab PPAT dalam jual beli yang terjadi dalam kasus Nyonya X.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan dan hak-hak Nyonya X terhadap tanahnya ditinjau dari segi hukum tanah.

#### 1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan wacana kepada masyarakat mengenai pentingnya suatu kegiatan pendaftaran tanah. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan wacana kepada calon PPAT mengenai pentingnya seorang PPAT senantiasa bertindak sesuai peraturan, bersikap teliti dan berhati-hati dalam melaksanakan tugasnya sebab pelanggaran ataupun kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dapat merugikan masyarakat pengguna jasa PPAT.

#### 1.5. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Alat pengumpul data yang digunakan adalah studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen dilakukan pada data sekunder yang terdiri atas :

- a. bahan hukum primer, antara lain :

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan penggantinya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan serta peraturan-peraturan lain berkenaan dengan agraria khususnya mengenai pendaftaran tanah, peraturan-peraturan berkenaan dengan PPAT dan perusahaan pengembang.

- b. bahan hukum sekunder, antara lain buku, artikel majalah, surat kabar, Akta Jual Beli Nomor 499/13/Cipondoh/JB/1997 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 630.1-490-2009.
- c. bahan hukum tertier, antara lain kamus dan ensiklopedia.

Data-data ini kemudian dianalisis dan dipresentasikan secara kualitatif.

Dari sudut tujuannya, penelitian ini adalah penelitian *problem identification*, dimana permasalahan yang ada diklasifikasi sehingga memudahkan proses analisa dan pengambilan kesimpulan. Dari sudut penerapannya, penelitian ini adalah penelitian berfokus masalah atau *problem focused research*, dimana permasalahan diteliti berdasarkan peraturan perundang-undangan dan dilihat kaitannya antara peraturan perundang-undangan tersebut dan praktek yang terjadi.

#### **1.6. Sistematika Penulisan**

Bab pertama penelitian ini memuat latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab kedua penelitian ini memuat ketentuan-ketentuan pada peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini serta analisis kasus. Ketentuan-ketentuan tersebut antara lain mengenai jual beli tanah baik jual beli pada umumnya maupun jual beli tanah yang dilakukan oleh Perusahaan Pengembang, pendaftaran tanah, tugas dan kewajiban PPAT, Hak Guna Bangunan serta Hak Tanggungan. Ketentuan-ketentuan tersebut kemudian digunakan untuk menganalisis kasus dalam penelitian ini.

Bab ketiga penelitian ini merupakan penutup yang memuat kesimpulan dan saran.

## BAB 2

### AKIBAT HUKUM TIDAK DILAKUKANNYA PENDAFTARAN JUAL BELI

#### 2.1. Perusahaan Pengembang

Perusahaan Pengembang adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar, di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya.<sup>13</sup>

Perusahaan Pengembang yang dapat memperoleh tanah adalah Perusahaan Pengembang yang berbentuk badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Apabila badan hukum tersebut bermodal asing, maka harus berbentuk suatu perusahaan campuran dengan modal nasional.<sup>14</sup>

##### 2.1.1. Pengadaan Tanah Oleh Perusahaan Pengembang

Perusahaan pengembang yang ingin melaksanakan pembangunan perumahan wajib melaksanakan pengadaan tanah. Sebelum menentukan cara memperoleh tanah untuk keperluan perumahan, perusahaan pengembang terlebih dahulu perlu memperhatikan mengenai :

1. proyeknya.

Proyek adalah apa yang direncanakan untuk dibangun oleh Perusahaan Pengembang yang bersangkutan.<sup>15</sup>

2. lokasinya.

---

<sup>13</sup> Kementrian Dalam Negeri, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan*. Permendagri No. 5 Tahun 1974, LN. No. 38 Tahun 1974, pasal 5 ayat (1).

<sup>14</sup> *Ibid.*, pasal 5 ayat (2).

<sup>15</sup> Arie Sukanti Hutagalung (b), *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Cet.1, (Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2001), hal. 128.

Lokasi adalah daerah dimana proyek yang bersangkutan akan dibangun, dalam hal ini perlu diketahui terlebih dahulu Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang berlaku di daerah yang bersangkutan.<sup>16</sup>

### 3. Tanah yang tersedia

Perusahaan Pengembang perlu mengetahui letak, luas dan batas tanah di lokasi yang dipilih. Perusahaan Pengembang juga perlu meneliti data yuridis hak atas tanah yang menyangkut status tanah, status pemegang hak, hak-hak pihak ketiga yang membebaninya serta perbuatan hukum/peristiwa hukum yang terjadi.<sup>17</sup>

Adapun tata cara memperoleh tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah sebagai berikut :

#### 1. Permohonan hak.

Permohonan hak dan pemberian hak atas tanah dilakukan jika tanah yang diperlukan berstatus Tanah Negara. Hak-hak yang dapat diperoleh atas tanah yang dikuasai negara (hak-hak primer) ada 5 macam :

- a. Hak Milik ;
- b. Hak Guna Usaha ;
- c. Hak Guna Bangunan ;
- d. Hak Pakai ;
- e. Hak Pengelolaan ;<sup>18</sup>

#### 2. Perjanjian dengan pemilik tanah.

Perjanjian dengan pemilik tanah dapat dilakukan apabila pemilik tanah tidak mau melepaskan tanahnya. Perjanjian ini misalnya perjanjian sewa menyewa dan BOT (*Build, Operation and Transfer*). BOT pada dasarnya merupakan perjanjian penggunaan tanah dengan pola membangun gedung diatas tanah yang diperlukan dan dipergunakan selama jangka waktu tertentu. Setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir maka tanah kembali kepada pemilik semula. Dalam sistem

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> *Ibid.*, hal. 130.

<sup>18</sup> Hutagalung (a), *op.cit.*, hal. 174-175.

Hukum Tanah Nasional, BOT dapat diidentikkan dengan perjanjian sewa-menyewa dalam jangka waktu panjang.<sup>19</sup>

### 3. Pemindahan hak.

Pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan hak dilakukan apabila :

- a. tanah yang diperlukan berstatus tanah hak;
- b. pihak yang memerlukan tanah boleh memiliki hak yang sudah ada;
- c. pemilik bersedia menyerahkan tanah.

Tanah-tanah hak yang dapat dipindahkan adalah :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara.

Bentuk-bentuk pemindahan hak:

#### a. Jual beli

Jual beli yang dianut Hukum Tanah Nasional adalah jual beli menurut hukum adat dimana pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli terjadi serentak bersamaan dengan pembayaran dari pembeli kepada penjual.

#### b. Tukar Menukar

Hak atas tanah tertentu ditukar dengan hak atas tanah lain yang sejenis, misalnya Hak Milik ditukar dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan ditukar dengan Hak Guna Bangunan.

#### c. Hibah

Pemindahan hak terjadi seketika dan langsung sebagai penyisihan sebagian dari harta kekayaan seseorang yang diberikan secara cuma-cuma semasa ia hidup kepada orang yang biasanya mempunyai hubungan kekerabatan.

#### d. Hibah wasiat

Pemindahan hak terjadi secara langsung menurut kehendak terakhir dari si pemberi wasiat sesudah pemberi wasiat meninggal.

<sup>19</sup> Hutagalung (b), *op.cit.*, hal. 134.

e. Pemasukan/inbreng

Pemindahan hak secara langsung dari pemegang saham kepada perseroan sebagai bukti pembayaran sahamnya.<sup>20</sup>

4. Pembebasan/pelepasan tanah.

Pembebasan hak dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dikenal dengan istilah Pelepasan Hak atau Penyerahan Hak. Adapun pengertiannya adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.<sup>21</sup>

Pelepasan hak yang diikuti dengan permohonan dan pemberian hak atas tanah dilakukan bila :

- a. tanah yang diperlukan berstatus tanah hak atau tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat;
- b. pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak selanjutnya atas tanah tersebut melalui pemindahan/peralihan hak secara langsung.

Menurut ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, apabila pemindahan/peralihan hak tersebut tetap dilakukan maka perbuatan pemindahan hak itu batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara (tanahnya menjadi Tanah Negara), sedangkan pembayaran yang telah dilakukan tidak dapat dituntut kembali.

- c. pemilik bersedia menyerahkan tanahnya.<sup>22</sup>

Pelepasan hak adalah proses awal bagi perolehan tanah oleh pihak lain yang hendak menguasai tanah untuk keperluan pembangunan. Pemegang hak yang melepaskan haknya setelah melalui proses musyawarah berhak mendapatkan ganti kerugian yang berbentuk uang, tanah pengganti, pemukiman pengganti, gabungan dari uang, tanah pengganti dan pemukiman pengganti, dan bentuk lain yang disetujui

<sup>20</sup> Hutagalung (a), *op.cit.*, hal. 177-178.

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> *Ibid.*, hal 174-175.

pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>23</sup> Pada tanah hak ulayat, ganti kerugian diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.<sup>24</sup>

Pembebasan atau pelepasan dapat dilakukan dengan penandatanganan Akta Pelepasan Hak (APH) dihadapan Notaris atau dengan akta dibawah tangan dengan disaksikan oleh Lurah dan dikuatkan/disahkan oleh Camat dan dihadapan Kepala Kantor Agraria setempat.<sup>25</sup> Setelah selesai, calon pemegang hak diwajibkan untuk mengajukan permohonan hak kepada negara. Selanjutnya negara akan mengeluarkan Surat Ketetapan Permohonan Hak (SKPH). SKPH yang telah diberikan kepada Perusahaan Pengembang menimbulkan kewajiban yang harus dipenuhi. Kewajiban tersebut ada dua, yang pertama berhubungan dengan pemberian hak dan yang kedua berhubungan dengan penguasaan tanahnya.

Kewajiban Perusahaan Pengembang sehubungan dengan pemberian hak adalah sebagai berikut :

- a. membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- b. membayar uang pemasukan
- c. mendaftarkan hak yang bersangkutan di Kantor Pertanahan.

Kewajiban Perusahaan Pengembang sehubungan dengan penguasaan tanahnya adalah sebagai berikut :

- a. memelihara tanda batas
- b. menggunakan tanahnya secara optimal
- c. mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanahnya
- d. menggunakan tanahnya sesuai dengan kondisi lingkungan hidup
- e. melakukan kewajiban yang tercantum dalam sertipikat.

Setelah kewajiban-kewajiban diatas terpenuhi, barulah Kantor Pertanahan berdasarkan Surat Ketetapan Permohonan Hak (SKPH) menerbitkan sertipikat.

<sup>23</sup> *Ibid.*, hal 178.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal 179.

<sup>25</sup> Yose Rizal Sidi Marajo, *Aneka Konsep Surat Perjanjian dan Kontrak*, (Bandung : CV Pustaka Setia, 1996), hal. 147.

## 5. Pencabutan hak.

Pencabutan hak adalah pengambilan tanah kepunyaan pihak lain oleh pemerintah secara paksa untuk keperluan penyelenggaraan kepentingan umum dengan pemberian ganti rugi yang layak kepada yang mempunyai tanah. Pencabutan hak yang dilanjutkan dengan permohonan dan pemberian hak atas tanah dilakukan jika :

- a. tanah yang diperlukan berstatus tanah hak;
- b. pemilik tanah tidak bersedia melepaskan haknya;
- c. tanah tersebut diperuntukkan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.<sup>26</sup>

Pencabutan hak dilakukan pemerintah secara sepihak berdasarkan asas bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, yang berarti bahwa penggunaannya harus berguna bagi pemegang haknya maupun bagi masyarakat (kepentingan umum).<sup>27</sup> Hal ini tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum karena kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.<sup>28</sup> Oleh sebab itu pihak yang melakukan pencabutan tanah harus memberi ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah. Apabila ganti rugi dirasakan tidak memuaskan, maka pemegang hak atas tanah dapat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi. Ganti rugi harus diberikan secara tunai dan dibayarkan langsung kepada yang berhak. Ganti rugi tidak hanya diberikan kepada pemegang hak atas tanah, tetapi juga orang-orang yang menggarap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan.<sup>29</sup> Jika tanah

<sup>26</sup> Hutagalung (a), *op.cit.*, hal. 175.

<sup>27</sup> Indonesia (b), *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, pasal 6.

<sup>28</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2004), hal.17-18.

<sup>29</sup> Menurut Profesor Arie Sukanti Hutagalung, ganti rugi yang diberikan oleh Instansi Pemerintah hanya diberikan kepada faktor fisik (faktor materiil) semata, padahal seharusnya dipertimbangkan pula faktor immateriil-nya. Untuk itu beliau mengusulkan agar ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah dibedakan atas :

yang dicabut haknya tersebut ternyata tidak dipergunakan sesuai rencana peruntukannya, maka pemegang hak atas tanah semula diberi prioritas untuk mendapatkan kembali tanahnya.<sup>30</sup>

Menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan, pembangunan perumahan tidak termasuk kategori kepentingan umum. Selain itu, menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, usaha Perusahaan Pengembang tidak boleh diselenggarakan dengan menggunakan tanah pihak lain. Berdasarkan peraturan-peraturan tersebut, dapat disimpulkan bahwa Perusahaan Pengembang tidak dapat melakukan perolehan tanah dengan cara pencabutan hak dan perjanjian dengan pemilik tanah.

Langkah-langkah yang dilakukan Perusahaan Pengembang dalam rangka pengadaan tanah dengan pembebasan tanah adalah :

1. Melakukan survei untuk memastikan bahwa lokasi yang dipilih diperbolehkan oleh Dinas Tata Kota berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) untuk dibangun perumahan.
2. Mengurus izin lokasi ke Dinas Tata Kota.
3. Membebaskan tanah dengan surat pelepasan hak, baik yang dibuat dibawah tangan maupun yang dibuat secara notariil dengan Akta Pelepasan Hak (APH) dihadapan Notaris.

- 
1. Kompensasi atas faktor fisik (materiil) meliputi penggantian atas :
    - a. Tanah hak, baik yang bersertipikat dan yang belum bersertipikat;
    - b. Tanah ulayat;
    - c. Tanah wakaf;
    - d. Tanah yang dikuasai tanpa alas hak, yang dengan atau tanpa ijin pemilik tanah;
    - e. Bangunan;
    - f. Tanaman;
    - g. Benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah.
  2. Kompensasi atas faktor non-fisik (immateriil), yaitu penggantian atas kehilangan keuntungan, kenikmatan, manfaat/kepentingan yang sebelumnya diperoleh oleh masyarakat yang terkena pembangunan sebagai akibat kegiatan pembangunan tersebut berupa antara lain penghasilan dan tingkat kehidupan, tempat kerja, unit usaha, lahan usaha/dan atau sarana lingkungannya, fasilitas umum dan tempat ibadah.
- Hutagalung (a), *op.cit.*, hal. 207 dan 211.

<sup>30</sup> *Ibid.*, hal. 184.

4. Mengurus rencana tapak (*site plan*)
5. Mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan setempat.

Apabila permohonan dikabulkan, maka Kantor Pertanahan akan mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) atas nama Perusahaan Pengembang.

6. Mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
7. Memenuhi persyaratan yang tertulis dalam Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) antara lain membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan membayar uang pemasukan ke Kantor Bendahara Negara. Setelah persyaratan ini dipenuhi maka Kantor Pertanahan akan mengeluarkan Sertipikat Induk atas nama Perusahaan Pengembang.<sup>31</sup>

Selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melakukan pemecahan sertipikat dari Hak Guna Bangunan induk menjadi sertipikat Hak Guna Bangunan untuk perbidang kavling tanah atas nama Perusahaan Pengembang sesuai rencana tapak (*site plan*).<sup>32</sup>

### 2.1.2. Izin Lokasi

Perlu diketahui bahwa pada saat kasus yang dibahas dalam tesis ini terjadi yakni tanggal 21 Pebruari 1987, ketentuan mengenai Izin Lokasi belum berlaku. Namun karena saat ini ketentuan tersebut merupakan salah satu ketentuan pokok yang berlaku bagi Perusahaan Pengembang, maka penulis memutuskan untuk membahasnya dalam penulisan tesis ini.

Izin lokasi dibutuhkan karena kurang tertibnya praktek pengadaan tanah khususnya pembangunan perumahan sering menimbulkan kesulitan atau

---

<sup>31</sup> Sahat HM Tua Sinaga, "Larangan Badan Usaha Pengembang Perumahan dan Permukiman Menjual Tanah Tanpa Bangunan Berkaitan Dengan Pencatatan Peralihan Hak Dalam Sertipikat Tanda Bukti Hak Atas Tanah," (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2006), hal. 42-50.

<sup>32</sup> *Ibid.*

hambatan yang membuat jalannya pembangunan perumahan menjadi terlantar.<sup>33</sup>

Izin Lokasi mempunyai fungsi sebagai alat pengendali penggunaan tanah melalui mekanisme pengaturan dan penataan fisik kota melalui Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).<sup>34</sup> Adanya Izin Lokasi membuat pengembangan kota sebagaimana diarahkan dalam Rencana Induk dapat dikendalikan dengan cermat sehingga penggunaan tanah dapat ditata secara proporsional.<sup>35</sup>

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 tentang Izin Lokasi<sup>36</sup> (selanjutnya disebut Permeneq Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999) menetapkan bahwa perusahaan yang didirikan dalam rangka penanaman modal wajib mengajukan permohonan izin lokasi kepada pemerintah daerah kabupaten atau kota sebelum melakukan kegiatan perolehan tanahnya<sup>37</sup>.

Adanya Izin Lokasi membuat pemerintah dapat mengarahkan dan mengendalikan perusahaan-perusahaan dalam memperoleh tanah, mengingat penguasaan tanah harus memperhatikan kepentingan masyarakat banyak dan penggunaan tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan dengan kemampuan fisik tanah tersebut.<sup>38</sup> Setelah memperoleh izin lokasi, barulah pemegang izin lokasi diizinkan untuk membebaskan tanah dalam areal izin lokasi dengan cara jual beli, pemberian ganti kerugian, konsolidasi tanah atau cara lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

<sup>33</sup> Hutagalung (a), *op.cit.*, hal. 193.

<sup>34</sup> *Ibid.*, hal. 195

<sup>35</sup> *Ibid.*, hal. 193.

<sup>36</sup> Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Kementerian Negara Agraria (a), *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Izin Lokasi*, Permeneq Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999, pasal 1 ayat (1).

<sup>37</sup> Meskipun Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 ditujukan khusus bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal namun pada prakteknya ketentuan ini juga berlaku bagi perusahaan non penanaman modal.

<sup>38</sup> Hutagalung (a), *op.cit.*, hal. 54.

Sebelum tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh pemegang izin lokasi, maka semua hak dan kewajiban pihak lain yang sudah ada atas tanah yang bersangkutan tetap diakui, termasuk kewenangan pemegang hak atas tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (sertipikat) dan kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya bagi keperluan pribadi serta kewenangan untuk mengalihkannya kepada pihak lain. Setelah tanah yang bersangkutan dibebaskan dari hak pihak lain, maka kepada pemegang izin lokasi dapat diberikan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepadanya untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keperluan untuk melaksanakan rencana penanaman modalnya.<sup>39</sup>

Pada kenyataan di masyarakat, bahkan di kalangan pejabat pertanahan dan Pemerintah Daerah terdapat persepsi yang salah mengenai izin lokasi. Persepsi tersebut adalah bahwa dengan ditunjuknya bidang tanah tertentu dalam izin lokasi, maka pemegang izin lokasi sudah memegang hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini merugikan masyarakat pemegang hak atas tanah karena mereka tidak dapat lagi mempergunakan tanahnya, mengalihkan tanahnya kepada pihak lain, bahkan tidak dapat memperoleh bukti hak atas tanah (sertipikat) yang seharusnya menjadi hak mereka.<sup>40</sup> Agar masyarakat pemegang hak atas tanah tidak dirugikan maka pemerintah menetapkan batasan waktu izin lokasi. Setelah memperoleh izin lokasi, pemegang izin lokasi wajib menyelesaikan perolehan tanah dalam jangka waktu sebagai berikut :

- a. izin lokasi seluas sampai dengan 25 Ha : 1 tahun
- b. izin lokasi seluas 25 sampai dengan 50 Ha : 2 tahun
- c. izin lokasi seluas lebih dari 50 Ha : 3 tahun.<sup>41</sup>

Apabila dalam jangka waktu tersebut diatas, perolehan tanah belum selesai, maka izin lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya selama satu

---

<sup>39</sup> Kementrian Negara Agraria (a), *op.cit.*, pasal 8.

<sup>40</sup> Hutagalung (a), *op.cit.*, hal. 54-55.

<sup>41</sup> Kementrian Negara Agraria (a), *op.cit.*, pasal 5 ayat (1) dan (2).

tahun, apabila tanah yang sudah diperoleh sudah mencapai lebih dari 50% (lima puluh persen) dari luas tanah yang ditunjuk izin lokasi.<sup>42</sup>

Apabila perolehan tanah tidak diselesaikan dalam jangka waktu izin lokasi, termasuk perpanjangannya maka pemegang izin lokasi tidak dapat melakukan perolehan tanah lagi. Terhadap bidang-bidang tanah yang sudah diperoleh dilakukan tindakan sebagai berikut :

- a. dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal dengan penyesuaian mengenai luas pembangunan, dengan ketentuan bahwa apabila diperlukan masih dapat dilaksanakan perolehan tanah sehingga diperoleh bidang tanah yang merupakan satu kesatuan bidang.
- b. dilepaskan kepada perusahaan atau pihak lain yang memenuhi syarat.<sup>43</sup>

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 menetapkan :

Izin lokasi hanya dapat diberikan kepada perusahaan yang sudah mendapat persetujuan penanaman modal sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk memperoleh tanah dengan luas tertentu, sehingga apabila perusahaan tersebut berhasil membebaskan seluruh areal yang ditunjuk, maka luas penguasaan tanah oleh perusahaan tersebut dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan satu group perusahaan dengannya tidak lebih dari luasan sebagai berikut :

- a. Untuk usaha pengembangan perumahan dan permukiman :
  - 1) kawasan perumahan-perumahan : 1 propinsi : 400 Ha  
Seluruh Indonesia : 4000 Ha
  - 2) ...

Sehubungan dengan penguasaan tanah dalam skala besar, maka Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Pemberian Izin Lokasi Dalam Rangka Penataan Penguasaan Tanah Skala Besar menetapkan batas luas maksimum penguasaan tanah untuk usaha skala besar bagi satu badan hukum atau sekelompok badan hukum yang

<sup>42</sup> *Ibid.*, pasal 5 ayat (3).

<sup>43</sup> *Ibid.*, pasal 5 ayat (4).

saham mayoritasnya dikuasai oleh seseorang tertentu dalam satu propinsi untuk kawasan perumahan adalah 400 Ha.<sup>44</sup>

Adapun luas maksimum penguasaan tanah untuk usaha skala besar bagi satu badan hukum atau kelompok badan hukum yang saham mayoritasnya dikuasai oleh seseorang tertentu yang mencakup seluruh wilayah Indonesia, luasnya sepuluh kali luas maksimum untuk tingkat Propinsi. Untuk propinsi Irian Jaya, luas maksimum penguasaan tanahnya adalah dua kali luas maksimum propinsi lain.<sup>45</sup>

### 2.1.3. Perusahaan Pengembang Harus Menjual Tanah Beserta Bangunan

Dalam praktek, apabila pembeli tidak membeli rumah siap huni, maka Perusahaan Pengembang dan pembeli terlebih dahulu membuat perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian ini pada dasarnya memuat kesepakatan antara Perusahaan Pengembang dan pembeli bahwa setelah syarat-syarat untuk penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT terpenuhi, antara lain misalnya setelah diatas tanah didirikan bangunan, maka perusahaan pengembang dan pembeli akan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Hal ini disebabkan Perusahaan Pengembang harus menjual tanah beserta bangunan rumah.<sup>46</sup> Ketentuan ini diatur dalam :

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.

<sup>44</sup> Kementrian Negara Agraria, *Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pemberian Izin Lokasi Dalam Rangka Penataan Penguasaan Tanah Skala Besar*, Inmeneg Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1998, Lampiran.

<sup>45</sup> *Ibid.*

<sup>46</sup> Hingga saat ini, tidak ada standarisasi mengenai definisi "bangunan" sehingga masing-masing Kantor Pertanahan menetapkan kriteria yang berbeda mengenai apa yang disebut "bangunan". Sebagian Kantor Pertanahan menganggap bahwa fondasi telah dapat dikategorikan sebagai "bangunan", sedangkan sebagian lainnya menganggap baru dapat dikategorikan sebagai "bangunan" apabila pembangunan telah dilaksanakan sampai mencapai atap. Wawancara dengan Bapak H.M.Syaiful Barkah, SH, MM, Kepala Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang pada tanggal 3 Juni 2009 pukul 10.00 WIB ; dan Wawancara dengan Ibu Arikanti Nakakusumah, SH, PPAT Jakarta Barat pada tanggal 6 April 2009 pukul 15.30 WIB.

- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan.
- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.<sup>47</sup>

Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah berbunyi :

Ayat (7) huruf b : tanah-tanah yang dikuasai oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan dengan hak guna bangunan atau hak pakai, dapat dipindahkan haknya berikutan rumah-rumah dan bangunan-bangunan yang berada di atasnya kepada pihak-pihak lain yang memerlukannya, menurut ketentuan dan persyaratan peraturan perundangan agraria yang berlaku, kecuali apabila Perusahaan tersebut bermodal swasta, maka pemindahan hak tersebut merupakan suatu kewajiban.

Ayat (9) : Penyerahan tanah kepada pihak lain yang memerlukan sebagai yang dimaksudkan dalam ayat 7 pasal ini hanya dapat dilakukan dalam keadaan sudah selesai dibangun sesuai dengan rencana proyek yang sudah disetujui oleh Pemerintah tersebut pada ayat 6.

Pasal 13 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan berbunyi :

Atas dasar peruntukan dan penggunaan tanah yang telah ditetapkan maka tanah-tanah yang telah dikuasai oleh Perusahaan dengan Hak Guna Bangunan, wajib dipindahkan haknya berikutan bangunan/rumah yang ada di atasnya kepada pihak lain dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menurut ketentuan peraturan perundang-undangan Agraria yang berlaku.

Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman berbunyi :

Badan Usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman yang membangun lingkungan siap bangun dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah.

<sup>47</sup> Pada saat kasus dalam tesis ini terjadi, peraturan yang berlaku adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974.

Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tersebut tidak tegas karena dalam ayat (2), Perusahaan Pengembang diperbolehkan menjual kaveling tanah matang ukuran kecil dan sedang tanpa rumah, sedangkan Undang-Undang tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan kaveling tanah ukuran kecil dan sedang.

Pada tahun 1999, pemerintah semakin tegas memperbolehkan perusahaan pengembang untuk menjual tanah kosong. Hal ini untuk mendukung Perusahaan Pengembang agar tetap dapat bertahan menghadapi krisis moneter pada tahun 1997. Demikianlah, Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Republik Indonesia kemudian menerbitkan surat Nomor 109/UM.01.01/M/09/09 tertanggal 27 September 1999 perihal pedoman penjualan kaveling tanah matang ukuran kecil dan sedang oleh badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman, yang dalam alinea terakhir surat tersebut menyatakan :

Khusus dalam menghadapi krisis moneter dan krisis ekonomi yang sedang dialami sesuai dengan persetujuan Presiden Republik Indonesia, badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman dapat menjual kaveling tanah matang ukuran menengah (luas kaveling diatas 200 m<sup>2</sup> sampai dengan 600 m<sup>2</sup>) untuk pembangunan rumah menengah berbanding 2 (dua) kaveling tanah matang ukuran kecil dan sedang, selama 2 (dua) tahun sampai dengan tahun 2001 dengan tetap mengikuti ketentuan a.3 s/d b.1 s/d b.3.<sup>48</sup>

Jangka waktu peraturan ini kemudian diperpanjang lagi oleh Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia dengan mengeluarkan Surat tanggal 14 Januari 2002 Nomor : BT.01.01.Mn/10 perihal perpanjangan waktu ketentuan penjualan Kaveling Tanah Matang (KTM) ukuran kecil, sedang dan menengah oleh Badan Usaha di Bidang pembangunan perumahan dan permukiman yang ditujukan kepada Ketua Umum Dewan Pengurus Pusat Real Estate Indonesia (DPP REI), namun hanya untuk penjualan Kaveling Tanah Matang (KTM) sampai dengan 200 m<sup>2</sup>.<sup>49</sup> Peraturan terakhir ini juga diperkuat oleh Badan Pertanahan

---

<sup>48</sup> Sinaga, *loc. cit.*, hal. 7.

<sup>49</sup> *Ibid.* hal. 7-8.

Nasional dengan mengeluarkan surat tanggal 24 Desember 2002 Nomor 600-3363 yang berbunyi sebagai berikut :

Sehubungan dengan banyaknya pertanyaan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan PPAT mengenai penjualan tanah matang (kapling) tanpa bangunan oleh Badan Hukum Pemerintah atau Swasta, Instansi Pemerintah maupun oleh Perorangan/Ahli Waris dengan ini diberikan petunjuk sebagai berikut :

1. Badan Hukum Swasta (Pengembang Perumahan) :

Mengingat maksud diberikannya izin lokasi dan pembebasan tanah kepada Pengembang adalah untuk melaksanakan program pemerintah dalam pembangunan permukiman dan perumahan yang berwawasan lingkungan guna pemenuhan kebutuhan masyarakat akan rumah, maka penjualan tanah matang (kapling) tanpa bangunan oleh Pengembang tidak dibenarkan.

Pengecualian hanya diberikan untuk bidang tanah berukuran kecil dan sedang dengan luas antara 45 m<sup>2</sup> sampai dengan 200 m<sup>2</sup> sesuai Surat Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia Nomor BT.01.01-Mn/10 tanggal 14 Januari 2002.

2. ...

## 2.2. Jual Beli Tanah

Pada saat Belanda menjajah Indonesia, di Indonesia berlaku dualisme hukum tanah, yakni Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat. Hukum Tanah Barat bersumber pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) sedangkan Hukum Tanah Adat bersumber pada Hukum Adat yang tidak tertulis. Hukum Tanah Barat berlaku bagi golongan Eropa dan Timur Asing, sedangkan Hukum Tanah Adat berlaku bagi golongan pribumi.

### 2.2.1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Barat

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Perdata menyebutkan bahwa "jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".

Dari pasal diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 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>50</sup>

Jual beli bersifat konsensual, artinya perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan oleh penjual atau harga belum dibayar oleh pembeli.<sup>51</sup> Jual beli hanya bersifat *obligatoir* saja, artinya perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli), dimana penjual wajib untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus berhak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui. Di sisi lain, pembeli wajib untuk membayar harga barang sekaligus berhak untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Adapun hak milik baru beralih dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. *Levering* merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (*transfer of ownership*). Para sarjana Belanda mengkonstruksikan *levering* sebagai suatu *zakelijke overeenkomst* yakni suatu persetujuan tahap kedua antara penjual dan pembeli yang khusus bertujuan memindahkan hak milik dari penjual kepada pembeli.

Menurut pasal 1459, pasal 616 dan pasal 620, cara *levering* atau penyerahan tanah yang merupakan benda tetap, termasuk tanah dilakukan dengan pengumuman akta otentik yang dibuat untuk melimpahkan kebendaan kepada orang lain.<sup>52</sup> Ketentuan dalam pasal-pasal ini diperjelas dalam *Overschrijvings Ordonnantie 1834*<sup>53</sup> dimana jual beli tanah-tanah hak barat dilakukan dengan akta dan dihadapan *Overschrijvings Ambtenaar*. *Levering* atau penyerahan hak atas tanah dilakukan dengan pendaftaran akta, juga oleh *Overschrijvings Ambtenaar* yang membuat akta tersebut. Caranya akta

<sup>50</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet.10, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 1.

<sup>51</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), *op.cit.*, pasal 1458.

<sup>52</sup> *Ibid.*, pasal 1459, 616 dan 620.

<sup>53</sup> *Overschrijvings Ordonnantie 1834* merupakan ketentuan yang berlaku sehubungan dengan pendaftaran benda tidak bergerak yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Muljadi dan Widjaja, *op.cit.*, hal. 85.

dibubuhi nomor pendaftaran sesuai dengan urutan pendaftaran dalam register akta yang diselenggarakan oleh *Overschrijvings Ambtenaar* tersebut. Dengan demikian berarti kegiatan pembuatan akta dan kegiatan pendaftaran akta oleh *Overschrijvings Ambtenaar* tersebut dilakukan pada hari yang sama.<sup>54</sup>

### 2.2.2. Jual Beli Dalam Hukum Tanah Nasional Yang Berlandaskan Hukum Adat

Dualisme hukum tanah yang diciptakan oleh Belanda menimbulkan perbagai masalah hukum antargolongan yang pelik. Selain itu, dualisme hukum tanah juga dinilai tidak sesuai dengan cita-cita kesatuan dan persatuan bangsa. Karena itu, setelah Indonesia merdeka, masyarakat mengharapkan adanya suatu hukum tanah yang dapat berlaku bagi semua golongan masyarakat (unifikasi hukum tanah). Namun karena kemerdekaan itu diperoleh dengan cara revolusi fisik, maka pada waktu itu pemerintah Indonesia belum siap dengan peraturan perundangan sebagai produk negara merdeka.<sup>55</sup> Oleh sebab itu, agar tidak terjadi kekosongan hukum maka *Overschrijvings Ordonnantie* 1834 tetap diberlakukan berdasarkan pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945, yang pada intinya menyatakan bahwa peraturan yang berlaku sebelum kemerdekaan Indonesia, akan tetap diberlakukan sampai dibentuknya peraturan baru.

Akhirnya pada tahun 1960, pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dengan terbitnya undang-undang ini, berakhirlah dualisme hukum tanah di Indonesia dengan menciptakan suatu hukum universal yang dapat berlaku bagi semua golongan masyarakat,<sup>56</sup> yang

<sup>54</sup> *Ibid.*, hal. 86.

<sup>55</sup> J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta : Kanisius, 2001), hal. 58.

<sup>56</sup> Kesatuan di bidang Hukum Agraria dipandang sebagai salah satu hal yang membantu proses persatuan bangsa. Sudargo Gautama dan Ellyda T. Soetijarto, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*, Cet.10, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1997), hal. 29.

berdasarkan pada Hukum Tanah Adat. Hal ini terlihat dari bunyi pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 :

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 (cetak tebal dari penulis).

Hukum adat diberlakukan setelah ketentuan mengenai hukum agraria, yang dalam hal ini meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang berlaku dan dikeluarkan selama masa penjajahan Belanda, oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dicabut sampai ke akar-akarnya.<sup>57</sup>

Menurut hukum adat, jual beli tanah bersifat terang, tunai dan riil. Terang dan tunai maksudnya penyerahan dan pembayaran jual beli tanah dilakukan pada saat yang bersamaan (tunai) di hadapan seorang pejabat yang berwenang (terang).<sup>58</sup> Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang dilakukan.<sup>59</sup>

Istilah tunai tidak berarti bahwa harga tanah harus dibayar lunas oleh pembeli. Sebagaimana dijelaskan oleh Profesor H. Hilman Hadikusuma, S.H. bahwa :

... pembayaran dalam jual lepas dapat berlaku dengan pembayaran uang tunai pada saat terjadinya ijab-kabul atau dibayar kemudian (hutang). Pembayaran jual lepas, jual gadai ataupun jual tahunan boleh saja tidak berupa uang tetapi mungkin saja berupa hasil bumi atau dibayar sebagian dengan uang sebagian dengan perhiasan emas atau lainnya yang disepakati bersama. Jika ketika jual beli itu terlaksana pembayaran belum lunas, tidak berarti bendanya belum diserahkan penjual dan belum diterima pembeli. Perjanjian itu tetap berlaku, mengenai pembayaran yang belum lunas merupakan perjanjian hutang-piutang.<sup>60</sup>

<sup>57</sup> Muljadi dan Widjaja, *op.cit.*, hal. 3.

<sup>58</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan : Jual Beli*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Perkasa, 2003), hal. 87.

<sup>59</sup> Harsono, *op.cit.*, hal. 330.

<sup>60</sup> H. Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat, Cet.4*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1990), hal. 111.

Sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materiil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, bukan oleh pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Sedangkan yang merupakan syarat materiil adalah :

1. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.
2. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.
3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum.
4. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.<sup>61</sup>

### 2.3. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkuman 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 menjadi 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>62</sup>

<sup>61</sup> Kesimpulan ini diperoleh dari Keputusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/SIP/1970 atas suatu kasus hibah tanah di Bali pada tahun 1964 yang dilakukan di depan Bandesa (Wakil Kepala Desa). Keputusan Mahkamah Agung tersebut menegaskan bahwa :

"Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim menilai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum materiil yang merupakan jual beli (*materiele handeling van verkoop*) tidak hanya terikat pada Pasal 19 tersebut."

Keputusan tersebut merupakan penegasan dan penjelasan tentang pelaksanaan jual beli tanah menurut Hukum Tanah Positif Indonesia :

- a. Dalam Hukum Adat, tindakan yang menyebabkan pemindahan hak bersifat "kontan". Sedangkan pendaftaran, sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaan bersifat administratif belaka.
- b. "... Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim menilai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum materiil yang merupakan jual beli (*materiele handeling van verkoop*) tidak hanya terikat pada Pasal 19 tersebut." Intinya :
  - 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 dihadapan PPAT hanya syarat untuk pendaftaran jual beli di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah.

Arie Sukanti Hutagalung et. al., *Asas-Asas Hukum Agraria*, Ed. Rev., (Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 75-76.

<sup>62</sup> Indonesia (a), *op.cit.*, pasal 1 ayat (1).

Pendaftaran berasal dari kata *Cadastre*. Suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan atau alas hak lainnya terhadap suatu bidang tanah. Kata *Cadastre* sendiri berasal dari bahasa Latin *Capitastrium* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. Secara tegas, *Cadastre* adalah record atau rekaman (rekaman dari lahan-lahan, nilai tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan). Dengan demikian *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut dan juga sebagai *continious recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.<sup>63</sup>

Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang dilaksanakan lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

### 2.3.1. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran hak yang sudah dibukukan dan disajikan (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.<sup>64</sup> Sedangkan pemeliharaan pendaftaran tanah (*maintenance*) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam daftar-daftar yang terdapat di Kantor Pertanahan dan dalam sertipikat. Perubahan tersebut misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar,

<sup>63</sup> A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 1999), hal. 18.

<sup>64</sup> Harsono, *op.cit*, hal. 474.

hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar.<sup>65</sup> Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan mutakhir, maka para pemegang hak yang bersangkutan diwajibkan mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksud ke Kantor Pertanahan.<sup>66</sup>

Apabila perubahan terjadi dengan akta PPAT maka PPAT bersangkutanlah yang mendaftarkan perbuatan hukum yang dibuat dengan aktanya ke Kantor Pertanahan. Menurut pasal 22 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, pendaftaran dapat pula dilakukan oleh yang berkepentingan bila dikehendaki. Sedangkan menurut pasal 40, pasal 44 dan pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hanya PPAT yang bersangkutan yang dapat melakukan pendaftaran. Pendaftaran tersebut wajib dilakukan oleh PPAT bersangkutan dalam waktu tujuh hari kerja setelah tanggal pembuatan akta.

Pemerintah memerintahkan Pendaftaran tanah dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, para pemegang hak atas tanah akan dapat dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang dikuasainya hanya dengan menunjukkan bukti berupa sertifikat. Selain itu, dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, pihak-pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan calon kreditor juga dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan mengenai suatu bidang tanah,<sup>67</sup> misalnya siapakah pemegang haknya, apakah status tanah tersebut, apakah tanah tersebut sedang dibebankan dengan suatu hak tertentu, atau apakah tanah tersebut sedang dalam sengketa. Hal ini disebabkan data dalam Kantor Pertanahan bersifat terbuka untuk umum. Cara ini membuat pihak-pihak yang berkepentingan terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan misalnya membeli dari penjual yang bukan pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.

---

<sup>65</sup> *Ibid.*, hal 475.

<sup>66</sup> *Ibid.*, hal. 475-476.

<sup>67</sup> Hutagalung (a), *op.cit.*, hal. 83

Obyek pendaftaran tanah adalah :

- 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.<sup>68</sup>

### 2.3.2. Sistem Publikasi Hukum Tanah Nasional

Dalam praktek pendaftaran tanah yang menjadi masalah adalah sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan oleh negara dan sejauh mana orang akan dilindungi oleh hukum apabila mengadakan perbuatan hukum berdasarkan data tersebut yang kemudian ternyata tidak benar. Dengan kata lain, sampai sejauh mana tujuan pendaftaran tanah dapat dicapai? Jawabannya adalah tergantung pada sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.<sup>69</sup>

Pada dasarnya ada dua sistem publikasi yakni sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.<sup>70</sup>

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Dalam sistem pendaftaran hak, bukan aktanya yang didaftarkan melainkan hak yang dilahirkan dari akta tersebut. Dengan demikian akta hanyalah merupakan sumber data untuk memperoleh kejelasan mengenai terjadinya suatu hak, peralihan hak atau pembebanan hak. Setiap orang yang memerlukan data yuridis yang lengkap atas suatu hak atas tanah, tidak perlu lagi mempelajari seluruh akta yang berhubungan dengan hak atas tanah tersebut, melainkan cukup jika dipelajari urutan pemberian hak, perubahan

---

<sup>68</sup> Indonesia (a), *op.cit.*, pasal 9 ayat (1).

<sup>69</sup> Hutagalung (a), *op.cit.*, hal. 84.

<sup>70</sup> *Ibid.*

pemegang hak, dan pembebanan yang dicatat dalam buku tanah Kantor Pertanahan.<sup>71</sup>

Pada sistem publikasi positif, pencatatan nama seseorang dalam buku tanah di Kantor Pertanahan sebagai pemegang hak-lah yang membuat orang tersebut sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.<sup>72</sup>

Pada sistem publikasi positif, orang yang dengan itikad baik memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah di Kantor Pertanahan, mendapatkan suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat (*indefeasible title*) dengan didaftarnya namanya sebagai pemegang hak dalam buku tanah di Kantor Pertanahan<sup>73</sup> karena negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar.<sup>74</sup> Juga jika kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya. Dalam sistem ini, data yang ada di Kantor Pertanahan mempunyai daya pembuktian mutlak. Setelah selesainya pendaftaran atas nama penerima hak, pemegang hak yang sebenarnya kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum pemindahan hak yang telah dilakukan melainkan hanya bisa menuntut ganti rugi kepada negara.<sup>75</sup> Sistem publikasi positif dianut antara lain di Australia, Singapura, Jerman, Swiss dan negara-negara Commonwealth.<sup>76</sup>

Pada sistem publikasi negatif umumnya digunakan sistem pendaftaran akta.<sup>77</sup> Setiap kali diadakan pemindahan hak atau pembebanan hak, wajib

---

<sup>71</sup> Muljadi dan Widjaja, *op.cit.*, hal. 87.

<sup>72</sup> Harsono, *op.cit.*, hal. 80.

<sup>73</sup> *Ibid.*, hal. 81.

<sup>74</sup> Setelah negara melakukan penelitian, barulah hak yang diberikan didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah termasuk peristiwa-peristiwa hukum yang terjadi kemudian. Sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertipikat. Hutagalung (a), *op.cit.*, hal. 84.

<sup>75</sup> Harsono, *op.cit.*, hal. 81.

<sup>76</sup> Hutagalung (a), *op.cit.*, hal. 85.

<sup>77</sup> *Ibid.*, hal. 87.

dibuatkan akta sebagai buktinya. Dalam akta-akta tersebut termuat semua data yuridis yang diperlukan sehubungan dengan hak atas tanah tersebut.<sup>78</sup> Dalam sistem pendaftaran akta, tidak ada buku tanah dan tidak pula diterbitkan sertipikat. Yang merupakan tanda bukti hak adalah akta atau turunan akta yang sudah dibubuhi tanda pendaftaran.<sup>79</sup> Artinya untuk memperoleh data yuridis yang lengkap, harus dilakukan *title search* terhadap seluruh akta-akta yang pernah dibuat sehubungan dengan akta tersebut. Cacat hukum pada suatu akta dapat menyebabkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian.<sup>80</sup>

Pada sistem publikasi negatif, negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak benar-benar orang yang berhak karena menurut sistem ini bukan pendaftaran tapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli.<sup>81</sup> Dalam sistem ini negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang minta pendaftaran. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar pun tidak memperoleh kepastian hukum meskipun ia memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik.<sup>82</sup>

Alasan suatu negara menggunakan sistem publikasi negatif biasanya karena pada sistem publikasi negatif proses pendaftaran berlangsung lebih cepat, berlainan dengan sistem publikasi positif dimana negara harus melakukan penelitian secara cermat sehingga proses pendaftaran memerlukan waktu dan prasarana yang mahal.

Sistem publikasi yang digunakan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Hal ini tercermin dari bunyi pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 :

---

<sup>78</sup> Muljadi dan Widjaja, *op.cit.*, hal. 86.

<sup>79</sup> Hutagalung (a), *op.cit.*, hal. 87.

<sup>80</sup> Harsono, *op.cit.*, hal. 77.

<sup>81</sup> Hal ini karena sistem publikasi negatif menganut azas *nemo plus juris*, dimana orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Harsono, *op.cit.*, hal. 81-82.

<sup>82</sup> Hutagalung (a), *op.cit.*, hal. 86-87.

Pendaftaran sebagaimana tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. (cetak tebal dari penulis)<sup>83</sup>

Kata "kuat" digunakan untuk menyatakan dan menjelaskan kekuatan alat bukti yang dihasilkan oleh kegiatan pendaftaran tanah, dapat disimpulkan bahwa sistem publikasi yang digunakan di Indonesia bukanlah sistem publikasi positif karena bila yang digunakan adalah sistem publikasi positif maka alat bukti yang dihasilkan pastilah bersifat "mutlak", bukan "kuat". Dengan demikian, sistem publikasi yang digunakan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya adalah sistem publikasi negatif, namun bukan sistem negatif murni. Hal ini tercermin dalam pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menjelaskan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum. Dalam hal ini pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha agar sejauh mungkin dapat menyajikan data yang benar dalam buku tanah. Hal ini terlihat pada ketentuan dalam peraturan-peraturan mengenai pendaftaran tanah yang mengatur prosedur pengumpulan, penyajian data, pemeliharaan data dan penerbitan sertipikat dilaksanakan secara seksama. Dengan demikian, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah harus diterima sebagai data yang benar baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Demikian pula halnya pada data yang dimuat dalam sertipikat, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang ada pada buku tanah Kantor Pertanahan.<sup>84</sup>

Bukti lain bahwa Hukum Tanah Nasional menganut sistem publikasi negatif terdapat dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 :

<sup>83</sup> Kata-kata "pendaftaran sebagai alat bukti yang kuat" selanjutnya juga disebutkan dalam pasal 23 ayat (2), 32 ayat (2) dan 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

<sup>84</sup> Harsono, *op.cit.*, hal. 83.

Pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku-tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya; orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam pendaftaran ini tidaklah positif, tetapi negatif (cetak tebal dari penulis).

Sebagaimana dijelaskan diatas, sistem publikasi negatif mempunyai kelemahan yakni adanya ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam buku tanah di Kantor Pertanahan dan sertipikat. Mereka setiap saat dapat digugat oleh pihak lain yang merasa mempunyai tanah. Untuk mengatasi hal ini, sistem publikasi negatif biasanya menggunakan lembaga *acquisitive verjaring* atau lembaga daluwarsa.<sup>85</sup>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tidak mengenal lembaga daluwarsa karena lembaga ini berasal dari sistem hukum barat sedangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 didasarkan atas hukum adat. Namun dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi sistem publikasi negatif yakni lembaga *rechtsverwerking* atau kehilangan hak untuk menuntut.<sup>86</sup> Dalam hukum adat, jika pemegang hak atas tanah selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan dan kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka ia dianggap telah melepaskan haknya atas bidang tanah yang bersangkutan dan karenanya hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.<sup>87</sup> Lembaga ini telah mendapat pengukuhan dan penerapan dalam berbagai Yurisprudensi Mahkamah Agung.<sup>88</sup>

<sup>85</sup> Hutagalung (a), *op.cit.*, hal. 87.

<sup>86</sup> *Ibid.*, hal. 89.

<sup>87</sup> Harsono, *op.cit.*, hal. 480.

<sup>88</sup> Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut antara lain :

- a. Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Januari 1957 Nomor 210/K/Sip/1955 (Kasus di Kabupaten Pandeglang, Jawa Barat) : "Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena para penggugat dengan mendiamkan soalnya 25 tahun dianggap telah menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*)."
- b. Putusan Mahkamah Agung tanggal 24 Mei 1958 Nomor 329/K/Sip/1957 (Kasus di Kabupaten Tapanuli Selatan): "Pelepasan Hak (*rechtsverwerking*) : Di Tapanuli Selatan apabila sebidang tanah yang diperoleh secara merimba selama 5 tahun

Sejak tahun 1997, lembaga *rechtsverwerking* diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 32 ayat (2) peraturan ini menyebutkan :

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 maupun penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Adanya lembaga ini membuat kedudukan pemegang hak atas tanah yang namanya telah terdaftar sebagai pemegang hak dalam jangka waktu lima tahun menjadi terlindungi, sepanjang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan dilakukan dengan itikad baik, sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan diikuti dengan pendaftarannya.<sup>89</sup>

Seharusnya sejak lembaga *rechtsverwerking* diberlakukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, lembaga ini mempunyai kedudukan yang lebih kuat dibandingkan saat lembaga ini hanya diterapkan berdasarkan hukum adat yang tidak tertulis serta Yurisprudensi Mahkamah Agung<sup>90</sup>. Namun sayangnya, pada prakteknya hakim seringkali tidak mengikuti ketentuan ini. Adapun lembaga *rechtsverwerking* tidak hanya berlaku terhadap sertipikat yang diterbitkan sejak berlakunya Peraturan

---

*berturut-turut dibiarkan saja oleh yang bersangkutan, maka hak atas tanah itu dianggap telah dilepaskan."*

c. Putusan Mahkamah Agung tanggal 7 Maret 1959 Nomor 70/K/Sip/1955 (Kasus di Kotapraja Malang): "*Hal kedaluwarsa : Suatu tangkisan kedaluwarsa dalam perkara perdata tentang tanah, ditolak dengan alasan bahwa penggugat telah berulang-ulang minta dari tergugat untuk menyerahkan tanah itu kepada penggugat."*

Hutagalung (a), *op.cit.*, hal. 89.

<sup>89</sup> Harsono, *op.cit.*, hal. 481.

<sup>90</sup> Menurut sistem Eropa Kontinental, hakim dalam memutus perkara tidak wajib mengikuti Yurisprudensi.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tetapi juga terhadap sertipikat yang diterbitkan saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.<sup>91</sup>

## 2.4. PPAT

### 2.4.1. Jabatan PPAT

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, peralihan tanah hak Barat seperti Eigendom, Erfpacht, Opstal dan lain sebagainya dilakukan dengan akta dan dihadapan *Overschrijvings Ambtenaar*. Pendaftarannya juga dilakukan oleh *Overschrijvings Ambtenaar* yang membuat akta dan dilakukan pada hari yang sama dengan pembuatan akta tersebut. Sedangkan peralihan tanah hak Adat dilakukan secara dibawah tangan dihadapan Kepala Desa atau Kepala Suku dan tidak ada suatu pendaftaran tanah yang bersifat seragam.<sup>92</sup>

Dalam sistem pendaftaran tanah setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, PPAT<sup>93</sup> adalah satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah dan pengikatan tanah sebagai jaminan utang. Hal ini sebagaimana tercantum dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 :

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 penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : Penjabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mendapat pengaturan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur tentang penjabat yang berwenang membuat akta

<sup>91</sup> Indonesia (a), *op.cit.*, pasal 64.

<sup>92</sup> Di beberapa tempat di Indonesia dapat ditemukan beberapa pendaftaran yang sederhana dan belum sempurna seperti geran Sultan Deli, geran Lama, geran Kejuruan, pendaftaran tanah yang terdapat di kepulauan Lingga, Riau, di daerah Yogyakarta dan Surakarta. Parlindungan, *op.cit.*, hal. 3.

<sup>93</sup> Pada masa ini, sebutan bagi PPAT adalah Penjabat.

pemindahan hak atas tanah, dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 yang mengatur tentang pejabat yang berwenang membuat akta pembebanan dan pendaftaran hipotek serta *credietverband*.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menetapkan bahwa untuk setiap kecamatan diangkat seorang PPAT.<sup>94</sup> Bila dalam suatu daerah kecamatan belum diangkat seorang pejabat, maka Kepala Kecamatan atau yang setingkat karena jabatannya untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai PPAT. Ketentuan ini berlaku pula dalam hal PPAT yang diangkat mempunyai daerah kerja yang meliputi lebih dari satu kecamatan. Jika untuk kecamatan tersebut telah diangkat PPAT, maka Camat tersebut tetap menjabat sebagai PPAT sampai ia berhenti menjadi Kepala Kecamatan, sedangkan Kepala Kecamatan berikutnya dengan sendirinya bukan lagi sebagai PPAT.<sup>95</sup>

Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 menyebutkan :

Yang dapat diangkat sebagai Pejabat adalah :

- a. Notaris;
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;
- c. Para pegawai pamongpraja yang pernah melakukan tugas seorang Pejabat;
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 3 April 1971 Nomor 19/DDA/1971 tentang Pengangkatan PPAT antara lain menyatakan bahwa :

1. Yang diangkat menjadi PPAT adalah mereka yang telah dinyatakan lulus dalam ujian yang diselenggarakan Panitia Ujian Pejabat

---

<sup>94</sup> Kementrian Agraria, *Peraturan Menteri Agraria Tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya*, Permen Agraria No. 10 Tahun 1961, TLN No. 2344, pasal 1 ayat (1).

<sup>95</sup> *Ibid.*, pasal 5.

Pembuat Akta Tanah. Panitia tersebut diketuai oleh Direktur Pendaftaran Tanah Direktorat Jenderal Agraria.

2. Materi ujian meliputi Pancasila, Tata Guna Tanah, Land Reform, Pengurusan Hak-hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.

Siapa yang dapat menempuh ujian PPAT adalah :

- a. Notaris;
- b. Wakil Notaris yang diangkat Menteri Kehakiman;
- c. Bekas Pegawai Teknis Dirjen Agraria yang oleh Panitia dianggap cukup mempunyai pengetahuan yang berhubungan dengan pendaftaran tanah dan persoalan hak atas tanah;
- d. Sarjana hukum bekas pegawai negeri;
- e. Bekas pegawai pamongpraja yang pernah menjabat sebagai PPAT,<sup>96</sup>

Pada tahun 1985, istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah memperoleh pengukuhan dengan mulai berlakunya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dijumpai dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.<sup>97</sup>

Saat ini, peraturan mengenai PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 kewenangan PPAT untuk membuat akta telah disebutkan secara spesifik.

---

<sup>96</sup> Soedjendro, *op.cit.*, hal. 94-95.

<sup>97</sup> *Ibid.*

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a. jual beli;
- b. tukar menukar ;
- c. hibah ;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng) ;
- e. pembagian hak bersama ;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik ;
- g. pemberian Hak Tanggungan ;
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Selanjutnya, pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan :

Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah :

- a. berkewarganegaraan Indonesia;
- b. berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun;
- c. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. sehat jasmani dan rohani;
- f. lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
- g. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional;

Saat ini, wilayah kerja PPAT adalah Kabupaten/Kotamadya, yang jumlah dan formasinya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Bila pada suatu daerah belum cukup terdapat PPAT maka Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara.<sup>98</sup> Untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat, Menteri Negara

<sup>98</sup> Dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998, wewenang mengangkat dan memberhentikan Camat sebagai PPAT Sementara dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi.

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat menunjuk Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus.<sup>99</sup>

#### 2.4.2. Fungsi PPAT Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh PPAT. PPAT adalah seorang pejabat umum<sup>100</sup> yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang diatur dalam perundang-undangan<sup>101</sup>. PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.<sup>102</sup> Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang didaftar.<sup>103</sup> Adapun kegiatan yang dilakukan oleh PPAT tersebut adalah membuat akta pemindahan dan pembebanan hak serta mendaftarkan perbuatan hukum pemindahan dan pembebanan hak tersebut ke Kantor Pertanahan.

Dalam hal jual beli, maka kegiatan PPAT adalah membuat Akta Jual Beli dan mendaftarkan jual beli tersebut ke Kantor Pertanahan.

##### a. membuat Akta Jual Beli

PPAT adalah satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat Akta Jual Beli. Hal ini sebagaimana tercantum dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Akta jual beli merupakan syarat mutlak pendaftaran jual beli di Kantor Pertanahan. Tanpa akta ini, Kantor Pertanahan akan menolak pendaftaran

<sup>99</sup> Indonesia (c), *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, pasal 5.

<sup>100</sup> Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Harsono, *op.cit.*, hal. 483.

<sup>101</sup> Indonesia (d), *Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 10 Tahun 1961, LN No. 28 Tahun 1961, TLN No. 2171, pasal 19; dan Indonesia (c), *op.cit.*, pasal 2.

<sup>102</sup> Harsono, *op.cit.*, hal. 484.

<sup>103</sup> *Ibid.*, hal. 506.

yang diajukan. Dengan demikian, agar jual beli terselenggara dengan benar, maka PPAT harus memastikan kebenaran obyek jual beli tersebut dan kecakapan serta kewenangan bertindak dari penjual dan pembeli.<sup>104</sup>

Pengecekan mengenai objek jual beli dapat dilakukan dengan cara mencocokkan data yang ada pada sertipikat dengan data yang ada pada Buku Tanah di Kantor Pertanahan. Pengecekan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari penjual dan pembeli dengan cara melihat bukti identitas. Dalam hal subjek hukum adalah badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas, kecakapan dan kewenangan ini dapat diperiksa dengan cara melihat Anggaran Dasar Perseroan Terbatas bersangkutan.

Hukum Tanah Nasional mengatur bahwa status subjek hukum menentukan tanah yang akan dikuasainya. Oleh sebab itu PPAT harus memastikan bahwa pembeli memenuhi syarat untuk memiliki hak atas tanah bersangkutan. Apabila tanah yang diperjualbelikan adalah tanah Hak Guna Bangunan maka PPAT harus memastikan bahwa pembeli adalah subjek hukum yang diperbolehkan untuk memiliki tanah dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.<sup>105</sup> Dalam hal tanah Hak Guna Bangunan dijual kepada pembeli yang tidak memenuhi ketentuan tersebut, maka pembeli wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah ke pihak lain yang memenuhi syarat dalam jangka waktu satu tahun. Jika tanah Hak Guna Bangunan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka Hak Guna Bangunan tersebut hapus demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Selain hal-hal tersebut diatas, PPAT juga harus memastikan bahwa jual beli memenuhi syarat formalitas yang berlaku antara lain PPAT wajib membuat akta dengan formulir yang telah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui kantor-kantor pos sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan, melangsungkan pembuatan akta dengan dihadiri oleh para pihak atau kuasanya dengan disaksikan sekurang-kurangnya dua orang saksi, serta

---

<sup>104</sup> Muljadi dan Widjaja, *op.cit.*, hal. 209-210.

<sup>105</sup> Pasal ini menjelaskan bahwa tanah Hak Guna Bangunan hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

membacakan akta kepada para pihak dan saksi-saksi. Selain itu, PPAT juga harus mengecek apakah ada syarat-syarat lain yang harus dipenuhi bilamana subjek hukum adalah suatu badan hukum khusus. Syarat-syarat mana bisa dilihat pada peraturan khusus yang mengatur mengenai subjek hukum khusus tersebut. Dalam hal perbuatan hukum jual beli tanah Hak Guna Bangunan oleh Perusahaan Pengembang, peraturan-peraturan khusus tersebut antara lain Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan, dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Semuanya pada intinya menentukan bahwa Perusahaan Pengembang harus menjual tanah beserta bangunan.

Syarat-syarat tersebut penting untuk dipenuhi agar pendaftaran jual beli tidak ditolak oleh Kantor Pertanahan.

Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menyebutkan :

Mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka pejabat menolak permintaan untuk membuat akta sebagai yang dimaksud dalam pasal 19, jika :

- a. permintaan itu tidak disertai dengan sertipikat tanah yang bersangkutan;
- b. tanah yang menjadi obyek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan;
- c. tidak disertai surat tanda-bukti pembayaran biaya pendaftarannya.

Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menyebutkan :

Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan sesuatu hak atas tanah, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi :

- a. akta yang dimaksud dalam pasal 19 disampaikan tanpa sertipikat atau surat-keterangan atau pernyataan yang dimaksud dalam pasal 25 ayat (1) dan warkah lainnya,
- b. sertipikat dan surat-keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pendaftaran Tanah,

- c. jika orang yang memindahkan, memberikan hak baru, menggadaikan atau menanggungkan hak atas tanah itu tidak berwenang berbuat demikian,
- d. di dalam hal jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik tidak diperoleh izin dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya.

Pasal-pasal tersebut kemudian digantikan dengan pasal 39 ayat (1)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak diserahkan :
  - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2); dan
  - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan 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; atau
- f. Obyek 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;

dan pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi :

- a. sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
- b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
- c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
- f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Penolakan oleh Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis dengan menyebut alasan-alasan penolakan tersebut.<sup>106</sup> Surat penolakan beserta sertipikat, akta dan dokumen-dokumen lain yang diterima dari PPAT dikirim kembali kepada PPAT yang bersangkutan, sedangkan kepada pembeli dikirimkan salinan surat penolakan.<sup>107</sup> Selain itu, alasan-alasan penolakan juga dicatat di buku tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan.<sup>108</sup>

<sup>106</sup> Indonesia (d), *op.cit.*, pasal 28 ayat (3).

<sup>107</sup> *Ibid.*, pasal 28 ayat (4).

Ketentuan ini digantikan dengan Pasal 45 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur bahwa surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT yang bersangkutan.

<sup>108</sup> Wawancara dengan Bapak H.M.Syaiful Barkeh, SH, MM, Kepala Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang pada tanggal 3 Juni 2009 pukul 10.00 WIB.

#### b. mendaftarkan Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan

Setelah membuat Akta Jual Beli, PPAT juga bertugas mendaftarkan jual beli yang dibuktikan dengan akta tersebut ke Kantor Pertanahan. Menurut pasal 22 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, pendaftaran dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan segera setelah penandatanganan akta dengan menyerahkan sertipikat, Akta Jual Beli dan dokumen-dokumen pendukung lainnya ke Kantor Pertanahan. Namun hal ini tidak mutlak, artinya pendaftaran dapat pula dilakukan oleh pihak yang berkepentingan<sup>109</sup> bilamana dikehendaki demikian oleh para pihak, dengan ketentuan pembeli memberikan tanda penerimaan sertipikat, Akta Jual Beli dan dokumen-dokumen pendukung lainnya kepada PPAT. Sedangkan menurut pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran mutlak dilakukan oleh PPAT bersangkutan dalam waktu tujuh hari kerja setelah penandatanganan akta.<sup>110</sup> Setelah pendaftaran selesai dilakukan, maka Kantor Pertanahan menyerahkan sertipikat kepada pemegang hak.

Demikianlah, pendaftaran tanah mempunyai fungsi yang sangat krusial bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yakni untuk memperkuat dan memperluas pembuktian. Memperkuat pembuktian karena dengan pendaftaran tanah, pemegang hak yang bersangkutan akan memperoleh sertipikat sebagai alat bukti yang kuat akan kepemilikan tanahnya. Memperluas pembuktian karena pada dasarnya administrasi di Kantor PPAT bersifat tertutup sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam akta hanya diketahui oleh para pihak dan PPAT bersangkutan. Dengan dicatatnya hak pemegang hak atas tanah pada Buku Tanah di Kantor Pertanahan yang bersifat terbuka untuk umum, maka hak-hak tersebut akan diketahui oleh masyarakat luas.

Berkaitan dengan akta-akta yang dibuatnya, PPAT diwajibkan untuk membuat buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya dan mengirim laporan

<sup>109</sup> Yang dimaksud pihak yang berkepentingan adalah pembeli.

<sup>110</sup> Pada saat kasus dalam tesis ini terjadi, yang berlaku adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

bulanan mengenai akta yang dibuatnya tersebut kepada Kantor Pertanahan.<sup>111</sup> Kewajiban bagi PPAT untuk mengirim laporan bulanan tersebut baru disyaratkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Peraturan sebelumnya yang mengatur mengenai PPAT yakni Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tidak pernah mensyaratkan kewajiban ini.

## 2.5. Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Negara

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama tiga puluh tahun.<sup>112</sup> Subjek hukum yang dapat menguasai Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia.<sup>113</sup> Hak Guna Bangunan dapat diberikan diatas Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan ataupun Tanah Hak Milik.<sup>114</sup> Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak dengan ketentuan sebagai berikut :

- sampai dengan 2000 m<sup>2</sup>, pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
- mulai 2000 m<sup>2</sup> sampai dengan 150.000 m<sup>2</sup>, pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Propinsi;
- diatas 150.000 m<sup>2</sup>, pemberian Hak Guna Bangunan diatas tanah Negara dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Negara Agraria.<sup>115</sup>

<sup>111</sup> Indonesia (c), *op.cit.*, pasal 26.

<sup>112</sup> Indonesia (b), *op.cit.*, pasal 35 ayat (1).

<sup>113</sup> *Ibid.*, pasal 36 ayat (1).

<sup>114</sup> Indonesia (e), *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Guna Pakai Atas Tanah*. PP No. 40 Tahun 1996, LN No. 58 Tahun 1996, TLN No. 3643, pasal 21.

Perlu diketahui bahwa kasus dalam tesis ini membahas mengenai Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas Tanah Negara.

<sup>115</sup> Kementerian Negara Agraria (b), *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan*

Hak mana terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.<sup>116</sup>

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan jual beli, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan. Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.<sup>117</sup>

Hak Guna Bangunan dapat hapus bilamana :

- jangka waktunya berakhir;
- dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- dicabut untuk kepentingan umum;
- ditelantarkan;
- tanahnya musnah;
- orang atau badan hukum pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek hukum pemegang Hak Guna Bangunan.<sup>118</sup>

Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. Dalam hal jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan diatas tanah yang sama.<sup>119</sup> Hak Guna Bangunan dimaksud dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak jika memenuhi syarat :

- tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;

---

*Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999, pasal 4, 9 dan 13.*

<sup>116</sup> Indonesia (e), *op.cit.*, pasal 23 ayat (2).

<sup>117</sup> *Ibid.*, pasal 34.

<sup>118</sup> Indonesia (b), *op.cit.*, pasal 40.

<sup>119</sup> Indonesia (e), *op.cit.*, pasal 25.

- pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19;
- tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.<sup>120</sup>

## 2.6. Hak Tanggungan

Menurut pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, segala harta kekayaan seorang kreditor baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya. Selanjutnya menurut pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hasil dari penjualan benda-benda yang menjadi kekayaan debitor itu dibagi kepada semua kreditornya secara seimbang atau proporsional menurut perbandingan besarnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara kreditor-kreditor tersebut ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Yang dimaksud alasan-alasan yang sah untuk didahulukan tersebut adalah bila kreditor memegang hak jaminan. Dengan demikian, hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitor yang memberikan hak utama kepada seorang kreditor tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila debitor cidera janji. Kreditor yang tidak mempunyai hak untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain disebut kreditor konkuren, sedangkan kreditor yang mempunyai hak untuk didahulukan disebut kreditor preferen.<sup>121</sup>

Hak Tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan disamping Hipotik, Gadai dan Fidusia. Hak Tanggungan hanya menggantikan Hipotik sepanjang yang menyangkut tanah saja. Hipotik atas kapal laut dan pesawat udara tetap berlaku. Dengan demikian, ada beberapa jenis hak jaminan dengan nama yang berbeda-beda, tetapi asas dan ketentuan-ketentuan pokoknya boleh dikatakan sama.<sup>122</sup>

<sup>120</sup> *Ibid.*, pasal 26 ayat (1).

<sup>121</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Ed.2, Cet.1, (Bandung : Penerbit Alumni, 1999), hal. 7-10.

<sup>122</sup> *Ibid.*, hal 4-5.

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Benda Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Pasal 1 Undang-Undang tersebut menyebutkan :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

Beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut ialah :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas hak atas tanah berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>123</sup>

Asas-asas Hak Tanggungan antara lain :

1. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Angka 4 penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Dalam ilmu hukum asas ini dikenal sebagai *droit de preference*. Sekalipun pemegang Hak Tanggungan diutamakan terhadap hak tagihan kreditor-kreditor lain, namun terhadap piutang-piutang negara, pemegang Hak Tanggungan harus mengalah.

<sup>123</sup> *Ibid.*, hal. 11.

2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.

Hal ini berarti Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Sifat tidak dapat dibagi-baginya Hak Tanggungan dapat disimpangi oleh para pihak apabila para pihak menginginkannya dengan memperjanjikannya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Penyimpangan ini hanya dapat dilakukan sepanjang :

- a. Hak Tanggungan itu dibebankan kepada beberapa hak atas tanah;
- b. Pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing Hak Atas Tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Asas ini ditentukan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

3. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada Hak Atas Tanah yang telah ada.

Hak Atas Tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang dikemudian hari dan Hak Atas Tanah yang baru akan ada dikemudian hari tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan. Asas ini diatur dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

4. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut baik yang telah ada maupun baru akan ada dikemudian hari.

Menurut Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat dibebani pula dengan Hak Tanggungan itu bukan hanya terbatas benda-

benda yang merupakan milik pemegang Hak Atas Tanah tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang Hak Atas Tanah tersebut.

5. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian aksesoir.

Perjanjian Hak Tanggungan tidak berdiri sendiri, artinya merupakan suatu perjanjian ikutan dari perjanjian utang piutang. Asas ini diatur dalam butir 8 Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

6. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada.

Asas ini diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

7. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang.

Ketentuan ini diatur dalam Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ini. Ketentuan ini membuka kesempatan bagi kredit sindikasi perbankan, yang dalam hal ini seorang debitor memperoleh kredit lebih dari satu bank (beberapa kreditor) berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang sama yang dituangkan hanya dalam satu perjanjian kredit saja.

8. Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada.

Asas yang dalam ilmu hukum dikenal sebagai *droit de suite* ini diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang intinya menjelaskan bahwa Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah.

9. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu.

Asas yang diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan ini menghendaki Hak Tanggungan hanya dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik.

10. Hak Tanggungan wajib didaftarkan.

Pada Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan, artinya pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan oleh PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan

dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ditandatangani. Pendaftaran ini merupakan syarat mutlak lahirnya Hak Tanggungan. Asas ini diatur dalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

11. Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan bila debitor cidera janji.

Menurut pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan yang diberikan dengan memuat janji ini adalah batal demi hukum.<sup>124</sup>

Hak Atas Tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.<sup>125</sup>

Hak Tanggungan dapat hapus karena sebab-sebab sebagai berikut :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;<sup>126</sup>

## 2.7. Analisis Kasus

### 2.7.1. Kasus Posisi

Pada tanggal 21 Pebruari 1987, Nyonya X membeli sebidang tanah Hak Guna Bangunan dari sebuah Perusahaan Pengembang bernama PT. A. Jual beli berupa tanah kosong, seluas 285 M2 yang merupakan sebagian dari bidang tanah seluas 19.970 M2, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 15/Desa Kunciran, terletak di Kabupaten Tangerang (saat ini Kotamadya

<sup>124</sup> *Ibid.*, hal 15-46.

<sup>125</sup> Indonesia (f), *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, pasal 4 ayat (1) dan (2).

<sup>126</sup> *Ibid.*, pasal 18 ayat (1).

Tangerang) tersebut dilakukan dihadapan seorang PPAT di Kotip Tangerang dengan Akta Jual Beli tanggal 21 Pebruari 1987 Nomor 499/13/Cipondoh/JB/1987.<sup>127</sup> Adapun hingga saat ini jual beli tersebut tidak pernah terdaftar di Kantor Pertanahan setempat dan Nyonya X tidak pernah menerima bukti kepemilikan sertipikat Hak Atas Tanah.

Pada tahun 2005, dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Kotamadya Tangerang yang berbeda, PT. A menjual kembali tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 15/Desa Kunciran seluas 19.970 M2 tersebut kepada PT. C. Pada tahun 2006, Hak Guna Bangunan Nomor 15/Desa Kunciran tersebut hapus dan tanahnya jatuh kepada Negara karena jangka waktunya telah berakhir dan PT. C tidak pernah meminta perpanjangan jangka waktu. Tak lama kemudian, PT. C mengajukan kembali permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut. Atas permohonan tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Propinsi Banten menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4138/Kunciran atas nama PT. C. Saat ini, oleh PT. C, tanah Hak Guna Bangunan tersebut telah dijamin dan dibebani dengan Hak Tanggungan pada suatu Bank.<sup>128</sup>

Perlu diketahui, kuasa Nyonya X menuturkan kepada penulis bahwa beliau pernah menanyakan kepada PPAT yang membuat Akta Jual Beli antara PT. A dan Nyonya X mengenai alasan Nyonya X tidak pernah mendapatkan sertipikat. PPAT tersebut tidak dapat menjawab alasannya secara tegas namun ia mengatakan bahwa Sertipikat beserta Akta Jual Beli telah diserahkan kepada PT. A karena PT. A ingin mengurus sendiri pendaftaran jual beli tersebut.<sup>129</sup> Berdasarkan penuturan tersebut dan keterangan yang terdapat

<sup>127</sup> PT.A menjual tanah dengan cara pemisahan, bukan pemecahan. Dari tanah sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 15/Desa Kunciran, diambil sebagian untuk dijual kepada Nyonya X. Dalam pemisahan bidang tanah, bidang tanah yang luas diambil sebagian yang menjadi satuan bidang tanah yang baru. Sedangkan bidang tanah induknya masih ada dan tidak berubah identitasnya kecuali mengenai luas dan batasnya. Indonesia (a), *op. cit.*, penjelasan pasal 49 ayat (1).

<sup>128</sup> Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang tanggal 6 Pebruari 2009 Nomor 630.1-490-2009.

<sup>129</sup> Wawancara dengan Tuan Hermanto selaku kuasa dari Nyonya X pada tanggal 15 Februari 2009 pukul 14.00 WIB.

dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 630.1-490-2009, dapat disimpulkan bahwa PPAT tersebut memang menyerahkan kembali Akta Jual Beli beserta Sertipikat kepada PT. A.

### **2.7.2. Tanggung Jawab PPAT Dalam Jual Beli Yang Terjadi Pada Kasus Nyonya X.**

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa dalam suatu perbuatan hukum jual beli, PPAT bertugas membuat Akta Jual Beli dan mendaftarkan jual beli yang telah dilakukan tersebut ke Kantor Pertanahan.

#### **a. Tanggung Jawab PPAT dalam Membuat Akta Jual Beli**

Akta Jual Beli tersebut merupakan dasar pendaftaran jual beli sehingga PPAT harus memastikan pembuatan akta dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar pendaftaran jual beli tidak ditolak oleh Kantor Pertanahan, antara lain dengan memeriksa kebenaran objek jual beli, kecakapan/kewenangan subjek hukum penjual dan pembeli serta memastikan jual beli memenuhi syarat-syarat, baik yang berlaku umum maupun yang berlaku khusus terhadap objek dan subjek hukum tertentu.

Seorang PPAT adalah seorang profesional yang menerima upah dari pembeli dan penjual bukan semata-mata untuk mengkonstantir kehendak para pihak dalam Akta Jual Beli,<sup>130</sup> tetapi juga sebagai penengah antara pembeli dan penjual untuk memastikan mereka tidak melakukan perbuatan curang dan melanggar ketentuan. Singkatnya untuk memastikan agar transaksi jual beli dapat berjalan lancar sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

Proses menjadi seorang PPAT tidaklah mudah. Hanya mereka yang telah memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu dan telah lulus ujian-ujian yang diadakan oleh negara yang dapat diangkat menjadi PPAT. Semua ini dilakukan pemerintah untuk memastikan agar PPAT yang diangkat adalah PPAT yang berkualitas dan mampu mengemban tugas yang diberikan negara dengan baik.

---

<sup>130</sup> Akta PPAT tidak lagi berkadar *relas* akta tetapi sudah berbobot *partij* akta. Soedjendro, *op.cit.*, hal. 92.

Sebagai seorang profesional sudah sepatutnya PPAT mempunyai wawasan dan pengetahuan yang luas berkaitan dengan bidang yang digelutinya.<sup>131</sup> Inilah yang membedakannya dengan masyarakat awam. Karenanya untuk menjaga kualitasnya sebagai seorang profesional, PPAT dituntut untuk selalu memperdalam pengetahuannya.

Perbuatan hukum jual beli dan pemberian jaminan Hak Atas Tanah merupakan merupakan perbuatan hukum yang paling banyak dilakukan masyarakat. Karenanya sudah sepatutnya PPAT mengetahui peraturan-peraturan berkaitan dengan hal-hal ini, baik yang berlaku umum maupun khusus terhadap objek dan subjek hukum tertentu. Demikian pula halnya dengan PPAT dalam kasus jual beli ini. Sudah sepatutnya ia mengetahui tentang Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 yang mengharuskan Perusahaan Pengembang menjual tanah beserta bangunan. Terlebih lagi pada saat kasus ini terjadi, peraturan tersebut sudah berlaku selama sebelas tahun.

PPAT yang menghadapi kasus penjualan tanah kosong seharusnya memberi nasihat agar pembeli dan penjual terlebih dahulu menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli, baik yang dibuat dibawah tangan maupun yang dibuat dihadapan Notaris. Setelah bangunan selesai dibangun, barulah kemudian pembeli dan penjual menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT.

Ada beberapa dokumen yang dapat digunakan PPAT untuk memastikan diatas tanah tersebut benar telah didirikan bangunan, yakni berupa bukti

<sup>131</sup> Salah satu ciri kaum profesional adalah memiliki pengetahuan atau kecakapan "esoterik" (yang hanya diketahui dan dipahami oleh orang-orang tertentu saja) yang tidak dimiliki oleh anggota masyarakat lain.

Sri Rahayu Kuswatiningsih, "Implementasi Sanksi Etika Profesi Terhadap Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Menjalankan Jabatannya," (Tesis Magister Kcnotarjatan Universitas Indonesia, Depok, Januari 2009), hal. 47 mengutip Alvin S. Johnson, *Sosiologi Hukum (Sociology of Law)*, diterjemahkan oleh Rinaldi Simamora, (Jakarta : Rineka Cipta, 1984), hal. 7.

Pengemban profesi merupakan kelompok orang atau seseorang yang membidangi pekerjaan yang khusus melaksanakan kegiatan yang memerlukan ketrampilan dan keahlian tinggi guna memenuhi kebutuhan yang rumit dari manusia, di dalamnya pemakaian dengan cara yang benar akan ketrampilan dan keahlian tinggi, hanya dapat dicapai dengan dimilikinya penguasaan pengetahuan dengan ruang lingkup yang luas.

Abdul Wahid dan Moh. Muhibbin, *Etika Profesi Hukum (Rekonstruksi Citra Peradilan di Indonesia)*, Cet. 1, (Malang : Bayumedia, 2009), hal. 84.

pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Dalam praktek, pada saat PPAT akan membuat Akta Jual Beli, PPAT meminta agar Perusahaan Pengembang menyerahkan : bukti keanggotaan Real Estate Indonesia (REI), Anggaran Dasar Perseroan berikut perubahannya, identitas pihak yang mewakili Perseroan, Sertipikat, Peta Situasi, Gambar Bangunan, surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), bukti pembayaran Pajak Penghasilan.<sup>132</sup>

Demikianlah, tindakan PPAT dalam kasus ini, yang membuat Akta Jual Beli atas tanah kosong yang dimiliki oleh Perusahaan Pengembang adalah keliru dan dapat mengakibatkan pendaftaran ditolak oleh Kantor Pertanahan.

Kelalaian dan kurang hati-hatian PPAT dalam proses pembuatan akta dapat mengakibatkan PPAT dikenakan sanksi oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berupa pencabutan wewenang PPAT tersebut untuk membuat akta berdasarkan Pasal 40 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961<sup>133</sup>. Selain itu, PPAT dapat pula dituntut di muka Pengadilan. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Dan pasal 1366 berbunyi : "Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya".

<sup>132</sup> Wawancara dengan Ibu Arikanti Nakakusumah, SH, PPAT Jakarta Barat pada tanggal 6 April 2009 pukul 15.30 WIB.

Pada masa kasus ini berlaku, belum ada keharusan bagi penjual untuk membayar Pajak Penghasilan.

<sup>133</sup> Pasal 40 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 berbunyi : "Menteri Agraria dapat mencabut wewenang seorang pejabat untuk membuat akta, jika ia tidak menyelenggarakan kewajibannya yang tercantum dalam pasal 38 diatas sebagaimana mestinya atau jika ia sering menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang minta dibuatkan akta sebagai yang dimaksud dalam pasal 19 dan 22".

### b. Mendaftarkan Jual Beli ke Kantor Pertanahan

Pasal 22 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menjelaskan bahwa PPAT bertugas mendaftarkan jual beli dengan menyerahkan Sertipikat, Akta Jual Beli dan dokumen-dokumen pendukung lainnya ke Kantor Pertanahan segera setelah penandatanganan akta oleh para pihak. Apabila dikehendaki, jual beli dapat pula didaftarkan oleh pembeli dengan membawa sendiri sertipikat, Akta Jual Beli dan dokumen-dokumen pendukung lainnya ke Kantor Pertanahan dengan sebelumnya memberi tanda penerimaan kepada PPAT. Peraturan ini adalah peraturan dasar yang diajarkan kepada PPAT pada saat duduk di perguruan tinggi program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT. Tujuan peraturan ini adalah agar penjual tidak berbuat curang dengan menjual kembali hak atas tanah kepada pihak lain. Hal ini dapat terjadi, sebab selama jual beli belum didaftarkan, masyarakat umum tidak akan mengetahui bahwa jual beli telah dilakukan.

Atas dasar tersebut, jelaslah bahwa PPAT dalam kasus ini telah melakukan perbuatan melawan hukum karena meskipun ia telah mengetahui bahwa perbuatannya tersebut dapat merugikan Nyonya X, ia tetap menyerahkan Sertipikat, Akta Jual Beli dan dokumen-dokumen pendukung lainnya kepada PT. A untuk didaftarkan.

Pada akhirnya, karena jual beli tidak pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan, hal ini memberi kesempatan kepada PT. A untuk menjual kembali objek jual beli kepada pihak lain (PT. C), yang turut dirugikan karena sebab-sebab yang akan dijelaskan dibawah ini.

Jual beli sah apabila memenuhi syarat-syarat materiil yaitu :

1. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.
2. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.
3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum.
4. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.<sup>134</sup>

Jual beli yang terjadi antara PT. A dan PT. C atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 15/Desa Kunciran, yang didalamnya termasuk tanah seluas

<sup>134</sup> Hutagalung et. al., *op.cit.* , hal. 75-76.

285 meter persegi, yang telah dijual oleh PT. A kepada Nyonya X dengan Akta Jual Beli Nomor 499/13/Cipondoh/IB/1987 (selanjutnya disebut TANAH X) adalah tidak sah sepanjang mengenai TANAH X, sebab jual beli tidak memenuhi salah satu syarat materiil yakni penjual (PT. A) bukanlah pihak yang berhak untuk menjual tanah. Hal ini karena PT. A bukanlah pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.

Menurut Hukum Tanah Nasional bukan pendaftaran tapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli.<sup>135</sup> Jual beli antara PT. A dan PT. C sepanjang mengenai TANAH X adalah tidak sah, sehingga meskipun TANAH X telah terdaftar atas nama PT. C, hal ini tidak membuat PT. C menjadi pemegang hak yang sah atas TANAH X.

Atas perbuatannya yang telah merugikan Nyonya X dan PT. C ini, PPAT dapat dikenakan sanksi berupa pencabutan wewenang untuk membuat akta oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional<sup>136</sup>. Selain itu, ia juga dapat dituntut di Pengadilan Negeri baik secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan dituntut secara pidana atas dasar kejahatan jabatan berdasarkan pasal 415 dan pasal 417 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana<sup>137</sup>.

<sup>135</sup> Indonesia menganut sistem publikasi negatif dengan unsur positif. Dalam sistem publikasi negatif, negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak benar-benar orang yang berhak karena menurut sistem ini bukan pendaftaran tapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli.

<sup>136</sup> Indonesia (d), *op.cit*, pasal 40 ayat (3).

<sup>137</sup> Pasal 415 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana berbunyi :

Setiap pejabat atau orang lain yang ditugaskan menjalankan suatu jabatan umum terus-menerus atau untuk sementara waktu, yang dengan sengaja menggelapkan uang atau surat berharga yang disimpan karena jabatannya, atau membiarkan uang atau surat berharga itu diambil atau digelapkan oleh orang lain, atau menolong sebagai pembantu dalam melakukan perbuatan tersebut, diancam dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.

Pasal 417 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana berbunyi :

Setiap pejabat atau orang lain yang diberi tugas menjalankan suatu jabatan umum terus-menerus atau untuk sementara waktu, yang sengaja menggelapkan, menghancurkan, merusakkan atau membikin tak dapat dipakai barang-barang yang diperuntukkan guna menyakinkan atau membuktikan di muka penguasa yang berwenang, akta-akta, surat-surat atau daftar-daftar yang dikuasainya karena jabatannya, atau membiarkan orang lain menghilangkan, menghancurkan, merusakkan atau membikin tak dapat dipakai barang-barang itu, atau menolong

### 2.7.3. Kedudukan Dan Hak-Hak Nyonya X Terhadap Tanahnya Ditinjau Dari Segi Hukum Tanah.

Jual beli dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Terang artinya perbuatan hukum tersebut dibuat dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT). Sedang tunai artinya dengan dibayarnya harga jual beli, maka seketika itu pula hak atas tanah beralih dari penjual kepada pembeli.

Keputusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/SIP/1970<sup>138</sup> menegaskan pelaksanaan jual beli tanah menurut Hukum Tanah Positif, yakni bahwa :

1. Jual beli atau pemindahan hak bersifat tunai.
2. Sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materiil jual beli bukan oleh dilakukannya jual beli dihadapan PPAT.
3. Perbuatan jual beli dihadapan PPAT hanya syarat untuk pendaftaran jual beli di Kantor Pertanahan yang bersifat administratif belaka.<sup>139</sup>

Dari Keputusan Mahkamah Agung tersebut, dapat disimpulkan bahwa jual beli antara PT. A dan Nyonya X adalah sah karena jual beli telah berlangsung secara tunai. Selain itu, juga karena jual beli telah memenuhi syarat-syarat materiil sebagai berikut :

1. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.
2. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.
3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum.
4. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.<sup>140</sup>

Sahnya jual beli menyebabkan TANAH X beralih kepada Nyonya X, meskipun peralihan tersebut tidak sempurna sebab peralihan tanah tanpa bangunan tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan.

---

sebagai pembantu dalam melakukan perbuatan itu, diancam dengan pidana penjara paling lama lima tahun enam bulan.

<sup>138</sup> Keputusan Mahkamah Agung ini adalah keputusan atas suatu kasus hibah tanah di Bali pada tahun 1964 yang dilakukan di depan Bandesa (Wakil Kepala Desa).

<sup>139</sup> Hutagalung et. al., *op.cit.*, hal. 75-76.

<sup>140</sup> *Ibid.*

Pada tahun 2005, PT. A melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual kembali tanah Hak Guna Bangunan Nomor 15/Desa Kunciran, yang didalamnya termasuk TANAH X. Jual beli antara PT. A dan PT. C ini adalah tidak sah dan karenanya batal sepanjang mengenai TANAH X karena tidak memenuhi salah satu syarat materiil jual beli yaitu penjual bukanlah pihak yang berhak untuk menjual tanah.

Dengan batalnya jual beli ini, maka batal pula tanah Hak Guna Bangunan Nomor 4138/Kunciran, sepanjang mengenai TANAH X, yang diperoleh PT. C berdasarkan hak prioritas dalam pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Indonesia menganut sistem publikasi negatif dengan unsur positif. Dalam sistem publikasi negatif, negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak benar-benar orang yang berhak karena menurut sistem ini bukan pendaftaran tapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli.<sup>141</sup> Jual beli yang sah menurut Hukum Tanah Nasional adalah jual beli antara PT. A dan Nyonya X, maka yang berhak atas TANAH X adalah Nyonya X. Oleh sebab itu, yang berhak atas hak prioritas TANAH X seharusnya adalah juga Nyonya X, bukan PT. C. Atas dasar hak prioritas ini seharusnya Nyonya X dapat mendaftarkan TANAH X kepada Kantor Pertanahan setelah ia melakukan pembangunan diatas tanah tersebut. Namun karena TANAH X telah dibebankan dengan Hak Tanggungan pada suatu Bank, maka meskipun Nyonya X mendapatkan Hak Atas Tanahnya kembali, Hak Tanggungan tetap melekat pada TANAH X. Hal ini berdasarkan ketentuan bahwa Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan berada (asas *droit de suite*) yang diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

---

<sup>141</sup> Hal ini karena sistem publikasi negatif menganut azas *nemo plus juris*, dimana orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Harsono, *op.cit.*, hal. 81-82.

## BAB 3 PENUTUP

### 3.1. Kesimpulan

Dari seluruh pembahasan dalam tesis ini, dapat ditarik beberapa kesimpulan :

1. PPAT dalam kasus ini bertanggungjawab penuh sebab kesalahannya dalam melaksanakan tugas telah menyebabkan kerugian bagi pihak-pihak terkait. Seorang PPAT seharusnya tidak semata-mata membuat akta, akan tetapi ia harus memastikan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan aktanya sampai dengan pendaftaran perbuatan hukum tersebut telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Atas kesalahannya, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif berupa pencabutan wewenang untuk membuat akta oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, sanksi perdata atas dasar perbuatan melawan hukum ataupun sanksi pidana atas dasar kejahatan jabatan.
  
2. Indonesia menganut sistem publikasi negatif dengan unsur positif. Dalam sistem publikasi negatif, negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak benar-benar orang yang berhak karena menurut sistem ini bukan pendaftaran tapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Jual beli antara PT.A kepada Nyonya X adalah sah, sehingga Nyonya X berhak atas TANAH X dan karenanya berhak pula atas hak prioritas untuk pembaharuan Hak Guna Bangunan atas TANAH X yang telah berakhir jangka waktunya. Dengan hak prioritas ini, Nyonya X dapat mendaftarkan TANAH X ke Kantor Pertanahan setelah ia melakukan pembangunan diatas tanah tersebut. Meski demikian, Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada TANAH X karena pada Hak Tanggungan berlaku asas *droit de suite* yaitu Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan berada.

### 3.2. Saran

1. PPAT adalah seorang profesional, yang mempunyai tanggung jawab terhadap masyarakat dan negara. Oleh sebab itu, seorang PPAT harus memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan tuntutan profesinya. PPAT janganlah hanya bertindak semata-mata sebagai petugas pembuat akta, akan tetapi ia juga harus memberikan saran dan menghimbau kliennya agar melakukan hal-hal yang diperlukan guna memenuhi ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. PPAT juga harus mempunyai kemandirian moral agar tidak mudah terpengaruh oleh pandangan materialisme yang dapat menyebabkan PPAT mudah dibujuk oleh pihak-pihak tertentu untuk melakukan pelanggaran hukum. Singkatnya, seorang PPAT wajib senantiasa bertindak sesuai peraturan, bersikap teliti dan berhati-hati dalam melaksanakan tugasnya sebab pelanggaran ataupun kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dapat merugikan masyarakat pengguna jasa PPAT, pihak lain dan dirinya sendiri karena sanksi-sanksi hukum yang akan dihadapinya.
2. Penulis menyarankan agar instansi-instansi terkait menerapkan sanksi yang keras kepada Perusahaan Pengembang maupun PPAT yang melakukan perbuatan melawan hukum, dengan tujuan tidak hanya untuk menghukum mereka yang melakukan pelanggaran tersebut, tetapi juga untuk mendorong agar Perusahaan Pengembang maupun PPAT lainnya mematuhi peraturan yang berlaku.
3. Pemerintah mengharuskan Perusahaan Pengembang menjual tanah beserta bangunan. Namun hingga saat ini, tidak ada standarisasi mengenai definisi "bangunan" sehingga masing-masing Kantor Pertanahan menetapkan kriteria yang berbeda mengenai apa yang disebut "bangunan". Sebagian Kantor Pertanahan menganggap bahwa fondasi telah dapat dikategorikan sebagai "bangunan", sedangkan sebagian lainnya menganggap baru dapat dikategorikan sebagai "bangunan" apabila pembangunan telah dilaksanakan sampai mencapai atap. Oleh sebab itu demi kepastian hukum, penulis

menyarankan agar Badan Pertanahan Nasional membuat suatu peraturan yang mengatur definisi "bangunan".



## DAFTAR PUSTAKA

### I. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.  
UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perumahan dan Permukiman*. UU No. 4  
Tahun 1992. LN No. 23 Tahun 1992, TLN No. 3469.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta  
Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996. LN  
No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen*. UU No. 8 Tahun  
1999. LN No. 42 Tahun 1999, TLN No. 3821.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 10 Tahun  
1961. LN No. 28 Tahun 1961, TLN No. 2171.

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

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna  
Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*. PP. No. 40 Tahun 1996. LN No. 58  
Tahun 1996, TLN No. 3643.

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

Kementrian Agraria. *Peraturan Menteri Agraria Tentang Penunjukan Pejabat  
Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun  
1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya*. Permen  
Agraria No. 10 Tahun 1961. TLN No. 2344.

Kementrian Negara Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Permeneg  
Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

- \_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Izin Lokasi*. Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006.
- \_\_\_\_\_. *Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 Tentang Pemberian Izin Lokasi Dalam Rangka Penataan Penguasaan Tanah Skala Besar*. Inmeneg No. 5 Tahun 1998.
- Kementrian Dalam Negeri. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan*. Permendagri No. 5 Tahun 1974. LN No. 38 Tahun 1974.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan*. Permendagri No. 3 Tahun 1987.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 28. Jakarta : Pradnya Paramita, 1996.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, diterjemahkan oleh Moeljatno. Cet.19, Jakarta : Bumi Aksara, 1996.

## 2. Buku

- Effendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Edisi 2. Cet.1. Bandung : Penerbit Alumni, 1993.
- Gautama, Sudargo dan Ellyda T. Soetijarto. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*. Cet.10. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1997.
- Hadikusuma, H. Hilman. *Hukum Perjanjian Adat*. Cet. 4. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1990.
- Hamzah, Andi; I Wayan Suandra; dan B.A.Manalu. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Cet.4. Jakarta : PT.Rineka Cipta, 2006.

- \_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Izin Lokasi*. Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006.
- \_\_\_\_\_. *Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 Tentang Pemberian Izin Lokasi Dalam Rangka Penataan Penguasaan Tanah Skala Besar*. Inmeneg No. 5 Tahun 1998.
- Kementerian Dalam Negeri. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan*. Permendagri No. 5 Tahun 1974. LN No. 38 Tahun 1974.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Penyediaan Dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan*. Permendagri No. 3 Tahun 1987.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 28. Jakarta : Pradnya Paramita, 1996.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, diterjemahkan oleh Moeljatno. Cet.19, Jakarta : Bumi Aksara, 1996.

## 2. Buku

- Effendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Edisi 2. Cet.1. Bandung : Penerbit Alumni, 1993.
- Gautama, Sudargo dan Ellyda T. Soetijarto. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*. Cet.10. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1997.
- Hadikusuma, H. Hilman. *Hukum Perjanjian Adat*. Cet. 4. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1990.
- Hamzah, Andi; I Wayan Suandra; dan B.A.Manalu. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Cet.4. Jakarta : PT.Rineka Cipta, 2006.

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Tanah*. Cet.17. Jakarta : Djambatan, 2006.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet.10. Jakarta : Djambatan, 2005.
- Hutagalung, Arie Sukanti. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999.
- \_\_\_\_\_. *Condominium Dan Permasalahannya* Cet.3. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- \_\_\_\_\_. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Hutagalung, Arie Sukanti et.al., *Asas-Asas Hukum Agraria*, Ed. Rev. Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Marajo, Yose Rizal Sidi. *Aneka Konsep Surat Perjanjian dan Kontrak*. Bandung : CV Pustaka Setia, 1996.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak Atas Tanah*. Cet.2. Jakarta : Prenada Media, 2004.
- Parlindungan, A.P. *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Penjabat Pembuat Akta Tanah*. Bandung : Penerbit Alumni, 1985.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Cet.2. Jakarta : Kencana, 2006.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Ed.2.Cet.1. Bandung : Penerbit Alumni, 1999.
- Soedjendro, J. Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta : Kanisius, 2001.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI-Press, 2007.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Marnudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Cet.4. Jakarta : Rajawali Pers, 1995.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet.24. Jakarta : Intermasa, 1992.
- \_\_\_\_\_. *Aneka Perjanjian*. Cet.10. Bandung : PT. Grafindo Persada, 2003.

- Sumardjono, Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2005.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika, 2007.
- Wahid, Abdul dan Moh. Muhibbin. *Etika Profesi Hukum (Rekonstruksi Citra Peradilan di Indonesia)*. Cet. 1. Malang : Bayumedia, 2009.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Seri Hukum Perikatan : Jual Beli*. Cet.1. Jakarta : PT. Grafindo Persada, 2003.

### 3. Artikel Internet

- Marta, M. Fajar. "Waspadai Kredit Macet Properti." <<http://www.kompas.com/read/xml/2008/09/18/08593983/waspadai.kredit.macet.properti>>. 18 September 2008.
- Rubiantoro, Yohan, et. al. "Prospek Properti 2009 Belum Terlalu Cerah." <<http://www.kompas.com/read/xml/2009/01/09/12112489/prospek.properti.2009.belum.telalu.cerah>>. 9 Januari 2009.
- Simanungkalit, Panangian. "Bisnis Properti Sudah Kebal Krisis." <<http://www.kompas.com/read/xml/2008/10/23/10373152/bisnis.properti.sudah.kebal.krisis>>. 23 Oktober 2008.
- XVD. "Meski Melambat, Properti Nasional Tumbuh," <<http://www.kompas.com/read/xml/2008/11/05/20281910/meski.melambat.properti.nasional.tumbuh>>. 5 Nopember 2008.

### 4. Tesis

- Kuswatiningsih, Sri Rahayu. "Implementasi Sanksi Etika Profesi Terhadap Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Menjalankan Jabatannya," Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, Januari 2009.
- Sinaga, Sahat H. M. Tua. "Larangan Badan Usaha Pengembang Perumahan dan Permukiman Menjual Tanah Tanpa Bangunan Berkaitan Dengan Pencatatan Peralihan Hak Dalam Sertipikat Tanda Bukti Hak Atas Tanah." Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2006..



# AKTA JUAL BELI

- 2 -

Para penghadap menerangkan bahwa penjual dengan akta ini menjual kepada pembeli dan pembeli membeli dari penjual :

Sebagian 1) tanah hak : Guna Bangunan No. 15/Dana Kunciran  
sebagian dari

terletak di :

Daerah tingkat I / Wilayah : Propinsi Jawa Barat;

Daerah tingkat II / Wilayah : Kabupaten Tengerang;

Kecamatan / Wilayah : Gipondoh;

D e s a : Kunciran;

diuraikan dalam Gambar Situasi tgl. 22 Juli 1986, No. 2457/1986.

luas tanah : 285 m<sup>2</sup>

(dua ratus delapan puluh lima meter persegi )

berukuran panjang kurang-lebih : ..... Meter 3)

lebar kurang-lebih : ..... Meter 3)

persil nomor ....., kohir nomor ..... blok ..... 3)

dan berbatasan di sebelah :

Utara : ..... 3)

Timur : ..... 3)

Selatan : ..... 3)

Barat : ..... 3)

Selanjutnya para penghadap menerangkan :

bahwa jual-beli ini meliputi pula ~~bangunan dan tanaman~~ <sup>1)</sup> yang ada di atas

tanah tersebut, yaitu berupa ~~tanah darat kosong~~, <sup>4)</sup>

~~Blok E kavling nomor 124~~; <sup>4)</sup>

..... <sup>4)</sup>

bahwa jual-beli ini terjadi dengan harga Rp. 2.800.000;

(dua juta delapan ratus

delapan puluh ribu rupiah ) ;

bahwa penjual mengaku telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut di atas dan untuk penerimaan uang itu akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya (kwitansi);

bahwa jual-beli ini dilakukan dengan syarat-syarat seperti berikut :

## Pasal 1.

Mulai hari ini tanah hak dan bangunan serta tanaman <sup>1)</sup> yang diuraikan dalam akta ini telah diserahkan kepada pembeli, yang mengaku pula telah menerima penyerahan itu dan segala keuntungan yang didapat dari serta segala kerugian/beban yang diderita atas tanah hak dan bangunan serta tanaman <sup>1)</sup> tersebut di atas menjadi hak tanggungan pembeli.

## Pasal 2.

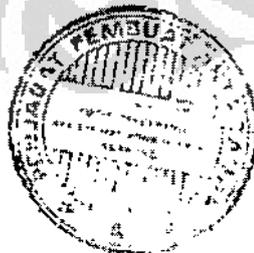
Penjual menjamin bahwa tanah-hak dan bangunan serta tanaman <sup>1)</sup> tersebut di atas tidak dikenakan sesuatu sitaan atau tersangkut sebagai tanggungan untuk sesuatu piutang atau diberati dengan beban-beban lainnya.

## Pasal 3. ....

HALAMAN TAMBAHAN

Tuan -----  
Direktur perseroan terbatas yang akan disebut ---  
dibawah ini, bertempat tinggal di Jakarta, -----  
Jalan Kyai Maja nomor 75; -----  
- sementara ini berada di Tangerang; -----  
- menurut keterangannya dalam hal ini -----  
bertindak dalam jabatannya sebagaimana -----  
tersebut diatas, demikian sah mewakili -----  
Direksi dari- dan sebagai demikian untuk dan-  
atas nama perseroan terbatas -----  
P.T. A , berkedudukan --  
di Jakarta, yang anggaran dasarnya telah ---  
diumumkan dalam Berita Negara Republik -----  
Indonesia tanggal 19 Juli 1985 nomor 58 -----  
Tambahan nomor 953, yang beberapa kali telah-  
mengalami perubahan, terakhir dengan akta ---  
Penyimpanan Surat tertanggal duapuluh lima --  
Februari seribu sembilanratus delapanpuluh --  
enam nomor 253 yang dibuat dihadapan -----  
Mohamad Said Tedjoedin, notaris di Jakarta, -  
yang salinan reaminy bermeterai cukup -----  
diperlihatkan kepada kami, Penjabat; -----

Disahkan.-



Pasal 3.

Jika pembeli tidak mendapat izin dari Instansi pemberi izin yang berwenang untuk membeli tanah hak tersebut sehingga jual-beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh penjual diberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali; dengan hak memindahkan kekuasaan itu untuk mengalihkan hak atas tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual, dengan dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa, dan jika ada, menerima uang ganti kerugian yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada penjual tersebut di atas tidak akan dituntut kembali oleh pembeli.

Pasal 4.

..... 5)  
..... 5)  
..... 5)  
..... 5)  
..... 5)  
..... 5)  
..... 5)  
..... 5)  
..... 5)  
..... 5)  
..... 5)

Pasal 5.

Ongkos pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak ini, dipikul oleh Penjual.  
Demikian akta ini dibuat dihadapan  
1. Tuan WAHYUDI HARDA, Sarjana Muda Hukum, dan  
2. Tuan UNTUNG SUGIARTO,  
kedua-duanya pegawai kantor kami, Penjabat dan bertempat tinggal di Tangerang,  
sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan dan dimana perlu dijelaskan oleh kami, maka kemudian akta ini dibubuhi tanda tangan/cap jempol<sup>1)</sup> oleh para penghadap, saksi-saksi dan kami, penjabat pembuat akta tanah.

Penjual,

Pembeli,

ttd.-

ttd.-

Saksi-saksi :

- 4 - -ASLI akta ini telah ditanda-  
tangani dengan sempurna. ----  
-Diberikan sebagai aslinen --  
yang sama bunyinya. -----

Saksi-saksi :

Penjabat Pembuat Akta Tanah,

1. ttd.-



(WAHYUDI HARDA, Smitk )

2. ttd.-

(UNTUNG SAMBIARTO..... )

#### K E T E R A N G A N :

- 1) Yang tidak perlu dicoret.
- 2) Diisi nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal penjual/pembeli serta jika bersuami sebutkan juga keterangan-keterangan mengenai suaminya.
- 3) Hanya diisi bila tanahnya belum diuraikan dalam suatu surat ukur.
- 4) Jika tidak diinginkan, keterangan pasal ini dapat dicoret/diganti.
- 5) Ruang kosong ini dapat dipergunakan untuk syarat-syarat lain, yang dipandang perlu oleh kedua belah pihak. Bilamana tidak dipergunakan harus dicoret (Z).
- 6) Diisi nama, pekerjaan, dan tempat tinggal para saksi.



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

## KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG

Jl. Perintis Kemerdekaan Kav. 5 Telp. 552.3272 Kotak Pos  
TANG ER AN G

### SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH

NO. 630.1 - 470 - 2009

Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang menerangkan bahwa

1. Sebidang tanah terletak di :
- |                |   |                                 |
|----------------|---|---------------------------------|
| Jalan          | : | -                               |
| N I B          | : | -                               |
| Desa/Kelurahan | : | Kunciran                        |
| Kecamatan      | : | Cipondoh (Sekarang Kec. Pinang) |
| Luas           | : | 19.970 M2                       |
| GS.No          | : | 7457/Tanggal 22-07-1986         |

Berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah yang ada pada Kantor kami, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikat dengan :

Atas Nama	:	PT. A (Berkedudukan di Jakarta)
Jenis dan Nomor Hak	:	Hak Guna Bangunan No. 15
Luas	:	19.970 M2
Berakhirnya hak	:	24-07-2006

2. Catatan :

- Sertifikat HGB.No.15/kunciran pada tanggal 09-06-2006 beralih haknya dari PT. A kepada PT. C berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Jual Beli tgl.28-12-2005 No.127/2005 dihadapan Nanny Sri Wardani, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kota Tangerang.
- Pada tanggal 28-03-2007 HGB.No.15/Kunciran hapus karena telah berakhir haknya dan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Berdasarkan Surat Keputusan Kakanwil BPN Propinsi Banten tgl.23-11-2006 No.134-550-2-28-2006. Diberikan Hak Guna Bangunan kepada PT. C (Berkedudukan di Jakarta), selanjutnya menjadi HGB.No.4138/Kunciran SU.No.11/07-02-2007 Luas : 19.970 M2 yang tercatat atas nama PT. C (Berkedudukan di Jakarta).
- Bahwa HGB.No.4138/Kunciran masih dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) pada PT. BANK CENTURY Tbk Berkedudukan di Jakarta sebesar Rp.7.400.000.000,- Sertifikat Hak Tanggungan No.4110/2007 pada tanggal 24-09-2007.
- Pada tanggal 28-03-2008 Ganti Nama dari PT. C menjadi PT. D Tbk Berkedudukan di Jakarta berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. C tgl.23-08-2007 No.24 dihadapan Misahardi Wilamarta, SH Notaris di Jakarta, disahkan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 27 Agustus 2007 No.W.7-09419-NT.01.04.IH.2007
- Asli Sertifikat HGB.No.4138/Kunciran tidak dilampirkan dalam permohonan ini.

3. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini diterbitkan atas permohonan

Nama	:	HERMANTO
NIK	:	
Pekerjaan	:	
Alamat	:	

Dimohon untuk :

4. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini " BUKAN MERUPAKAN TANDA BUKTI HAK ATAS TANAH "

Ditetapkan di : Tangerang  
Tanggal : 6 Februari 2009

AN. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KOTA TANGERANG  
KEPALA BUKTI HAK TANAH DAN  
PENDAFTARAN TANAH

