



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**Analisis Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT Yang Dibuat  
Berdasarkan Salah Satu Ketentuan Pada Putusan Pengadilan  
Untuk Bertindak Dalam Dua Kedudukan (Studi Putusan  
Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS  
Tanggal 23 Juni 2009)**

**TESIS**

**SANG AYU MADE GINANTI  
0906652961**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
SALEMBA  
JANUARI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**Analisis Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT Yang Dibuat  
Berdasarkan Salah Satu Ketentuan Pada Putusan Pengadilan  
Untuk Bertindak Dalam Dua Kedudukan (Studi Putusan  
Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS  
Tanggal 23 Juni 2009)**

**TESIS**

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

**SANG AYU MADE GINANTI**

**0906652961**

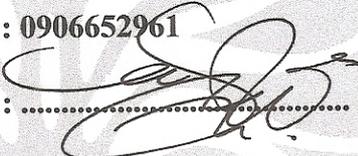
**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
SALEMBA  
JANUARI 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah karya saya sendiri,  
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
Telah saya nyatakan dengan benar**

**Nama : Sang Ayu Made Ginanti**

**NPM : 0906652961**

**Tandatangan : **

**Tanggal : 18 Januari 2012**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Sang Ayu Made Ginanti  
NPM : 0906652961  
Program Studi : Kenotariatan  
Judul Tesis : Analisis Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT  
Yang Dibuat Berdasarkan Salah Satu Ketentuan  
Pada Putusan Pengadilan Untuk Bertindak Dalam  
Dua Kedudukan (Studi Putusan Pengadilan  
Negeri Bekasi Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS  
Tanggal 23 Juni 2009)

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

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ibu Darwani Sidi Bakaroeeddin, S.H.



(.....)

Penguji : Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH., M.H



(.....)

Penguji : Ibu Arikanti Natakusumah, S.H



(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 18 Januari 2012

## KATA PENGANTAR / UCAPAN TERIMA KASIH

Segala Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yan Maha Esa, yang telah memberikan berkat dan rahmat-Nya hingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul **Analisis Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT Yang Dibuat Berdasarkan Salah Satu Ketentuan Pada Putusan Pengadilan Untuk Bertindak Dalam Dua Kedudukan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS Tanggal 23 Juni 2009)**.

Penulisan Tesis ini ditujukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna meraih gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Besar harapan penulis agar tesis ini dapat diterima sebagai sumbangsih penulis kepada almamater agar nantinya dapat dipergunakan sebagai bahan bacaan atau referensi bagi siapa saja yang sedang belajar di Universitas Indonesia.

Dalam proses penyusunan dan penyelesaian tesis ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu selayaknya penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak – pihak yang telah membantu dan membimbing penulis dalam proses penyusunan dan penyelesaian tesis ini. Antara lain kepada ;

- 1) Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia beserta segenap jajarannya.
- 2) Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH. MH., selaku Ketua Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
- 3) Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, SH., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing dan memberikan petunjuk kepada penulis dalam penyusunan tesis ini.
- 4) Ibu Arikanti Natakusumah, SH., selaku penguji yang telah memberikan saran, dan kritiknya demi kesempurnaan tesis ini,
- 5) Seluruh Dosen Pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah membimbing dan meberikan banyak ilmu kepada penulis selama menempuh pendidikan Magister ini,

- 6) Seluruh Staff Kesekretariatan Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu dan memberikan banyak informasi yang berguna kepada penulis selama masa perkuliahan,
- 7) Prof. Haji Abdul Bahri Azed SH., MH., yang telah bersedia berdiskusi dan memberi saran serta kritik demi terlaksananya penyusunan tesis ini,
- 8) Notaris / PPAT Ibu Sri Bandiningsih, SH., atas waktu dan kesempatan yang telah diberikan kepada penulis demi terlaksananya penyusunan tesis ini,
- 9) Orang Tua penulis, Aji dan Ibu yang telah memberikan doa, kasih sayang, dan dengan sabar membimbing dan mendidik penulis dari kecil hingga kini serta selalu memberikan dukungan baik materil maupun moril,
- 10) Kakak dan adik penulis, dr. Sang Ayu Putu Gandhitri, Sp.Pd. dan dr.Sang Nyoman Oka Diputra yang telah mendampingi penulis dengan setia dan selalu memberikan doa dan semangat bagi penulis,
- 11) Sahabat-sahabat penulis, Mutiara Tiffany, S.iKom., Nila Sardi Yusa, S.IK., Chintya Sjeron Awuy, love you guys always.
- 12) Sahabat-sahabat seperjuangan “OJOLALI” Magister Kenotariatan angkatan 2010 Salemba, Mariska Dwinita, SH., Angelina, SH., Nur Rosmah, SE.,SH., Dressy Coperiana, SH., Fitriana Kwee, SH., Stella Tommy, SH., Aldri Mandala Putra, SH., Moh. Frans Yoga Sugama, SH.,
- 13) *Danke vielmals zu Muaranto Roganda Sianturi., SH.*
- 14) Seluruh sahabat di Magister Kenotariatan Salemba Universitas Indonesia angkatan 2010 yang telah memberikan banyak suka duka, terlebih kenangan manis selama 2 tahun ini,
- 15) Dan kepada seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

Depok, Januari 2012

Sang Ayu Made Ginanti

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

---

Sebagai civitas akademi Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sang Ayu Made Ginanti

NPM : 0906652961

Program Studi : Kenotariatan

Departemen : Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Tesis

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

**Analisis Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT Yang Dibuat Berdasarkan  
Salah Satu Ketentuan Pada Putusan Pengadilan Untuk Bertindak Dalam  
Dua Kedudukan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor  
109/PDT.G/2009/PN.BKS Tanggal 23 Juni 2009)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/ formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 18 Januari 2012

Yang Menyatakan



(Sang Ayu Made Ginanti)

## ABSTRAK

Nama : Sang Ayu Made Ginanti  
Program Studi : Kenotariatan  
Judul : Analisis Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT Yang Dibuat Berdasarkan Salah Satu Ketentuan Pada Putusan Pengadilan Untuk Bertindak Dalam Dua Kedudukan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS Tanggal 23 Juni 2009)

Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik tentang tanah sesuai ketentuan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, sehingga tanggung jawab profesinya terkait erat dengan ketentuan hukum yang berlaku dimana harus direalisasikan pelaksanaannya secara teliti, hati-hati, dan tidak mengabaikan kode etik profesi dan sumpah jabatan yang telah dilakukan. Dikaitkan dengan adanya suatu Putusan yaitu Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS, berdasarkan salah satu butir putusan dimana telah ditetapkan salah satu pihak (Penggugat) untuk menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT dan diijinkannya untuk bertindak di dalam dua kedudukan sekaligus. Sehingga timbul beberapa pertanyaan yang menjadi inti dari permasalahan yaitu mengenai bagaimanakah prosedur dalam pembuatan akta jual beli yang berdasarkan atas sebuah putusan pengadilan, serta bagaimanakah peran dan tanggungjawab PPAT dalam pelaksanaan putusan tersebut, dan juga mengenai bagaimanakah keabsahan akta jual beli tersebut jika dalam hal pembuatannya telah mengkesampingkan putusan yang berkaitan. Penelitian ini menggunakan Metode Pendekatan secara yuridis normatif, Spesifikasi Penelitian yang digunakan bersifat deskriptif eksplanatoris dan data yang diolah adalah analitis kualitatif isi sesuai dengan tujuan penelitian yang selanjutnya dikonstruksikan dalam suatu kesimpulan antara lain yaitu bahwa tidak terlaksananya putusan pengadilan tersebut sehingga dalam hal pembuatannya hanya terlihat seperti pembuatan akta jual beli pada umumnya.

Kata Kunci : Akta Jual Beli, PPAT, Putusan Pengadilan.

## ABSTRACT

Name : Sang Ayu Made Ginanti  
Study Program : Master of Notary  
Title : Analysis of The Creation of Deed of Sale and Purchase By  
PPAT Created By One Of The Provisions In Court Decision  
To Act In Two Position (Study Bekasi District Court Decision  
No. 109/PDT.G/2009/PN.BKS June 23rd 2009)

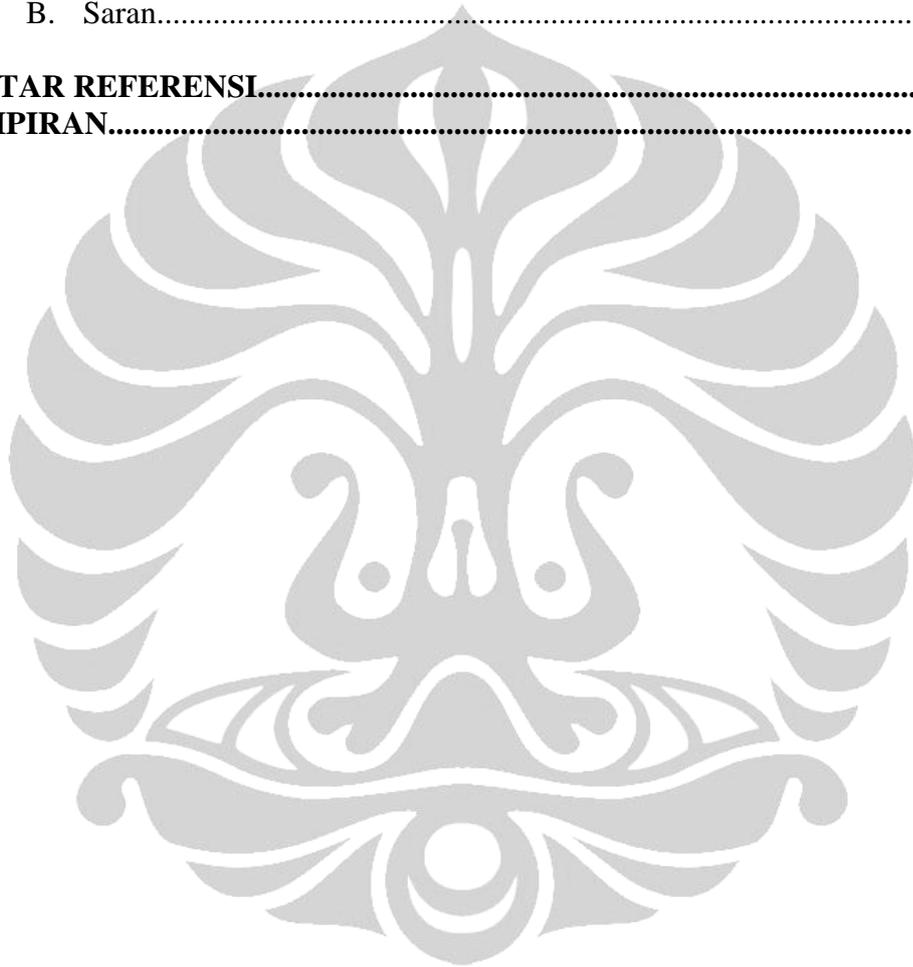
Officials land Deed Maker (PPAT) is as a general officer who is authorized to make an authentic deed of land in accordance with the applicable regulation, especially The Government Regulation Number 37 Year 1998 which about PPAT Occupation Regulations, so the responsibility of the profession is closely related to the applicable provisions of law, which must be realized its implementation thoroughly, carefully, and does not ignore the professional code of ethics and the oath of Office that has been done. Associated with the presence of a ruling which is a verdict of the Bekasi District Court No. 109/PDT.G/2009/PN.BKS, based on one decision point where it has established one of the parties (plaintiff) to sign the deed of sale in the presence of PPAT and in allowing to act in two positions at once. Which rises some questions and concerns about how the procedure in making the deed of sale on the basis of a ruling of the Court, as well as how the roles and responsibilities in the implementation of the verdict of the PPAT, also about how the validity of the deed of sale if in terms of its production was throw over the verdict related. This research uses a method of normative juridical approach, specification used is descriptive explanatory research, and data that is processed is the qualitative analytical content in accordance with the purpose of further research that is constructed in a conclusion, in such a conclusion where the courts decision was not applied so therefore in this intance just look like a manufacture of deed of sale in general.

Key words : Deed of Sale and Purcase, PPAT, Court Decision

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Pokok Permasalahan.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Metode Penelitian.....	9
E. Sistematika Penulisan.....	12
<b>BAB II Tinjauan Hukum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah .....</b>	<b>14</b>
<b>A. 1. Pengertian Hak Atas Tanah.....</b>	<b>14</b>
a. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	14
b. Peralihan Hak Melalui Jual Beli.....	17
b.1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	23
b.2. Perjanjian Jual Beli Tanah.....	26
b.3. Prosedur Jual Beli Tanah dan Peralihan Hak melalui Jual Beli.....	28
<b>2. Tinjauan Hukum Tentang Oper Kredit yang Diikuti Dengan     Jual Beli Dibawah Tangan.....</b>	<b>34</b>
a. Pengertian Kredit.....	34
b. Over Credit (Oper Kredit Rumah KPR).....	35
<b>B. Tinjauan Hukum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....</b>	<b>40</b>
1. Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	40
2. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	43
3. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	44
4. Pengangkatan, Syarat dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	50
5. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	53
6. Larangan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	53
<b>C. Analisis Kasus.....</b>	<b>54</b>
Kasus Posisi.....	54
Putusan Pengadilan.....	57

1. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT Berdasarkan Salah Satu Ketentuan pada Suatu Putusan Pengadilan yang Menetapkan dan Mengizinkan Untuk Bertindak dalam Dua Kedudukan.....	58
2. Peran dan Tanggungjawab PPAT dalam Pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS.....	65
3. Keabsahan Akta PPAT Yang Dibuat Dengan Mengenyampingkan Putusan Pengadilan Yang Berkaitan Terhadapnya (Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS).....	68
<b>BAB III SIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>74</b>
A. Simpulan.....	74
B. Saran.....	75
<b>DAFTAR REFERENSI.....</b>	<b>76</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>79</b>



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Jual beli yang dilakukan tanpa akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan adalah dengan membuat akta jual beli secara otentik dihadapan PPAT yang berwenang, pembuatan akta jual beli dibuat berdasarkan atas suatu Putusan Pengadilan yang telah diberikan izin untuk bertindak dalam dua kedudukan.

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan (Undang-Undang Dasar) UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik.

Rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan ekonomi, industri, pendidikan, dan lain-lain, dan tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain yaitu :<sup>1</sup>

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibandingkan dengan kebutuhan yang harus dipenuhi,

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Cetakan ke-1, (Jakarta : Sinar Grafika Offset, 2007), hal 1.

2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya,
3. Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi,
4. Tanah disatu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara dilain pihak harus dijaga kelestariannya.

Penguasaan atas tanah merupakan hal yang sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia. Tanah yang ada di Indonesia dikuasai oleh negara dimana negara sebagai organisasi tertinggi di Indonesia. Dalam hal ini negara menguasai tanah di Indonesia untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan persediaan, dan pemeliharannya baik dalam hal-hal yang berkaitan dengan hubungan hukum atau perbuatan hukum dengan tujuan untuk mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur. Hal ini diatur didalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA).

Peralihan hak terjadi akibat adanya suatu perbuatan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban. Peralihan hak merupakan suatu perbuatan yang mengakibatkan beralihnya hak atas suatu benda dari pemegang hak yang satu kepada pemegang hak yang baru, sedangkan Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya hak atas tanah dari pemegang yang satu kepada pihak lain, terjadi akibat adanya perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari seorang kepada orang lain yang menerimanya.<sup>2</sup>

Perbuatan peralihan hak atas tanah dapat terjadi antara lain karena jual beli, tukar menukar, hibah atau pemberian dengan wasiat. Peralihan hak atas tanah yang terjadi akibat jual beli, tukar menukar dan hibah merupakan perbuatan hukum penyerahan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-

---

<sup>2</sup> Effendi Perangin-Angin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Cet ke-III, (Jakarta : Rajawali, 1991), Hal.1.

lamanya, artinya hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan untuk selamanya.

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah, dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan dengan dialihkan, yaitu menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat.

Adanya keharusan untuk mengikuti prosedur tertentu dalam transaksi yang berkaitan dengan tanah mempunyai akibat hukum tertentu, khususnya dari segi validitas hukumnya dan hukum pembuktian. Untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat, khususnya pihak pembeli, maka setiap peralihan hak akibat jual beli tanah tersebut harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) untuk didaftarkan aktanya kepada Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut BPN) setempat untuk mendapatkan sertifikat tanah sebagai alat pembuktian yang kuat.

Perjanjian jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibentuk karena pihak yang satu telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak kebendaan dan pihak yang lain bersedia untuk membayar harga yang diperjanjikan (Pasal 1457 KUHPerdatadata).

Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatakan ;

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak

dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Sehingga dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan PPAT yang diangkat oleh pemerintah, berarti juga bahwa akta yang tidak dibuat di hadapan PPAT, tidak dapat didaftarkan kepada kantor BPN setempat untuk dilakukan balik nama dari nama penjual ke nama pembeli.

Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata), Perjanjian Jual Beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Untuk beralihnya hak milik atas bendanya masih diperlukan suatu perbuatan lain, yaitu penyerahan. Perjanjian jual belinya sendiri itu dinamakan perjanjian *obligatoir*, karena membebankan kewajiban kepada para pihak untuk melakukan penyerahan (*levering*). Penyerahannya sendiri merupakan perjanjian kebendaan.<sup>3</sup>

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik, sehingga sebagai konsekuensi yuridisnya perjanjian jual beli tersebut akan melahirkan juga hak dan kewajiban yang bertimbal balik bagi para pihak dalam perjanjian tersebut. Dalam peristiwa jual beli, pembeli berhak atas barang yang dibelinya dan ia berkewajiban untuk membayar harganya kepada penjual. Sebaliknya penjual berhak atas pembayaran harga dagangan yang dijualnya itu dan dia wajib menyerahkan barang itu kepada pembeli.<sup>4</sup>

Sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu bahwa Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan tindakan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya

---

<sup>3</sup> Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Cetakan ke-VI, (Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 1992), hal.31

<sup>4</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992), hal.72.

2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.<sup>5</sup>

Studi kasus yang diangkat dalam penulisan thesis ini adalah mengenai permasalahan peralihan hak atas sebidang tanah berikutan bangunan rumah di atasnya, bahwa DODY KRISWANDI sebagai Penggugat telah membeli secara over credit sebidang tanah dan bangunan yang diperoleh Tergugat I yaitu TARTI WIDJAJA dari fasilitas KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) BTN dari Tergugat II yaitu PT. BANK TABUNGAN NEGARA melalui sebuah Perjanjian Jual Beli yang dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Sehubungan dengan tanggungjawab yaitu meliputi angsuran, pelunasan serta tanggungjawab lainnya telah dipenuhi oleh Penggugat, maka Penggugat berniat untuk mengambil dokumen-dokumen atas tanah dan bangunan tersebut, tetapi Tergugat II (Bank BTN) tidak bersedia menyerahkan sertifikat dan dokumen-dokumen tersebut kepada Penggugat dengan alasan bahwa dokumen dan sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat.

Sehubungan dengan diajukan gugatan di pengadilan Negeri Bekasi dikarenakan Tergugat I tidak pernah ditemukan dan tidak diketahui alamat terbarunya, maka jelas bahwa hak Penggugat untuk dapat mengambil sertifikat dan dokumen-dokumen atas tanah dan bangunan tersebut dan melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan serta nantinya akan dibalik nama telah terhalang, sehingga Penggugat mohon kepada Hakim untuk dapat diberikan putusan seadil-adilnya menurut hukum.

Dalam permasalahan Over Kredit ini Penggugat pada tanggal 08 April 2009 mendaftarkan gugatannya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dibawah register Nomor : 109/Pdt.G/2009/PN.Bks dengan permohonan agar pengadilan dapat memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Jual Beli / Over Kredit Kepemilikan Rumah (KPR-BTN) atas tanah berikutan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi

---

<sup>5</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59 Tambahan Lembaran Negara 3696)*, Pasal 38 ayat (1).

yang dilakukan antara Tergugat I dengan / Penggugat adalah sah dan berharga ;

3. Menyatakan Penggugat telah melaksanakan kewajibannya selaku pembeli;
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik ;
5. Menyatakan tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota bekasi adalah sah milik Penggugat ;
6. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan surat-surat dokumen/ sertipikat atas tanah dimaksud kepada Penggugat ;
7. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama para Tergugat selaku Penjual sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bekasi atas peralihan hak sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt.002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi tersebut ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
9. Membebaskan biaya perkara menurut hukum ;

Atas gugatan dari penggugat tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa perkara ini, melalui putusan Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS tanggal 23 Juni 2009 menyatakan bahwa:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek ;
3. Menyatakan Jual Beli/ Over Kredit Kepemilikan Rumah (KPR-BTN) atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi yang dilakukan antara Tergugat I dengan / Penggugat, adalah sah dan berharga ;

4. Menyatakan Penggugat telah melaksanakan Kewajibannya selaku pembeli ;
5. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik ;
6. Menyatakan tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt.002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi adalah sah milik penggugat ;
7. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan surat-surat dokumen/ sertipikat atas tanah dimaksud kepada Penggugat ;
8. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama para Tergugat selaku Penjual sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah di Bekasi atas peralihan hak sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt.002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi tersebut ;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga putusan ini diucapkan ditaksir sebesar Rp.291.000,- (dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).

Penggugat dalam hal ini telah diberikan kuasa dan ijin oleh Pengadilan untuk dapat membuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris selaku PPAT dan menandatangani Akta Jual Beli tersebut selaku Penjual juga selaku Pembeli sehingga Akta Jual Beli tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan dasar atau persyaratan untuk melakukan balik nama dari nama penjual ke nama pembeli.

Terhadap putusan Pengadilan Negeri yang sudah berkekuatan hukum tetap ini dinilai tidak biasa dalam beberapa tindakan dan putusannya, dikarenakan terdapat beberapa penyimpangan jika dikaitkan dengan keberlakuan dan tatacara serta syarat keotentikan dalam pembuatan suatu akta.

Berdasarkan hal tersebut maka penulis terinspirasi untuk mengangkat thesis dengan judul **“Analisis Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT Yang Dibuat Berdasarkan Salah Satu Ketentuan Pada Putusan Pengadilan**

**Untuk Bertindak Dalam Dua Kedudukan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS Tanggal 23 Juni 2009)’’**

**B. POKOK PERMASALAHAN**

Sehubungan dengan latar belakang tersebut, maka Penulis akan membahas beberapa pokok permasalahan yaitu :

1. Bagaimanakah prosedur pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT yang dibuat berdasarkan suatu ketentuan pada Putusan Pengadilan yang telah menetapkan dan mengizinkan untuk bertindak dalam dua kedudukan sekaligus (Studi Putusan : Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS)?
2. Bagaimanakah peran dan tanggungjawab PPAT dalam pelaksanaan Putusan Pengadilan tersebut?
3. Bagaimanakah mengenai keabsahan Akta PPAT yang dibuat dengan menyampingkan putusan pengadilan yang berkaitan terhadapnya (Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS)

**C. TUJUAN PENELITIAN**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pembuatan akta jual beli oleh PPAT yang dibuat berdasarkan suatu ketentuan pada suatu Putusan Pengadilan dimana telah ditetapkan dan diijinkan untuk bertindak dalam dua kedudukan sekaligus, yaitu dengan studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS,

Penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui mengenai peran dan tanggungjawab PPAT terhadap pelaksanaan putusan pengadilan tersebut, dan selain itu bertujuan untuk mengetahui mengenai keabsahan Akta PPAT yang dibuat dengan menyampingkan putusan pengadilan yang berkaitan terhadapnya.

## D. METODE PENELITIAN

Tesis sebagai suatu karya ilmiah harus dijabarkan secara tegas, sistematis, sehingga sebelum memulai suatu tesis diperlukan adanya penelitian. Penelitian adalah suatu bangunan logika, yang dari awal sampai akhir harus merupakan rangkaian yang saling menjelaskan satu sama lain.<sup>6</sup>

Metode penelitian merupakan hal yang penting dan merupakan *blueprint* suatu penelitian, artinya segala gerak dan aktivitas penelitian tercermin di dalam Metode Penelitian.<sup>7</sup>

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis-normatif yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder berupa norma hukum tertulis. Penulis menggunakan metode ini karena untuk mengetahui mengenai suatu permasalahan hukum, maka harus menggunakan analisa yang didasari dengan norma-norma hukum yang berlaku dengan memperhatikan sumber-sumber hukum yang berlaku juga.

Pada penelitian ini tidak dipakai metode penelitian empiris atau disebut juga penelitian lapangan, dimana penelitian ini lebih menekankan pada pemakaian data primer dan lebih membahas mengenai penelitian terhadap identifikasi hukum (tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektivitas hukum.

### 4.1. Tipologi Penelitian

Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian deskriptif dan eksplanatoris<sup>8</sup>. Ini bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan mengenai keabsahan dari produk hukum yang dibuat oleh PPAT dan pemahaman terhadap pengecualian pelanggaran mengenai pembuatan

---

<sup>6</sup> Sulistyowati Irianto dan Shidarta, ed. , *Metode Penelitian Hukum Kontelasi dan Refleksi*, (Jakarta :Yayasan Obor Indonesia, 2009), hal. 229.

<sup>7</sup> Sri Madmuji *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, cetakan ke-1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005) hal.21.

<sup>8</sup> Sri mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan hukum*, (Jakarta: Badan Penerbitan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal.4.

Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala.

Penelitian eksplanatoris bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala. Penelitian ini bersifat mempertegas hipotesa yang ada.

suatu akta berdasarkan suatu putusan pengadilan dikaitkan dengan perundang-undangan yang berlaku.

## 4.2 Jenis Data

Jenis data yang Penulis gunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer. Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelusuran kepustakaan<sup>9</sup> atau dokumentasi guna mendapatkan landasan teoritis terhadap wewenang Notaris/PPAT di Indonesia. Data sekunder dalam bidang hukum diperoleh dengan melakukan studi pustaka, dimana data tersebut bersumber dari:

1. Sumber primer<sup>10</sup> antara lain meliputi peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan hukum yang mengikat, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS.

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2001), hal. 13-14.

<sup>10</sup> Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan hukum*, hal. 30-31. Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat seperti norma dasar, peraturan dasar, Ketetapan MPR, Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Dasar, Bahan Hukum yang tidak dikodifikasikan, Yurisprudensi, Traktat, Peraturan dari zaman penjajahan yang kini masih berlaku.

2. Sumber sekunder<sup>11</sup> yakni tulisan-tulisan ilmiah yang dapat memberikan penjelasan tentang sumber hukum primer di atas dan memiliki relevansi dengan judul tesis ini, antara lain meliputi artikel-artikel ilmiah, majalah, buku-buku, tesis, laporan penelitian, makalah/tulisan yang disampaikan dalam berbagai pertemuan ilmiah dan lain-lain.
3. Sumber tertier<sup>12</sup> yakni bahan referensi, bahan acuan atau bahan rujukan, antara lain meliputi kamus dan ensiklopedi, Dalam penelitian ini yang dijadikan sebagai bahan tersier antara lain:
  - 1) kamus Hukum, karangan Andi Hamzah,
  - 2) kamus Besar Bahasa Indonesia, karangan Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa.

Sedangkan Data primer yang digunakan penulis adalah data yang diperoleh melalui wawancara dengan informan (nara sumber).

#### 4.3 Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara :

1. Studi Dokumen
 

Peneliti meneliti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan akta PPAT dan peraturan lain yang berkaitan dengan PPAT.
2. Wawancara
 

Peneliti melakukan wawancara sebagai pedoman yang digunakan untuk mendapatkan data dari Notaris dan/ PPAT, dan para pihak yang terkait sebagai para nara sumber yang memahami dan menangani permasalahan terkait.

---

<sup>11</sup> *Ibid.* Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan isi bahan primer serta implementasinya, contoh: buku, makalah dan artikel ilmiah.

<sup>12</sup> *Ibid.* Bahan hukum tertier adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan primer atau bahan sekunder, contoh: abstrak, bibliografi, ensiklopedi dan kamus.

#### 4.4 Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif<sup>13</sup> yaitu mempelajari semua data yang diperoleh dari nara sumber baik secara lisan maupun tertulis kemudian dianalisa dan menghubungkan hasil analisa tersebut dengan data kepustakaan.

#### E. Sistematika Penulisan

Sistematika dari suatu penulisan merupakan suatu uraian mengenai susunan itu sendiri secara teratur dan rinci dengan maksud untuk mempermudah dan memberikan gambaran secara menyeluruh dan jelas dari hasil penelitian tersebut. Untuk menggambarkan secara ringkas mengenai pertanggung jawaban notaris/PPAT terhadap akta yang dibuatnya, maka penulisan tesis ini terbagi dalam tiga bab, yang mana dari bab-bab tersebut akan diuraikan sebagai berikut :

**BAB 1 : PENDAHULUAN.** Bab ini terdiri dari 5 (lima) sub bab yaitu latar belakang permasalahan yang menjadi dasar penulisan, pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, tujuan penelitian, metode penelitian digunakan dan sistematika penulisan.

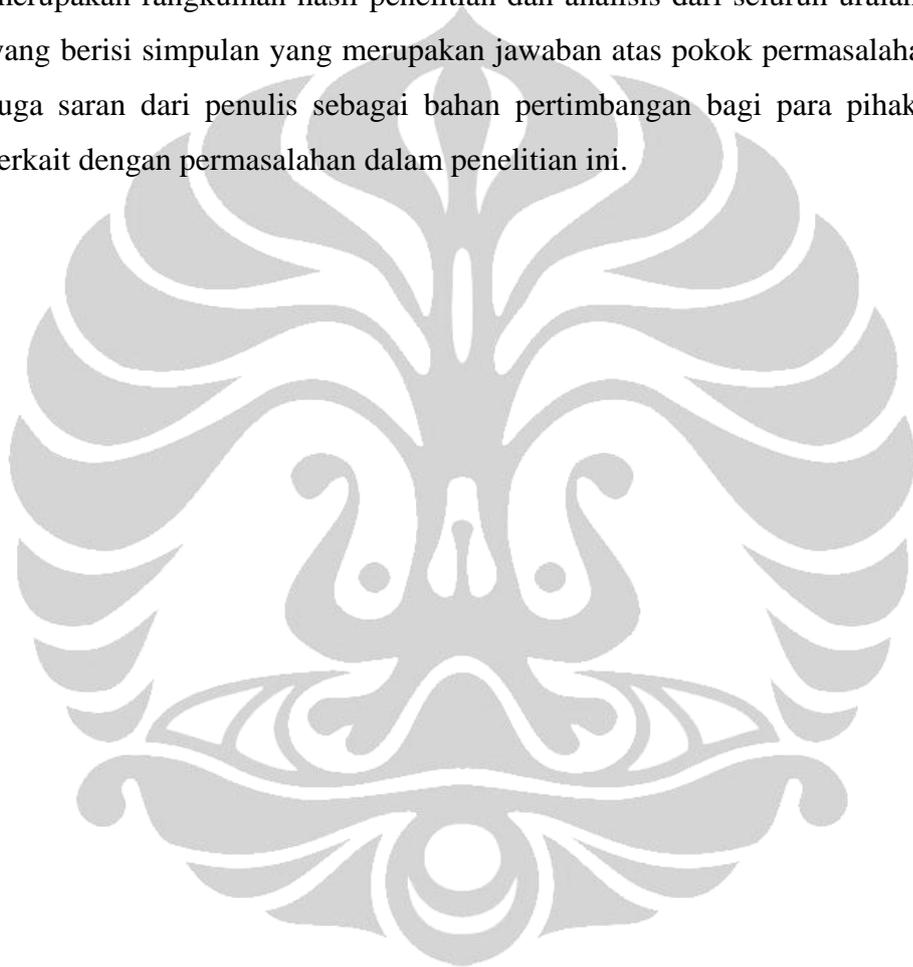
**BAB 2 : TINJAUAN HUKUM TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH.** Bab ini terdiri dari 3 (tiga) sub bab. Dalam sub bab pertama akan terbagi menjadi 2 bagian; pertama mengenai Tinjauan hukum tentang Peralihan Hak atas tanah, yaitu dimulai dari pengertian hak atas tanah, pengertian peralihan hak atas tanah, lalu mengenai peralihan hak melalui jual beli, dan kedua mengenai tinjauan hukum mengenai oper kredit yang diikuti dengan jual beli dibawah tangan. Pada sub bab kedua akan dijelaskan mengenai Tinjauan hukum tentang Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT), dimulai dari peraturan yang mengaturnya, pengertian PPAT, tugas,

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, hal.67. Metode kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh saran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata. Yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian yang utuh.

kewenangan, syarat pengangkatan dan pemberhentian, wilayah kerja hingga larangan-larangan bagi PPAT. Pada sub bab ketiga akan diuraikan mengenai analisis hukum mengenai pokok permasalahan yang terkait, dimulai dari kasus posisi, dan analisis kasus yang akan lebih diuraikan kembali kedalam tiga jawaban dari permasalahan yang ada.

**BAB 3 : PENUTUP.** Bab ini merupakan bagian terakhir yang merupakan rangkuman hasil penelitian dan analisis dari seluruh uraian tesis, yang berisi simpulan yang merupakan jawaban atas pokok permasalahan dan juga saran dari penulis sebagai bahan pertimbangan bagi para pihak yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini.



## BAB II

### Tinjauan Hukum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

#### A. 1. Pengertian Hak Atas Tanah

UUPA melaksanakan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang dasar dan sebagaimana hal yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Pengertian “dikuasai” dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, bukanlah berarti “dimiliki”, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia untuk pada tingkat tertinggi<sup>14</sup>:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
- b. Mengatur dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dari ketentuan Pasal 4 ayat (1) menunjukkan bahwa dasar terjadinya hak atas permukaan bumi atau hak atas tanah adalah berasal dari hak menguasai dari negara, yang dapat diberikan kepada perseorangan (secara

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2011) Hal.289.

individual) baik Warga Negara Indonesia (WNI) maupun orang asing yang berkedudukan di Indonesia, orang-orang secara bersama-sama (kolektif), badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan Hak atas Tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang empunya hak untuk menggunakan atau mengambil, manfaat dari tanah yang dihakinya.<sup>15</sup> Kata “menggunakan” dalam hak atas tanah mengandung pengertian bahwa hak atas tanah yang digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan kata “mengambil manfaat” dalam hak atas tanah mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 4 ayat (2), kepada pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, sedangkan ketentuan hak-hak atas tanah dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA yaitu :

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil)
- c. Hak menumpang

---

<sup>15</sup> Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta : Karunika-Universitas terbuka, 1988), hal.99.

d. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak-hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/ atau pernyataan yang bersangkutan dengan kadar kebenaran yang oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah atau Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya, dan alat-alat bukti tertulis yang dimaksud dapat berupa<sup>16</sup> :

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27)*, yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijving Ordonnantie (Staatsblad 1834-27)* sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959; atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum atau pun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya ; atau
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/ Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan ; atau

---

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Hal. 39.

- h. Akta ikrar wakaf/ surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak dimulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 ; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan ; atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau pemerintah Daerah ; atau
- k. Petuk Pajak Bumi/ Landrente, girrik, pipil, ketitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 ; atau
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan ; atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, pasal VI, dan pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Ketentuan-ketentuan hak atas tanah yang diatur dalam UUPA hanya garis besarnya saja, sehingga masih harus diatur dengan peraturan pelaksanaan. Pasal 50 ayat (1) UUPA memerintahkan ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik akan diatur dengan undang-undang, namun sampai saat ini belum ada undang-undang yang mengatur mengenai Hak Milik. Sedangkan Pasal 50 ayat (2) memerintahkan ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa untuk Bangunan lebih lanjut akan diatur dengan peraturan perundangan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, sedangkan untuk Hak Sewa Untuk Bangunan belum dibuat peraturan pelaksanaannya

#### **a. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan Hak atas Tanah berkaitan erat dengan kegiatan pendaftaran tanah yaitu termasuk kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang

mewajibkan kepada pemegang haknya untuk mendaftarkan haknya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam daftar Buku Tanah.

Pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dibagi menjadi dua kegiatan, yaitu Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*) dan Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*). Yang dimaksud dengan pendaftaran untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak-hak tertentu yang membebaninya berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, sedangkan dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.<sup>17</sup>

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan/ data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan fisik dan atau/ data yuridis kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat.

Perubahan data yuridis yang dimaksud dapat berupa<sup>18</sup> :

- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;

---

<sup>17</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Lembaran Negara Tahun 1997, Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696, Pasal 1 angka 12.

<sup>18</sup> Urip Santoso, *Op.Cit*, Hal. 309-310.

- b. Peralihan hak karena pewarisan;
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. Pembebanan Hak Tanggungan;
- e. Peralihan Hak Tanggungan;
- f. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan;
- g. Pembagian hak bersama;
- h. Perubahan dan pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Sedangkan perubahan data fisik dapat berupa ;

- a. Pemecahan bidang tanah;
- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Sehingga dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah adalah termasuk dalam kegiatan pemeliharaan data dalam pendaftaran tanah.

Peralihan hak atas tanah itu sendiri adalah suatu perbuatan hukum memindahkan suatu hak atas tanah yang dimilikinya kepada orang lain. Menurut John Salindeho, pengertian peralihan hak atas tanah dengan pemindahan hak atas tanah adalah sama, ia berpendapat bahwa peralihan hak atas tanah atau pemindahan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.<sup>19</sup>

UUPA mengatur peralihan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas Tanah yaitu:

- a. Pasal 20 ayat (1) UUPA “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

---

<sup>19</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Grafija, 1993), hal.37.

- b. Pasal 28 ayat (3) UUPA “Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”
- c. Pasal 35 ayat (3) UUPA “Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”
- d. Pasal 43 UUPA
  - (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
  - (2) Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Effendi Perangin-Angin berpendapat bahwa pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan, dimana perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, atau dengan pemberian dengan wasiat.<sup>20</sup>

Sedangkan menurut Haryanto dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 20 ayat (2) disebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Yang dimaksud dalam pasal ini adalah hak milik dapat dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan dan diberikan dengan wasiat, dan ‘*dialihkan*’ menunjukkan bahwa hak milik dapat berpindah kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain memperoleh hak itu.

Pasal 26 UUPA menyatakan bahwa :

- “(1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik dan pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada

---

<sup>20</sup> Effendi Perangin-Angin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Pandangan Praktisi Hukum*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Perkasa, 1986), hal. 1

orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraannya Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah tersebut dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan :

- “(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas sebidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Dari pasal-pasal diatas dapat dilihat bahwa setiap perbuatan pengalihan hak atas tanah tersebut harus didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, dengan terlebih dahulu dibuatkan akta pada PPAT. Hal ini perlu agar peralihan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang kuat, sehingga bila terjadi masalah di kemudian hari dan penerima pengalihan tersebut mempunyai bukti otentik bahwa tanah tersebut adalah kepunyaannya.

Sebagaimana dimaksud menurut Pasal 26 UUPA dan Pasal 37 PP No.24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah dengan cara pemindahan hak dapat terjadi karena beberapa perbuatan hukum, yaitu :

a. Jual beli

Jual beli tanah diartikan sebagai suatu perbuatan yang merupakan penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya

dan pembeli berkewajiban memberikan uang harga yang telah disepakati oleh penjual.

Penyerahan hak yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli tersebut mengakibatkan terjadinya peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli sebagai pemilik hak baru; supaya perbuatan jual-beli tersebut memperoleh bukti yang kuat menurut hukum maka penjual dan pembeli harus datang kepada PPAT untuk membuat akta jual belinya, karena hanya PPAT yang berhak untuk membuat akta jual beli tanah, sedangkan mengenai permohonan balik nama sertifikat berdasarkan Akta Jual Beli harus dilaksanakan paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli tersebut

b. Tukar menukar

Tukar menukar tanah bukan diartikan sebagai perjanjian, tetapi suatu perbuatan hukum yang berupa peralihan hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pihak yang menukarnya. Tukar menukar tanah ini juga harus dilakukan dengan akta PPAT. Peralihan hak atas tanah disini terjadi karena ditukarnya tanah kepunyaan seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain.

c. Hibah

Hibah tanah seperti halnya jual beli dan tukar menukar, merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada yang menerima hibah.

Beda hibah dengan jual beli adalah bahwa dalam hibah pemilik tidak menerima imbalan sebagai ganti dari tanah yang dihibahkannya tersebut, dan hibah ini juga harus dibuktikan dengan akta PPAT.

d. Pemberian dengan wasiat

Pemberian dengan wasiat ini dilakukan pada saat pemiliknya masih hidup, tetapi haknya baru beralih setelah ia meninggal dunia. Selama ia masih hidup, maka apa yang diwasiatkan tersebut masih dapat diubah atau ditarik kembali.

e. Pemasukan Dalam Perusahaan

Dalam hal ini pihak yang memasukan tanah kedalam perusahaan akan mendapat imbalan berupa saham dalam perusahaan bersangkutan.

Peralihan hak-hak kepemilikan juga terjadi karena perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak kepemilikan atas tanah, salah satunya terjadi demi hukum dikarenakan peristiwa hukum, misalnya karena pewarisan; karena hukum pula segala harta kekayaan seseorang beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia. Karena itu beralihnya hak milik atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (antara lain perbuatan hukum) atau karena peristiwa hukum.

## **b. Peralihan Hak Melalui Jual Beli**

### **b.1. Pengertian Jual Beli Tanah**

Dalam masyarakat kita perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak yaitu dengan melalui jual beli. Menurut Prof. Boedi Harsono, S.H :

“Dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual beli, hibah, tukar-menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.<sup>21</sup>

Sedangkan jual beli menurut R. Subekti adalah suatu perjanjian timbalbalik 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>22</sup> Dan adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga

<sup>21</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Hukum Tanah Nasional Jilid 1, (Jakarta : Djambatan, 2003), hal.333.

<sup>22</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-7, (Alumni Bandung, 1985), hal.1.

yang telah diperjanjikan jika menurut menurut Hukum Barat (BW) Pasal 1457 KUH Perdata.

Perkataan jual beli ini menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli, jadi dalam hal ini terdapat dua pihak yaitu penjual dan pembeli yang bertimbal balik. Dari ketentuan diatas, barang yang menjadi objek dari jual beli harus cukup tertentu, atau setidaknya-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli.

Pengertian benda atau barang dalam jual beli adalah segala sesuatu yang memiliki nilai jual, bukan hanya benda yang dapat dilihat wujudnya tetapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan, baik yang nyata maupun tidak berwujud. Hal ini dapat disimpulkan dari bunyi Pasal 1332 KUHPerdata yaitu hanya barang-barang yang bisa diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian.<sup>23</sup>

Pada tanggal 24 September 1960 diundangkan dan mulai berlaku Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimuat dalam Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960 yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dan dengan adanya UUPA ini maka hilanglah “dualisme” dan terciptalah suatu kesatuan hukum (*Unifikasi*) dibidang Hukum Agraria.

Diatas telah diuraikan pengertian jual beli tanah menurut Hukum Barat (BW) dan Hukum Adat. Sekarang ini setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi sesuatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUHPerdata, melainkan seperti yang diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24/1997 yang berbunyi :

---

<sup>23</sup> Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, cet. 27, Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, (Jakarta : Prdnya Paramita, 1995), Pasal 1332.

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

Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian yaitu dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pihak pembeli membayarnya dengan harga tanah, jadi secara yuridis yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain/ orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah, perbuatan hukum pemindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.<sup>24</sup> Tunai atau *contant* berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Tunai juga mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan, yaitu :

- a. Pemindahan hak/ pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/ pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak).
- b. Pembayaran harganya.

Dengan dipenuhinya point a dan b diatas, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Dan apabila baru dibayar sebagian, dan kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut, melainkan pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian hutang-piutang..

Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan PPAT, tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjuk kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Hal ini diperkuat dengan PP No.37 Tahun 1998 Tentang

---

<sup>24</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang...*, hal. 333.

Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut :

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan itu.”

Jadi jual beli Hak Atas Tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal demikian ini sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya PPAT membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harga belum dibayar, tetapi untuk pemindahan haknya masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan. Penyerahan hak itu dalam istilah hukum, biasa disebut *Juridische levering* yang merupakan penyerahan barang oleh penjual kedalam kekuasaan pihak pembeli.<sup>25</sup>

Namun, tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan PPAT, yaitu Perbuatan jual-beli dengan “Perjanjian Jual Beli Tanah dibawah tangan”. Terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli. Tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual).

## **b.2. Perjanjian Jual Beli Tanah**

Suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, dimaksudkan untuk memberikan landasan yang jelas atau untuk menjamin kelancaran pelaksanaan prestasi sebagaimana yang telah disepakati, karena pada dasarnya suatu perjanjian dibuat untuk mengatur hak dan/ atau kewajiban

---

<sup>25</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (Sumur Bandung, 1981), hal.17.

masing-masing pihak dalam perjanjian tersebut. Oleh sebab itu, agar dapat membuat suatu perjanjian, mengetahui apa yang dimaksud dengan perjanjian adalah merupakan sesuatu yang penting karena bagaimanapun juga tujuan akhir suatu perjanjian adalah menciptakan persesuaian kehendak yang ingin dicapai, sesuai dengan kesepakatan yang disetujui bersama oleh para pihak.

Menurut R. Subekti, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.”<sup>26</sup>

J. Satrio, SH menerangkan perjanjian itu sendiri merupakan sumber dari lahirnya perikatan.<sup>27</sup> Dari rumusan makna tersebut di atas, dapatlah dikatakan bahwa perjanjian adalah merupakan kejadian hukum yang ditimbulkan oleh perbuatan subyek hukum, kejadian hukum mana menerbitkan perikatan terhadap para subyek hukum bersangkutan. Dengan kata lain, hubungan antara perjanjian dan perikatan adalah bahwa perjanjian itu merupakan salah satu sumber perikatan, disamping sumber-sumber lainnya.

Unsur-unsur pokok (*essensialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian perdata (BW), perjanjian jual beli itu sudah lahir pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual daripada jual beli ini ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdata yang berbunyi :

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”<sup>28</sup>

<sup>26</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet.21. (Jakarta : Intermasa, 2005), hal.1.

<sup>27</sup> J. Satrio, SH, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999), hal.38.

<sup>28</sup> R. Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek*, Cetakan kedua puluh delapan, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2001), hal.366.

Untuk terjadinya perjanjian jual beli ini cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harga. Si penjual mempunyai dua kewajiban pokok yaitu yang pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tentram dan kedua bertanggungjawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli membayar harga dan ditempat yang telah ditentukan.

Jual beli yang diatur dalam KUHPerdota (BW) ini bersifat *Obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan kata lain bahwa jual beli yang dianut Hukum Perdata adalah jual beli belum memisahkan hak milik.

Dengan adanya kesepakatan mereka mengikatkan dirinya, maka hal itu telah menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak untuk memenuhi kewajiban sesuai dengan apa yang telah disepakati. Jadi Undang-undang tidak mensyaratkan adanya bukti.

### **b.3. Prosedur Jual Beli Tanah dan Peralihan Hak melalui Jual Beli**

Banyak sekali hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan bagi pembeli jika itu terkait dengan pembelian sebidang tanah. Misalnya tanah dalam keadaan sengketa, tanah yang terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban, tanah dengan sertipikat ganda, dan sebagainya.

Terdapat dua faktor penting yang kiranya perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu subyek dan obyek. Untuk subyek terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus jelas dalam melakukan jual beli tanah adalah calon penjual harus

berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu, kalau pemegang hak hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama, tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual. Jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan. Jika suatu jual beli tanah dilakukan ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun si penjual berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagipula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.<sup>29</sup>

Hal ketiga yang perlu diperhatikan apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

---

<sup>29</sup> Efendi Perangin-Angin, *Praktak Jual Beli Tanah*, ( Jakarta : Rajawali Pers, 1987), hal.4.

Hal keempat adalah apakah penjual/ pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/ Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/ pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang, maka identitas itu adalah; nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu hanya dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Surat Izin Mengemudi (SIM) ataupun dalam passpor. Bila penjual/ pembelinya adalah Badan Hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui dari Akta Pendirian/ Anggaran Dasar/ Peraturan Perundangan pembentuknya. Dalam hal penjual/ pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Hal kelima adalah apakah pembeli boleh membeli. Misalnya suatu Perseroan Terbatas tidak boleh menjadi subyek hak milik atas tanah, berarti bahwa Perseroan Terbatas tersebut tidak boleh membeli tanah yang berstatus Hak Milik.

Dalam hal obyek jual beli adalah hak atas tanah, maka hal-hal yang harus diperhatikan adalah bahwa kita harus tahu pasti apa macam hak yang menjadi obyek dari jual beli tersebut.

Jual beli menurut hukumnya wajib dilaksanakan di hadapan PPAT yang berwenang membuat Akta Jual Belinya. Obyek jual beli tidak hanya tanah hak sebagaimana disebutkan diatas melainkan dapat pula meliputi bangunan permanen yang didirikan diatasnya, atau tanaman keras (yang berumur panjang), apabila memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Bahwa bangunan tersebut menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.
2. Bahwa pemegang Hak Atas Tanah yang bersangkutan adalah juga pemilik bangunan tersebut.

3. Dalam akta jual belinya disebutkan secara tegas bahwa obyek jual belinya meliputi tanah hak dan bangunan.

Ketiga syarat diatas merupakan penerapan asas pemisahan dalam praktek di kalangan PPAT yang membuat Akta Jual Beli.

Syarat-syarat yang diperlukan untuk pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan, meliputi :

1. Surat bukti kepemilikan obyek jual beli/ sertipikat hak atas tanah atau surat-surat lain. Untuk Hak Milik, yaitu bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, dan jika dipandang perlu dapat pula dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan (Kabupaten/ Kota) setempat.
2. Surat-surat tentang para pihak yang bersangkutan, yaitu data diri penjual dan pembeli yang bisa berupa KTP (Kartu Tanda Penduduk)/ SIM (Surat Izin Mengemudi)/ Passport, Kartu Keluarga, dan Surat Nikah jika telah Menikah.
3. Surat Tanda Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) UU No.21 Tahun 1997. BPHTB wajib dibayar sebelum PPAT membuat Akta Jual Beli dan Bangunan, sebesar 5% setelah harga tanah dan bangunan dikurangi yang bebas dari BPHTB sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Berdasarkan perubahan Undang-undang tersebut ditetapkan yang bebas maksimal Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan ditetapkan secara regional.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan Peraturan Pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut :

- Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewakilkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada PPAT,
- Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi,

juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.

- Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah bersertipikat), dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila PPAT menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli (itu)), maka PPAT dapat meminta kehadiran kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.
- Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus diserahkan keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan. Tetapi apabila tanahnya terletak didaerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pendaftaran Tanah cukup dengan pernyataan penjual yang dikuatkan oleh Kepala Desa dari tempat tanah yang akan dijual, bahwa tanah tersebut belum dibukukan. Disamping itu harus diserahkan pula tanda bukti hak milik dan surat-surat lainnya yang dianggap perlu ;
- Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan/ pun persengketaan karenanya, maka PPAT membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, PPAT untuk memuat akta jual beli harus didasarkan pada surat-surat yang berkaitan dengan tanah (sertipikat) dan para pihak, PPAT juga bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnyanya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan ;
- Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT mengurus pendaftaran sampai mendapat sertipikat, sedangkan jika sudah bersertipikat, langkah selanjutnya yang akan dilakukan pembeli (pemilik baru) akan segera melakukan balik nama pada sertipikat tersebut,

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, permohonan balik nama sertipikat berdasarkan Akta Jual Beli harus dilaksanakan paling

lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli tersebut, yaitu dengan melampirkan<sup>30</sup> :

1. Permohonan pendaftaran sertipikat peralihan hak.
2. Akta Peralihan Hak Asli (satu rangkap).
3. Sertipikat asli hak atas tanah yang akan didaftarkan.
4. Fotokopi KTP penjual/pembeli yang telah disesuaikan dengan aslinya.
5. Fotokopi bukti kewarganegaraan Republik Indonesia dan fotokopi ganti nama (jika berganti nama) yang telah disesuaikan dengan aslinya..
6. Pernyataan tanah-tanah yang sudah dimiliki.
7. Bukti pembayaran biaya pendaftaran peralihan hak dari bendaharawan khusus.
8. Fotokopi Bukti lunas PBB terakhir.
9. Izin Peralihan Hak dan Izin Lokasi (jika diperlukan).
10. Aspek penggunaan tanah (jika terjadi perubahan penggunaan tanah).

Untuk kondisi normal, dalam arti tanah tersebut tidak bermasalah, maka proses balik nama tersebut akan berlangsung selama maksimal satu bulan sejak didaftarkan. Namun demikian, pembeli sudah berstatus sebagai pemilik tanah yang baru, terhitung sejak ditandatanganinya akta jual beli atas tanah dan/ atau bangunan yang dimaksud.

Proses Pendaftaran Balik Nama sertipikat, pihak kantor pertanahan akan mencatat perubahan kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut, baik pada Buku Tanah yang disimpan di kantor Pertanahan maupun pada sertipikat asli hak atas tanah dimaksud. Pada sertipikat, mengenai nama penjual (pemilik yang lama) akan dicoret dan diparaf, kemudian pada bagian bawahnya atau pada halaman selanjutnya (jika lembar tersebut sudah penuh), akan dituliskan nama pembeli (pemilik baru) beserta dengan tanggal dan nomor Akta Jual Beli dan nama PPAT yang membuat akta tersebut.

---

<sup>30</sup> Irma Devita Purnamasari. S.H., Mkn., *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, (Bandung : Kaifa, 2010), Hal.33.

## 2. Tinjauan Hukum Tentang Oper Kredit yang Diikuti Dengan Jual Beli Dibawah Tangan

### a. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Yunani *Credere* yang berarti kepercayaan, oleh karena itu dasar dari kredit adalah sebuah kepercayaan, dan seseorang yang menerima kredit pada dasarnya juga telah memperoleh kepercayaan.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, menentukan bahwa :

Kredit adalah penyediaan atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya sesuai jangka waktu dengan pemberian bunga.

Menurut Drs. O.P Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan batas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang. Dewasa ini kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi kooperatif antara pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dengan debitur, singkatnya adalah kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan risiko dan pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang.<sup>31</sup>

Terdapat dua pihak yang berkepentingan langsung dalam hal pemberian kredit, yaitu si pemberi kredit/kreditur (pihak yang memberikan uang) dan si penerima kredit/debitur (pihak yang memerlukan uang). Bilamana terjadi pemberian kredit berarti pihak yang memiliki uang, akan memberikan uangnya (prestasi) kepada pihak yang memerlukan uang dan pihak yang memerlukan uang berjanji akan mengembalikan uang tersebut disuatu waktu tertentu di masa yang akan datang. Disinilah terkait faktor waktu antara pemberi prestasi dan penerimaan kembali prestasi tersebut.

---

<sup>31</sup> Drs. Ek.O.P. Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, cetakan ke lima, (Jakarta : Aksara Persada Indonesia, 1988), hal. 91.

Dilihat dari pengertian-pengertian mengenai kredit oleh beberapa pendapat maka kredit adalah suatu pemberian suatu hutang kepada pihak lain atas dasar kepercayaan, dan hutang itu akan dikembalikan dengan cara dan syarat tertentu sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan, disertai dengan suatu imbalan yang berupa bunga atau jasa.

Sehubungan dengan hal tersebut fungsi kredit perbankan dijalankan untuk berbagai kegunaan, antara lain :<sup>32</sup>

1. Meningkatkan daya guna uang.
2. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
3. Meningkatkan daya guna dan peredaran uang.
4. Sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi.
5. Meningkatkan kegairahan berusaha.
6. Meningkatkan pemerataan pendapatan.
7. Sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional

Melihat fungsi kredit tersebut di atas, menunjukkan bahwa fungsi kredit mempunyai pengaruh yang sangat besar dalam segala bidang kehidupan. Sehubungan dengan hal tersebut, bank sebagai pemberi kredit mempunyai peranan yang sangat penting untuk menentukan kebijaksanaannya dalam memberikan kredit.

#### **b. Over Credit (Oper Kredit Rumah KPR)**

Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yaitu kredit yang diberikan oleh Bank kepada debitur untuk digunakan membeli/ membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.<sup>33</sup> Apabila debitur mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada bank, antara debitur dengan kreditur/ bank selain menandatangani perjanjian kredit, debitur menandatangani akta pengakuan utang dan akta pemberian jaminan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Akta Pengakuan Utang adalah akta yang dibuat oleh debitur yang isinya berupa

<sup>32</sup> Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, (Gramedia : Jakarta, 1999), hal.17.

<sup>33</sup> Ketentuan dan Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Hlm. 1

pengakuan bahwa ia berutang atas sejumlah uang kepada kreditur yang mengacu kepada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit.

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang bertujuan membantu mereka yang memerlukan rumah untuk dapat membeli rumah dengan fasilitas kredit perbankan. Di dalam Kredit Pemilikan Rumah biasanya yang dijadikan jaminan adalah benda obyek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disebut juga sebagai jaminan pokok Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang merupakan salah satu jenis kredit usaha kecil yang diberikan khusus kepada debitur untuk melakukan pembelian rumah.

Tujuan kredit pada umumnya adalah didasarkan kepada usaha untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan prinsip ekonomi yaitu dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya. Keuntungan itu terjelma dalam bentuk bunga yang diterima oleh Bank selaku kreditur, baik bunga kredit ataupun bunga tunggakan, sementara bagi konsumen khususnya yang memerlukan rumah atau tempat tinggal, dengan adanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sudah membantu mengatasi masalah pembiayaan dalam pemberian rumah tersebut dengan adanya perjanjian kredit antara konsumen dengan Bank.

Peralihan hak Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) biasa disebut dengan "*Over Credit/Oper Kredit*", dapat terjadi karena banyak faktor, salah satunya yaitu dikarenakan faktor kesulitan ekonomi, pengalihan hak kredit yang sering dilakukan oleh debitur adalah untuk mengalihkan utangnya dalam hal ini utang yang berupa angsuran/cicilan kredit pembayaran rumah yang telah diambilnya dari Bank, hal ini dilakukan dengan tujuan untuk menghindari kredit macet. Suatu kredit digolongkan kredit macet sejak tidak ditepatinya atau dipenuhinya ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit, yaitu apabila debitur selama tiga kali berturut-turut tidak membayar angsuran dan bunga.

Rumah yang masih dalam proses angsuran dan sertifikatnya masih disimpan oleh bank sampai masa angsuran KPR berakhir, tak bisa dijual begitu saja ke pihak lain. Dalam hal ini, bila tak menginginkan lagi rumah tersebut dan hendak beralih ke rumah lain, debitur tersebut bisa

menggunakan proses oper KPR ke debitur baru. Nantinya, debitur baru inilah yang meneruskan proses angsuran KPR rumah tersebut.

Dalam hal over KPR, debitur pertama bisa mendapatkan uang tunai pengganti angsuran yang telah dibayarkan, bisa pula tidak. Hal ini ditentukan harga jual yang dipetik, juga tergantung total besar angsuran yang telah dibayarkan debitur pertama. Kemungkinan lain bagi debitur untuk menjual rumah tersebut adalah dengan melunasi sekaligus angsuran KPR. Sudah tentu, ia di situ mesti membayar denda penalti. Usai rumah tersebut sepenuhnya dimiliki, barulah dijual ke pihak lain.

Proses oper KPR ini biasanya dilakukan dengan tiga cara, yaitu<sup>34</sup> :

1. Oper Kredit langsung melalui bank dengan cara alih debitur
2. Pengoperan hak dengan akta notaris
3. Adapun dengan cara pelunasan sisa kredit yang diikuti dengan jual beli biasa.

Proses oper kredit langsung melalui bank, pada awalnya, bank akan menilai ulang rumah tersebut. Usai debitur pertama dan debitur kedua menyepakati harga jual, sejumlah proses legal menyangkut pengalihan KPR tersebut mesti dilakukan. Kemudian, bank mengucurkan dana KPR ke rekening debitur kedua. Debitur kedua akan menggunakan sebagian dari dana KPR itu untuk melunasi pinjaman debitur pertama. Dalam hal ini, debitur pertama berkemungkinan mendapatkan kembali sebagian/ seluruh angsuran yang telah dibayarkan ke bank. Bisa saja uang yang ia peroleh melebihi total nilai angsuran yang telah dibayarkan.<sup>35</sup>

Oper Kredit langsung melalui bank secara resmi, dengan melakukan Alih Debitur, yaitu dengan cara :

- a. Para pihak yang berkepentingan dapat langsung menghadap ke bagian kredit administrasi di Bank, atau ke bagian costumer service dan mengajukan peralihan hak yang dimaksud.

---

<sup>34</sup> Purnamasari., *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas....*, Hal. 93

<sup>35</sup> <http://www.rumah123.com/microsite/panduan-kpr/23.php>

- b. Lalu, pembeli atau yang mengambil alih hak, mengajukan permohonan ambil kredit untuk kemudian akan bertindak sebagai debitur baru menggantikan posisi penjual sebagai debitur lama.
- c. Apabila kredit disetujui oleh bank (setelah diteliti persyaratannya), pembeli akan bertindak sebagai debitur baru menggantikan posisi penjual sebagai debitur lama. Pembeli akan menandatangani perjanjian kredit yang baru atas namanya, berikut dengan Akta Jual Beli dan Pengikatan Jaminan (SKMHT).

Kelebihan dari alih debitur melalui bank secara langsung adalah bahwa sertipikat sudah dapat dibalik nama ke atas nama pembeli walaupun masih tetap dijamin ke bank dan baru dapat diambil setelah dilunasi, dan pembeli-pun juga dapat mengangsur ke bank atas namanya sendiri. Sedangkan kelemahan dari alih debitur melalui bank ini adalah terkadang proses pengajuan sebagai debitur di bank, terkadang terlalu lama dan rumit dikarenakan harus diteliti dan disurvei oleh analisis kredit bank yang bersangkutan, adapun juga kemungkinan bahwa pengajuan sebagai debitur pengganti tersebut ditolak, dan juga mengenai biaya untuk alih debitur melalui bank ini relatif lebih mahal sebab harus melewati prosedur sesuai dengan kebijakan dari bank masing-masing, dikarenakan harus melalui proses jual beli, pembayaran pajak, dan apabila sudah dibebani dengan Hak Tanggungan, Hak Tanggungan tersebut harus diroya terlebih dahulu, kemudian dipasang ulang setelah sertipikat terdaftar atas nama debitur yang baru.

Cara kedua yaitu dengan pengoperan hak atas tanah dan bangunan di hadapan dan dengan menggunakan akta notaris. Kelebihan dari proses ini adalah prosesnya lebih mudah dan cepat dan biaya relatif murah, sedangkan kelemahannya adalah sertipikat masih atas nama penjual dan masih dijamin ke bank yang terkait sehingga pembeli akan tetap mengangsur pembayaran kredit atas nama penjual. Proses yang akan dilewati adalah<sup>36</sup> :

1. Penjual dan pembeli datang ke notaris dengan kelengkapan berkas sebagaimana diuraikan ;

---

<sup>36</sup> Purnamasari., *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas...*, hal 95.

2. Notaris membuat Akta Pengikatan Jual Beli atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud, berikut Surat Kuasa untuk melunasi sisa angsuran dan kuasa untuk mengambil sertipikat.
3. Penjual menandatangani Surat Pemberitahuan kepada bank perihal peralihan hak atas tanah yang dimaksud. Artinya adalah walaupun angsuran dan sertipikat masih atas nama penjual, karena haknya sudah beralih, maka penjual tidak berhak lagi untuk melunasi sendiri dan mengambil sertipikat asli yang berkenaan pada bank tersebut.
4. Setelah salinan akta selesai, penjual bersama-sama pembeli menyampaikan kepada bank salinan akta-akta sebagaimana dimuat pada nomor 2, berikut surat dalam nomor 3.

Oper kredit dengan menggunakan akta notaris ini hanya dapat dilakukan satu kali<sup>37</sup>, artinya hanya dari pemilik asal kepada pembeli pertama, jika pembeli pertama mengoperkannya lagi maka pembeli pertama harus dapat menghadirkan pemilik asal untuk dapat dibuatkan transaksi baru, artinya transaksi lama antara pemilik asal dan pembeli pertama dibatalkan terlebih dahulu, baru dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli baru, langsung antara pemilik asal dan pembeli kedua.

Cara ketiga adalah oper kredit dengan pelunasan sisa (*outstanding*) kredit pada bank yang bersangkutan. Pasalnya, setelah sertipikat hak atas tanahnya bisa terlepas sebagai jaminan bank, maka selanjutnya dapat dilaksanakan jual beli biasa dihadapan PPAT yang berwenang. Pelunasan dapat dilakukan secara bertahap ataupun secara langsung. Secara bertahap yaitu melalui pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan pelunasan di bank dan pelaksanaan penghapusan atas beban-beban atas tanah tersebut, dan ketika pelunasan selesai, barulah akan dibuatkan Akta Jual Beli dan dilakukan balik nama atas tanah dan bangunan tersebut, sedangkan jika pelunasan yang langsung dilakukan pada bank yang bersangkutan dibutuhkan kerjasama yang sangat baik antara penjual, bank dan juga calon pembeli karena proses ini dilakukan dengan catatan bahwa pajak-pajak yang menjadi kewajiban para

---

<sup>37</sup> *Ibid.* hal. 96.

pihak sudah selesai dibayarkan dan Surat Roya dari bank sudah dapat diterima pada tanggal yang sama dengan tanggal pelunasan kredit tersebut.<sup>38</sup>

Sebaliknya jika dihubungkan dengan kasus pada penelitian ini adalah bahwa oper kredit yang dilakukan tidak dengan salah satu cara seperti yang diuraikan diatas. Penjual (dalam hal ini adalah debitur lama) melakukan jual beli terlebih dahulu kepada pembeli (debitur pengganti) tanpa melunasi sisa kreditnya terlebih dahulu, dan jual beli yang dilakukan adalah dibawah tangan, tanpa pemberitahuan dan juga persetujuan lebih lanjut kepada pihak bank yang terkait, sehingga jual beli ini dilakukan hanya dengan menggunakan suatu perjanjian dengan kesepakatan para pihak yang bersangkutan tanpa dibuat atau dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Oper kredit yang dilakukan dengan cara ini banyak memiliki kekurangan dan tergolong sangat lemah, dikarenakan akan banyak terbentur dengan kepentingan pembeli (debitur pengganti) pada akhirnya, misalnya adalah ketika pada saat pelunasan dan hendak mengambil sertipikat asli rumah tersebut, dikarenakan pihak bank hanya akan memberikan sertipikat asli tanah kepada debitur yang tertera namanya pada sertipikat, maka pihak bank akan menolak untuk memberikan sertipikat asli atas rumah itu, terlebih ketika pihak penjual (debitur lama) sudah tidak diketahui keberadaannya, kemungkinan terburuk juga dapat ditemui jika penjual bisa sewaktu-waktu melunasi sendiri ke bank dan mengambil sertipikat asli tanah dan bangunan yang sudah dialihkan.

## **B. Tinjauan Hukum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

### **1. Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Sejarah hukum pertanahan di Indonesia dimulai dengan diundangkannya Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang juga disebut

---

<sup>38</sup> *Ibid.* Hal.97

sebagai Undang-Undang Pokok Agraria, selanjutnya disingkat dengan UUPA yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”<sup>39</sup>

Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pada dasarnya fungsi PPAT itu sendiri adalah sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT juga memiliki peran penting dalam pendaftaran tanah yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah dengan membuat akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Menurut Prof. Boedi Harsono, yang dimaksud dengan pejabat umum adalah seorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.<sup>40</sup> Menurut N.G Yudara, SH, pengertian pejabat umum adalah organ negara yang mandiri dan berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan di bidang keperdataan yang diharuskan

---

<sup>39</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UUPA No. 5 Tahun 1960, Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960, Tambahan Berita Negara No.2043.

<sup>40</sup> Boedi Harsono, “PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangan”, *Majalah RENVOI*, No.8.44.IV, Jakarta, 3 Januari 2007, hal.11.

oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan asli aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>41</sup>

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Seperti ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu : “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

Kata “dibantu” dalam Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 disini tidak berarti bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bawahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya.

Dalam Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 ditetapkan tiga macam PPAT, yaitu :

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang

---

<sup>41</sup> N.G Yudara, *Pokok-pokok Bahasan Diseputar Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Tertulis Yang Otentik* (Makalah disampaikan pada Seminar Dan Rakernas Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), Jakarta, 8 Juni 2001).

dimaksud disini adalah Kepala Kecamatan (Camat) dan/ Kepala Desa (Lurah).

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu khusus dalam rangka program atau tugas pemerintahan tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

## 2. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

- I. Dalam penjelasan umum angka 7 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.
- II. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Tanah disebutkan dengan jelas bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai suatu perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- III. Dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah-tanah tertentu.<sup>42</sup> Sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas

---

<sup>42</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria...*, Hal 678.

tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan.<sup>43</sup>

- IV. Dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
- IV. Dalam Pasal 1 angka 1 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 disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 1997 Tentang Pejabat pembuat Akta Tanah ditetapkan bahwa *para Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melaksanakan tugas dan wewenangnya berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 pada tanggal 8 Oktober 1997 ditetapkan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 24 Tahun 1997.*

### **3. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus mandiri dan tidak memihak kepada salah satu pihak. Irawan Soerodjo mengatakan bahwa jabatan PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri yaitu mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari pemerintah melalui Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti yang autentik, mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyance* (perekaman dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib

---

<sup>43</sup> *Ibid.* Hal. 469.

mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan diantara mereka, dan juga bertugas mengesahkan perbuatan hukum diantara para pihak yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.<sup>44</sup>

Kegiatan yang menjadi tugas pokok dari PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998.

Perbuatan hukum itu sendiri adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh para pihak mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang dapat berupa pemindahan hak, pembebanan hak, dan pemberian hak. Perbuatan hukum yang dimaksud yang aktanya dibuat oleh PPAT menurut Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 adalah :

- 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

Kecuali pewarisan dan pelepasan, semua macam peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT dan dibuktikan dengan akta yang

---

<sup>44</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Arkola : Surabaya, 2003), hal. 149-150.

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

Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2006 menegaskan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta autentik. Akta autentik menurut Pasal 1868 BW adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuatnya.<sup>45</sup> Pada intinya suatu akta dikatakan sebagai akta yang autentik apabila memenuhi unsur-unsur yang bersifat kumulatif sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 1868 KUHPerdara yaitu bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang, akta dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa, dan akta itu dibuat di tempat dimana akta tersebut dibuat.

Pendapat yang sama mengenai unsur-unsur autentik juga dikemukakan oleh Wawan Setiawan, yaitu :<sup>46</sup>

- a. Bentuk akta harus ditentukan oleh Undang-undang, artinya tidak boleh ditentukan oleh perangkat peraturan perundang-undangan dibawah Undang-undang.
- b. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum.
- c. Akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum dalam wilayah jabatannya sesuai kewenangannya.

Pada dasarnya akta-akta yang dibuat oleh PPAT (baik itu Akta jual beli, Akta hibah, Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan lain-lain) terdiri dari empat rangkap, dan yang ditandatangani biasanya hanya dua rangkap, yaitu :<sup>47</sup>

- a) Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap, akan disimpan sebagai minuta di kantor PPAT yang bersangkutan sebagai bukti autentik telah terjadinya peralihan hak, dan ;

<sup>45</sup> Soebekti dan R.Tjitrosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum perdata Burgelijk Wetboek...*, hal.419.

<sup>46</sup> Wawan Setiawan, "Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum Serta PPAT Dibandingkan dengan Kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara Menurut Sistem Hukum Nasional", *Makalah*, Surabaya, 1 Juni 1996, hal.12.

<sup>47</sup> Purnamasari., *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas...*, hal. 34

b) Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dan juga sebagai bukti pencatatan bahwa suatu tanah tertentu telah dialihkan kepada pihak lain dengan menggunakan dasar akta peralihan dimaksud.

Kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuat dengan akta PPAT mempunyai fungsi yaitu bahwa akta PPAT sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, akta PPAT juga nantinya akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa “Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.”, dan ayat (2)nya mengatakan bahwa mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Selain berwenang untuk membuat akta atas perbuatan-perbuatan hukum tertentu, PPAT juga berwenang untuk menolak membuat akta dalam hal-hal tertentu yang ditentukan oleh Pasal 39 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, 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 Kabupaten/ Kota.
- b. Mengenai tanah yang belum terdaftar, dan tidak disampaikannya :
  - 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 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 dari para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.
- d. Salah satu atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.
- e. Untuk perbuatan hukum yang dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut perundang-undangan yang berlaku.
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/ atau data yuridisnya.
- g. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Istilah Akta jual beli PPAT yang dikenal dalam masyarakat luas, secara hukum mempunyai pengertian berupa alat bukti bahwa telah dibuat perikatan berdasarkan perjanjian Jual Beli atas tanah dan bangunan oleh para pihak, pembuktian telah dibuatnya perikatan tersebut berupa akta yang

dibuat oleh pejabat tertentu yang oleh peraturan perundangan diberi kewenangan untuk itu, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pembuatan akta yang dibuat oleh PPAT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan, oleh karena itu PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain mencocokkan data yang terdapat didalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Dalam uraian Pasal 97 sampai dengan Pasal 100 dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, diatur mengenai apa yang wajib dilakukan oleh PPAT sebagai persiapan pembuatan akta yang diperlukan, antara lain dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta yang bersangkutan diserahkan kepada PPAT yang berwenang membuatnya. Apabila obyek perbuatan hukumnya sudah didaftar, yaitu hak-hak atas tanah pemberian baru dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, wajib diserahkan sertipikatnya yang asli.

Pemeriksaan sertipikat tidak diperlukan lagi dalam hal perbuatan hukum yang dilakukan merupakan pemindahan hak mengenai bidang-bidang tanah dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estate, kawasan industri dan pengembangan sejenis, yang merupakan bagian-bagian dari tanah induk yang sertipikatnya sudah lebih dulu diperiksakan menganggap perlu diadakan pemeriksaan ulang mengenai sertipikatnya. Kemudian sertipikat yang sudah diperiksa dan sesuai dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan disampaikan kembali kepada PPAT yang

bersangkutan pada hari dilakukannya pengecekan. Dalam hal diperlukannya SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), sehubungan dengan tidak sesuai isi sertipikat dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan, penerbitannya harus dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja terhitung dari hari pengecekan. Dan apabila perubahan mengenai hak-hak atas tanah yang belum bersertipikat, dokumen-dokumen yang wajib diserahkan kepada PPAT adalah yang diperlukan bagi pendaftarannya untuk pertama kali.

#### **4. Pengangkatan, Syarat dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Ketentuan mengenai pengangkatan dan pemberhentian PPAT diatur dalam Pasal 5 PP No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah sebagai berikut :

- a. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- b. PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu.
- c. Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus :
  1. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta didaerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara ;
  2. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akat PPAT yang diperlukan dalam pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Ketentuan mengenai syarat-syarat untuk menjadi PPAT diatur dalam Pasal 6 PP No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yaitu :

- 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 Magister Kenotariatan Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Lembaga Pendidikan Tinggi ;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/ Badan Pertanian Nasional.<sup>48</sup>

Sedangkan ketentuan mengenai pemberhentian PPAT diatur didalam Pasal 8-nya sebagai berikut :

1. PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena :

- a. Meninggal dunia ; atau
- b. Telah mencapai usia 65 tahun ; atau
- c. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/ Kotamadya daerah tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT ; atau
- d. Diberhentikan oleh Menteri.

2. PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 11 PP No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, pemberhentian PPAT

---

<sup>48</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria...*, hal.678.

tersebut dari jabatannya dapat dilakukan baik secara hormat ataupun tidak hormat antara lain sebagai berikut :

1. PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena :
  - a. Permintaan sendiri ;
  - b. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau Pejabat yang ditunjuk ;
  - c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT ;
  - d. Diangkat sebagai Pegawai Negeri Sipil atau ABRI.
2. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena :
  - a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT ;
  - b. Dijatuhi hukuman kurungan/ penjara karena melakukan kejahatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.
3. Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf c dan ayat 2 dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Meteri.
4. PPAT yang berhenti atas permintaannya sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain daripada daerah kerjanya semula, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

Ketentuan Pasal 11 PP No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah mengatur sebagai berikut <sup>49</sup> :

1. PPAT dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan/ penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.

---

<sup>49</sup> *Ibid*, Hal. 679-680.

2. Pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat 1 berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

## **5. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Ketentuan ini diatur dalam Pasal 12 PP No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah mengatur bahwa :

1. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah Kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya.
2. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Wilayah kerja PPAT tersebut diatas berkaitan erat dengan penentuan jumlah atau formasi dari banyaknya PPAT yang akan ditempatkan di suatu daerah Kabupaten/ Kotamadya daerah tingkat II yang bertujuan untuk tercapainya pemerataan penempatan PPAT didaerah yang bersangkutan. Diatur dalam Pasal 14 PP No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah mengenai formasi PPAT ini ditetapkan oleh menteri yang apabila suatu daerah telah dinyatakan telah memiliki cukup PPAT untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam hal ini pembuatan akta, maka daerah tersebut dinyatakan sebagai wilayah tertutup untuk PPAT yang baru, dan diatur pula didalam PMNA/Ka-BPN Nomor 1/1996 Tentang Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana dalam Pasal 7 tertera bahwa “Penetapan formasi dan penetapan suatu daerah tingkat II sebagai daerah tertutup dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, atas nama Menteri Negara Agraria/ Badan Pertanahan nasional atas usul Kepala Kantor Pertanahan”.

## **6. Larangan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah**

PPAT dalam hal merangkap jabatan sebagai Notaris, maka kantor tempatnya melaksanakan tugas jabatan Notaris menjadi kantor PPAT. PPAT

dilarang mempunyai kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya dengan menawarkan jasanya kepada masyarakat.

PPAT juga dilarang untuk membuat akta diluar daerah kerjanya, selain itu PPAT dalam membuat akta harus dihadiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan dengan dihadiri oleh dua orang saksi.

Larangan membuat akta juga apabila PPAT menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan itu sendiri, suami ataupun istrinya, keluarganya yang sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain.

Dalam pembuatan akta, PPAT juga dilarang membuat akta jika para pihaknya ataupun salah satu dinyatakan tidak cakap hukum ; maka mereka tidak dapat menjadi pihak dalam pembuatan akta jika tidak diwakili oleh walinya, karena orang yang dinyatakan tidak cakap hukum, tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum maupun menandatangani suatu akta, meskipun obyek yang dijaminakan atau diperjualbelikan atau dihibahkan adalah miliknya.

### **C. Analisis Kasus**

#### **Kasus Posisi Dalam Persidangan**

Tujuan suatu proses di muka pengadilan adalah untuk mendapatkan penentuan bagaimanakah hukumnya dalam suatu kasus, dengan demikian maka hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang diberikan oleh hukum materiil, baik berupa hukum tertulis maupun yang tidak tertulis dapat diwujudkan lewat pengadilan. Pasal 118 H.I.R ( *Herziene Indonesisch Reglement*) menetapkan bahwa setiap perkara perdata dimulai dengan pengajuan surat gugat dan menetapkan sebagai Pengadilan Negeri yang berwenang dalam suatu perkara perdata tertentu ialah pengadilan yang dalam daerah hukumnya si Tergugat mempunyai tempat tinggal.

Dalam Hukum Acara Perdata, orang yang merasa bahwa haknya itu dilanggar disebut Penggugat<sup>50</sup>. Dalam hal ini Penggugat yang dimaksud adalah sebagai berikut, nama Penggugat Tuan Dody Kriswandi, dengan pekerjaan Pegawai Swasta, sedangkan bagi orang yang ditarik kemuka pengadilan karena ia dianggap melanggar hak seseorang atau beberapa orang akan disebut Tergugat<sup>51</sup> dan jika ada banyak tergugat maka akan disebut Tergugat I, Tergugat II, dan seterusnya, dimana Tergugat I yang dimaksud yaitu Nona Tarti Widjaja yang hingga sekarang tidak diketahui lagi dimana keberadaannya, sedangkan Tergugat II adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cq. Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi.

Nona Tarti Widjaya, sebagai salah satu Debitur yang telah memperoleh fasilitas KPR BTN dari Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Irigasi Danita Blok D 15/2 RT 002/ RW014, Bekasi Jaya Bekasi Timur, Kota Bekasi, namun yang terjadi adalah bahwa Tergugat telah menjual atau mengoper alih tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat yaitu pada tanggal 2 Januari 1990 dengan harga Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) hanya dengan bermodalkan Surat Perjanjian Jual Beli yang dilakukan dibawah tangan, hanya dengan persetujuan dan sepengetahuan kedua belah pihak yaitu antara Tergugat dengan Penggugat.

Layaknya perjanjian jual beli pada umumnya, tentunya segala beban dan tanggungjawab terhadap obyek yang diperjualbelikan tersebut telah berpindah ke tangan Penggugat (Pembeli), dan bahwa tanggungjawab tersebut meliputi angsuran, pelunasan, serta tanggungjawab lainnya.

Dalam kasus ini, ketika Penggugat (Pembeli) telah melunasi seluruh angsuran rumah yang diwajibkan kepadanya dengan dibayarkan semua sisa cicilan atas rumah tersebut dengan pembayaran terakhir pada tanggal 21 November 1995 kepada Tergugat II (Bank BTN), maka pada saat itu Penggugat ingin mengambil dokumen-dokumen atas tanah dan bangunan tersebut, tetapi yang terjadi adalah ketika Penggugat (Pembeli) mendatangi

---

<sup>50</sup> Retnowulan Susanto, S.H dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H, *Hukum Acara Perdata*, Cetakan x, (Mandar maju: Bandung, 2005), hal.2.

<sup>51</sup> *Ibid.*

Tergugat II (Bank BTN) ternyata Tergugat II tidak mau menyerahkan sertifikat dan dokumen-dokumen tersebut kepada Penggugat, terlebih hanya didasarkan pada Surat Perjanjian Jual Beli yang dilakukan dibawah tangan tanpa dilegalisir ataupun dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang, maka sangat diperlukan kehadiran dari Tergugat I (Penjual) untuk mengambil sertifikat dan dokumen-dokumen yang masih atas namanya, namun sampai saat gugatan diajukan, Tergugat I tidak pernah diketahui dimana keberadaannya ataupun alamat/ domisilinya.

Penggugat (Pembeli) merasa bahwa haknya itu telah dilanggar, maka Penggugat (Pembeli) mengajukan gugatan dengan maksud agar Penggugat (Pembeli) dinyatakan sebagai pembeli yang baik, dan menyatakan bahwa tanah dan bangunan di Jalan Irigasi Danita Blok D 15/2 RT.002/ RW014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi adalah milik Penggugat (Pembeli) serta turut agar Tergugat II (Bank BTN) menyerahkan sertifikat dan dokumen rumah dan tanah tersebut kepada Penggugat (Pembeli), dan disamping itu juga dimohonkan untuk diberi ijin dan kuasa untuk bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual/ yang melepaskan haknya sekaligus bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku Pembeli/ yang menerima pelepasan hak untuk menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT di Bekasi atas peralihan hak atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya.

Majelis Hakim menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat (Pembeli) hadir sendiri menghadap dipersidangan dan Tergugat I (penjual) dan Tergugat II (Bank BTN) meskipun telah dipanggil secara sah dan patut tertanggal 27 April 2009 dan tanggal 28 Mei 2009 tidak datang menghadap persidangan, dan tidak juga mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir.

Menurut Pasal 125 HIR bahwa mengenai ketidakhadiran Para Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut, maka tidaklah serta merta dapat dipakai untuk menjadi alasan menunda-nunda pemeriksaan perkara sehingga dapat diadili dan diputus secara verstek, bahwa persidangan tetap dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan

pengajuan bukti-bukti berupa surat-surat serta menghadapkan 2(dua) orang saksi yang dapat membuktikan dalil-dalil gugatan dari Penggugat (Pembeli) itu sendiri.

### **Putusan Pengadilan**

Atas gugatan dari Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa perkara ini, melalui putusan Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS menyatakan bahwa:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil secara sah dan patut, tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek ;
3. Menyatakan Jual Beli/ Over Kredit Kepemilikan Rumah (KPR-BTN) atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi yang dilakukan antara Tergugat I dengan / Penggugat, adalah sah dan berharga ;
4. Menyatakan Penggugat telah melaksanakan Kewajibannya selaku pembeli ;
5. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik ;
6. Menyatakan tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt.002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi adalah sah milik penggugat ;
7. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan surat-surat dokumen/ sertipikat atas tanah dimaksud kepada Penggugat ;
8. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama para Tergugat selaku Penjual sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah di Bekasi atas peralihan hak sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt.002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi tersebut ;

9. Menghukum Tegugat I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga putusan ini diucapkan ditaksir sebesar Rp.291.000,- (dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).

**C.1. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT Berdasarkan Salah Satu Ketentuan pada Suatu Putusan Pengadilan yang Menetapkan dan Mengizinkan Untuk Bertindak dalam Dua Kedudukan**

Melihat dari salah satu pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan : “Perjanjian Jual Beli atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang”, sehingga pada putusan Hakim point ke 8 dinyatakan bahwa :

*“Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama para Tergugat selaku Penjual sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah di Bekasi atas peralihan hak sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt.002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi tersebut”*

Penyelesaian hukum yang dapat dilakukan agar jual beli yang telah dilakukan tanpa akta Jual Beli PPAT dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan adalah dengan membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang berwenang, dan dengan telah dibuatnya akta Jual Beli dihadapan/ oleh PPAT, maka akta Jual Beli tersebut dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sejak didaftarkannya akta jual beli tersebut, maka si pembeli telah mempunyai kedudukan yang pasti dimuka hukum sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut baik secara fisik maupun secara yuridis.

Bahwa ketika putusan atas perkara Over Kredit Kepemilikan Rumah (KPR-BTN) telah diumumkan dan telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, maka lahirlah Putusan Pengadilan Negeri Bekasi

dengan Nomor 109/PDT.G/2009/PN.Bks. Pengadilan mengabulkan gugatan Penggugat (Pembeli) seluruhnya dengan verstek.

Perihal cara mengajukan perlawanan terhadap putusan verstek telah diatur dalam Pasal 129 H.I.R yaitu yang dapat mengajukan perlawanan adalah Tergugat atau Para Tergugat yang dihukum dengan putusan tidak hadir. Diajukan dengan mengajukan surat gugatan biasa, yang berarti bahwa surat perlawanan ini harus ditik beberapa rangkap dan tidak perlu di atas kertas bermaterai akan tetapi cukup di atas kertas biasa<sup>52</sup>, dan bahwa tergugat yang untuk pertama kalinya dikalahkan dengan putusan verstek tidak diperkenankan untuk memajukan permohonan banding, melainkan hanya diperkenankan untuk mengajukan permohonan sesuai Pasal 129 H.I.R.

Dikarenakan tidak adanya pengajuan perlawanan berkelanjutan dari Tergugat, maka Putusan dengan Nomor 109/PDT.G/2009/PN.Bks ini telah berkekuatan hukum tetap yang artinya bahwa suatu putusan hakim tidak dapat diubah lagi. Dengan dikeluarkannya putusan ini, hubungan antara kedua belah pihak yang berperkara ditetapkan untuk selama-lamanya dengan maksud supaya dan apabila tidak ditaati secara sukarela, dipaksakan dengan bantuan alat-alat negara.

Seperti telah diceritakan pada kasus posisi pada point sebelumnya, bahwa ketika Penggugat (Pembeli) telah melunasi seluruh angsuran rumah yang diwajibkan kepadanya dengan pembayaran terakhir pada tanggal 21 November 1995 kepada Tergugat II (Bank BTN), pada saat itu Penggugat ingin mengambil dokumen-dokumen atas tanah dan bangunan tetapi yang terjadi adalah Tergugat II (Bank BTN) tidak mau menyerahkan sertifikat dan dokumen-dokumen tersebut kepada Penggugat, dikarenakan hanya didasarkan pada Surat Perjanjian Jual Beli yang dilakukan dibawah tangan tanpa dilegalisir ataupun dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang, pada dasarnya pengoper-kreditan yang dilakukan bukan berdasarkan pada ketentuan umum yang berlaku, sebagaimana proses oper

---

<sup>52</sup> Retnowulan Sutantion dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata*, hal.31.

KPR secara legal yang bisa dilakukan dengan tiga cara<sup>53</sup> yaitu Oper Kredit langsung melalui bank dengan cara alih debitur, Pengoperan hak dengan akta notaris, adapun dengan cara pelunasan sisa kredit yang diikuti dengan jual beli biasa.

Tentunya Bank juga tidak akan asal memberikan suatu sertipikat yang hanya berdasarkan pada suatu Perjanjian Jual Beli yang dibuat hanya berdasarkan kesepakatan para pihak dan tidak dilaporkannya segala sesuatu perbuatan mengenai pengoper-kreditan tersebut kepada pihak Bank. Sehingga ketika Putusan Pengadilan dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” ini keluar, maka Penggugat (pembeli-pun) datang kembali menghadap pihak yang memegang sertipikat asli tanah dan bangunan (Bank BTN) dengan membawa Putusan Pengadilan Nomor.109/PDT.G/2009/PN.Bks untuk dengan segera mengambil kembali apa yang seharusnya menjadi haknya seperti apa yang telah diputuskan dalam amar Putusan tersebut.<sup>54</sup>

Dengan berisikan amar putusan yang mengatakan bahwa pengadilan menyatakan Jual Beli/ Over Kredit Kepemilikan Rumah (KPR-BTN) atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang dilakukan antara Tergugat I dengan / Penggugat adalah sah dan berharga, juga menyatakan Penggugat telah melaksanakan kewajibannya selaku pembeli, menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, dan juga menyatakan tanah berikut bangunan rumah di atasnya adalah sah milik penggugat, kesemuanya sesuai amar putusan nomor 3, 4, 5, dan 6. Pada amar putusan nomor 7 disebutkan yaitu “memerintahkan kepada Tergugat II (Bank BTN) untuk menyerahkan surat-surat/ dokumen-dokumen dan sertipikat atas tanah kepada Penggugat (Pembeli)”. Dengan begitu maka pihak Bank dengan segera menyerahkan sertipikat dan dokumen-dokumen atas haknya.

Langkah selanjutnya adalah ketika sertipikat dan dokumen-dokumen lain telah berada ditangan Penggugat (Pembeli), dan melihat bahwa

---

<sup>53</sup> Purnamasari., *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas...*, Hal. 93.

<sup>54</sup> Dody Kriswandi, *wawancara pribadi*, sebagai pembeli (Penggugat), pada tanggal 26 September 2011.

sertipikat masih atas nama Tergugat (Penjual) maka Penggugat (Pembeli) akan segera melakukan proses balik nama pada sertipikat yang diperolehnya.

Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatakan bahwa pengalihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena jual beli yang terjadi adalah bukan berdasarkan atas akta otentik yang dibuat oleh PPAT, maka sebelum proses balik nama, Penggugat hendak membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT terlebih dahulu.

Bahwa pada tanggal 7 September 2009 telah dibuatkan Akta Jual Beli atas pembelian tanah beserta bangunan yang terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt.002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi, tetapi yang menghadap adalah bukan Penggugat (Pembeli) sendiri, melainkan istri dari Penggugat bersama dengan Tergugat 1 (Penjual) yang sebelumnya tidak pernah diketahui keberadaannya.<sup>55</sup>

Pada akta Jual Beli Nomor 396/2009 (terlampir), terlihat bahwa para pihak yang datang adalah Istri dari penggugat yaitu Nyonya Juwariyah sebagai Pihak Kedua dan Tergugat 1 (Penjual) sebagai Pihak Pertama. Terdapat beberapa keganjilan didalam pembuatan Akta Jual Beli ini yaitu antara lain adalah mengenai kehadiran para pihak dan penandatanganan akta. Sesuai dengan apa yang diinstruksikan oleh Pengadilan Negeri Bekasi pada salah satu amar putusannya bahwa pihak pengadilan telah memberi ijin khusus kepada Pihak Penggugat untuk bertindak dalam dua kedudukan sekaligus. Pihak pertama yang nantinya akan muncul pada akta yaitu nama Penggugat (pembeli) Bapak Dody Kriswandi, bertindak untuk dan atas nama Tergugat, dan nama Pihak kedua juga atas nama Bapak Dody Kriswandi, bertindak untuk dan atas namanya sendiri. Sehingga yang akan menandatangani akta adalah Penggugat sendiri dengan dua kedudukan yang diberikan kepadanya, sebagai penjual juga sebagai pembeli, sedangkan pada

---

<sup>55</sup> Notaris Sri Bandiningsih, SH, *wawancara pribadi*, sebagai PPAT, pada tanggal 3 Oktober 2011

akta nomor 396/2009 ini tidak demikian, terlihat bahwa seolah-olah tidak pernah terjadi adanya permasalahan mengenai telah dilayangkannya gugatan sampai lahir putusan mengenai hak atas tanah yang dipermasalahkan, dan yang menandatangani akta adalah Istri dari Penggugat sebagai Pihak Kedua dan pihak pertamanya adalah Tergugat 1 yang mana selama beberapa tahun ini telah dicari keberadaannya, namun tidak dapat ditemukan, tetapi tiba-tiba muncul ketika pembuatan akta dilakukan dihadapan PPAT, tentunya hal ini sangat ganjil.

Masing-masing penghadap baik itu Pihak Pertama dan Pihak Kedua datang dengan membawa identitas; seperti fotocopian Kartu Tanda Penduduknya (KTP)nya masing-masing, disini PPAT hanya melakukan pemeriksaan kepada kebenaran formil, bahwa PPAT tidak bertanggungjawab mengenai kebenaran materiil, seperti terhadap KTP yang dibawanya, Notaris/ PPAT tidak bertugas untuk mencari pembenaran yang sebenar-benarnya, sesungguhnya/sungguhnyanya/ kebenaran sejati terhadap keaslian KTP yang dibawa masing-masing penghadap, oleh sebab itulah terdapatnya saksi-saksi pengenal didalam produk hukum yang dibuat oleh PPAT/Notaris guna meyakinkan keberadaan para penghadap. Sehingga keganjilan mengenai datangnya Penjual (Tergugat I) ketika pembuatan Akta Jual Beli dilakukan adalah benar adanya mengingat Penjual (Tergugat 1) telah lama dicari-cari oleh Penggugat tetapi tidak pernah diketahui keberadaannya, sehingga ketika Penggugat sudah putus asa mencari Tergugat 1, maka pengadilan-lah yang dipakai sebagai jalan keluar.

Dikatakan oleh PPAT yang bersangkutan bahwa benar yang datang menghadap adalah istri dari Penggugat yaitu Nyonya Juwariah dan Nona Tarti Widjaja sebagai Tergugat I, dengan terlampir fotocopi identitas dari masing-masing pihak<sup>56</sup> layaknya telah terjadi jual beli hak atas tanah seperti pada umumnya. Tetapi bahwa para pihak tidak menjelaskan mengenai adanya Putusan pengadilan yang bersangkutan, dan mengenai permasalahan over-credit yang terjadi, sehingga PPAT membuat Akta Jual Beli tidak berdasarkan atas apa yang tertera pada putusan Pengadilan dan membuatnya

---

<sup>56</sup> *Ibid.*

seperti akta jual beli kebanyakan, juga dengan komparisi pada umumnya, tanpa menyebutkan bahwa para pihak berlaku atas dasar suatu Putusan Pengadilan.<sup>57</sup>

Beliau-pun memberi keterangan bahwa para pihak sama sekali tidak membicarakan mengenai adanya Putusan Pengadilan yang mengizinkan para pihak untuk berlaku dalam dua kedudukan, sehingga dikarenakan para penghadap yang datang adalah Istri Penggugat dan Tergugat 1, maka akta yang dibuat adalah sesuai keinginan dan kehendak kedua belah pihak, layaknya jual beli-biasa pada umumnya. Jikalau para pihak yang datang sesuai dan berdasarkan ketentuan dari pengadilan maka komparisinya-pun akan berbeda.

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan dengan Notaris/PPAT Sri Bandiningsih, SH, beliau mengatakan dalam hal Putusan Pengadilan mengatakan telah memberikan izin kepada seseorang untuk bertindak dengan dua kedudukan, maka putusan tersebut harus dilaksanakan dan nantinya yang muncul di dalam akta adalah nama Pembeli untuk keduanya, Pihak Pertama yaitu pembeli dengan (QQ) nama Penjual, dan Pihak Kedua adalah nama Pembeli sebagai dirinya sendiri. Putusan pengadilan harus dilaksanakan, karena pada dasarnya memiliki irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dan pengadilan itu sendiri merupakan salah satu ujung tombak dari pelaksanaan penegakan keadilan.

Menurut keterangan dari Penggugat (Dody Kriswandi)<sup>58</sup> bahwa pihak yang datang ke PPAT yaitu Tuan Dody sendiri dan Istrinya Nyonya Juwariah dengan membawa sertipikat asli dan Perjanjian Jual Beli yang dilakukan dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat 1, fotocopy KTP Tergugat 1 yang akan digunakan untuk baliknama sertipikat, tetapi Penggugat mengakui bahwa beliau tidak menceritakan mengenai adanya suatu Putusan Pengadilan yang bersangkutan dengan hak atas tanah dan

---

<sup>57</sup> *Ibid.*

<sup>58</sup> Dody Kriswandi, *wawancara pribadi*, sebagai pembeli (Penggugat), pada tanggal 26 September 2011.

bangunan miliknya. Penggugat menganggap bahwa hal tersebut tidaklah penting lagi dikarenakan menurutnya yang menjadi permasalahan adalah ketika Penggugat (Bapak Dody) tidak dapat menebus dan mengambil kembali apa yang menjadi haknya yaitu sertipikat hak atas tanah dan bangunannya dikarenakan masih ditahan oleh Tergugat II (Bank BTN), dan ketika sertipikat tersebut sudah berada ditangannya maka beliau menganggap sudah tidak ada permasalahan lagi. Disinipun terjadi kejanggalan bahwa PPAT yang bersangkutan telah membuat akta jual beli dengan prosedur dimana tanpa kehadiran si Penjual, hanya berdasarkan fotocopy KTP Penjual, dan tidak terdapatnya surat kuasa ataupun Putusan Pengadilan sebagai salah satu alasan dari tidak hadirnya si Tergugat 1 sehingga pembuatan akta jual beli masih dapat dilaksanakan.

Dikarenakan dalam kasus ini PPAT (yang bersangkutan) sama sekali tidak terjerat dalam pelanggaran berat ataupun ringan sekalipun dan tidak ada satupun putusan pengadilan yang diputuskan terhadapnya atas pelanggaran ataupun kejahatan yang bersangkutan, dengan dibuatnya akta jual beli ini sehingga mengakibatkan pemberhentian ataupun dihukum secara pidana, maka hal-hal yang menjadi acuan untuk penulis adalah hanya berdasarkan pada keterangan para pihak, keterangan PPAT sendiri, dan dengan pengumpulan bukti-bukti yang ada dengan tetap mengedepankan asas praduga tidak bersalah terhadap PPAT yang bersangkutan.

Disini terjadi ketidaksesuaian antara pernyataan Penggugat dengan pernyataan dari PPAT yang bersangkutan mengenai kehadiran dan kedudukan para pihak dihadapan PPAT, dan dengan mengesampingkan adanya suatu putusan pengadilan, maka mengenai keabsahan akta yang dibuat akan juga menjadi permasalahan, tetapi yang jelas terlihat adalah dari bukti otentik berupa akta jual beli yang dibuat pada tanggal 7 September 2009 nomor 396/2009 bahwa tidak terlaksananya Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS tersebut terhadap prosedur mengenai pembuat akta jual beli sebagaimana yang diperintahkan oleh pengadilan.

## C.2. Peran dan Tanggungjawab PPAT dalam Pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS

Pada azasnya suatu putusan Hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum pasti dapat dijalankan, tetapi tidak semua putusan yang sudah mempunyai kekuatan pasti harus dijalankan karena yang perlu dilaksanakan hanyalah putusan-putusan yang bersifat *condemnatoir*<sup>59</sup>, yaitu yang mengandung perintah kepada suatu pihak untuk melakukan suatu perbuatan. Pada umumnya dalam suatu putusan pengadilan memuat beberapa macam putusan (penggabungan antara putusan *declaratoir*<sup>60</sup> dan putusan konstitutif, atau putusan *declaratoir* dengan putusan *condemnatoir*).

PPAT disini sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan dalam hal ini secara tidak langsung telah ditunjuk oleh pengadilan berdasarkan Putusan Negeri Bekasi Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS sebagai pejabat umum yang berwenang membuat suatu akta otentik atas peralihan hak sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya, dibuat oleh dan dihadapannya.

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS tidak dilaksanakan oleh para pihak dan PPAT yang bersangkutan, dengan dalih bahwa para pihak tidak terlalu mengerti mengenai apa yang seharusnya dilakukan, diberikan, dan dijelaskan kepada PPAT sebelum terjadinya proses pembuatan akta jual beli dan balik nama atas peralihan hak tersebut, sehingga akta jual beli yang dibuat hanya seperti akta jual beli pada umumnya, dan mengakibatkan Putusan Pengadilan tersebut seperti dianggap tidak pernah ada dan atau dikesampingkan.

Lain halnya jika sebelum pembuatan akta jual beli tersebut telah diketahui bahwa terdapat suatu Putusan Pengadilan yang memberikan izin kepada pembeli untuk bertindak dalam dua kedudukan, namun pada

<sup>59</sup> Retnowulan Sutantion dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata*, hal.129.

<sup>60</sup> *Ibid*, hal 109.

Putusan *declaratoir* adalah putusan yang bersifat hanya menerangkan, menegaskan suatu keadaan hukum semata-mata.

Putusan konstitutif adalah putusan yang meniadakan suatu keadaan hukum atau menimbulkan keadaan hukum yang baru.

kenyataannya si Pembeli dalam akta (istri dari penggugat) dan Penjual (Tergugat 1) muncul dihadapan PPAT, dan jika telah dipastikan benar Tergugat 1 yang dimaksud adalah Tergugat 1 maka ketika akta yang dibuat tidak lagi berdasarkan atas apa yang ditetapkan dan diizinkan oleh pengadilan maka secara harafiah tentu hal ini dapat diperbolehkan karena pada hakekatnya pembuatan akta jual beli adalah berdasarkan kesepakatan para pihak, jika diantara para pihak tidak ada yang merasa dirugikan dan sama-sama sepakat akan hal yang dibuatnya maka hal ini dapat saja dijalankan seperti tertera dalam Pasal 1320 KUHPerdara, tetapi dalam kehidupan sehari-hari hal seperti ini jarang terjadi, karena hakekat dari putusan verstek adalah dapat diputus dikarenakan salah satu pihak tidak dapat diketahui dimana keberadaannya.

PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta, dalam menjalankan tugasnya PPAT-pun wajib memeriksa syarat-syarat untuk perbuatan hukum tersebut dan mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan.<sup>61</sup> Pelanggaran atas ketentuan tersebut, PPAT dapat dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT dengan tidak mengurangi kemungkinan juga akan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan karena diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Dalam hubungannya dengan ketelitian, PPAT juga dapat bertanya kepada para pihak mengenai apakah ada kekurangan berhubungan dengan dokumen-dokumen pendukungnya, juga termasuk mengenai apakah tanah dan bangunan yang hendak dibuatkan akta jual belinya terlibat suatu sengketa atau terdapatnya suatu putusan pengadilan yang melibatkan tanah tersebut. Namun, dengan adanya jaminan kebenaran yang diberikan oleh Para Penghadap yang telah dimuat dalam akta tersebut, dikarenakan Akta Jual Beli tergolong sebagai akta partij (akta para pihak) dibuat sesuai

---

<sup>61</sup> Peraturan Menteri Negara / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, *tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 97 ayat (1).

dengan apa yang dikehendaki para pihak, maka PPAT hanya dapat bertindak berdasarkan bukti-bukti materiil yang lengkap yang diberikan kepadanya.

PPAT harus bekerja secara netral, tanpa berpihak pada salah satu pihaknya, baik itu penjual maupun pembeli, dengan tujuan agar para penerima jasa darinya dapat terlindungi secara hukum dan mengeliminir permasalahan ataupun/ konflik, juga bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT harus mempunyai kekuatan pembuktian baik formal, materiil, maupun pembuktian terhadap pihak ketiga, dengan demikian apabila peralihan-peralihan hak selanjutnya yang dibuat PPAT kekuatan pembuktiannya sempurna atau lengkap, maka dengan serangkaian akta-akta PPAT tersebut, pemegang hak terakhirpun akan turut pula menjadi pemegang hak yang mempunyai kepastian hukum.

Batasan tanggung jawab PPAT dalam menjalankan tanggung jawab profesinya terkait erat dengan ketentuan hukum yang berlaku dimana harus direalisasikan pelaksanaannya secara teliti, hati-hati, dan tidak mengabaikan sumpah jabatan yang telah dilakukan. PPAT dalam jabatannya berpegangan pada kode etik profesi, kode etik PPAT merupakan seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan kongres dan/atau yang ditentukan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk didalamnya para PPAT pengganti.

Kode etik PPAT mempunyai peran/fungsi yang sangat penting yaitu sebagai dasar, tolak ukur, acuan dan pedoman/patokan dalam setiap bertindak, bersikap dan bertingkah laku dalam tugas jabatannya. Ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam kode etik PPAT yang berisi kewajiban, larangan, pengecualian, dan sanksi-sanksi bagi jabatan PPAT yang mengandung nilai etika atau moral sangat penting dan berpengaruh bagi kelangsungan jabatan dan kinerja PPAT, untuk itu para PPAT wajib bertanggungjawab atas keberadaan kode etik PPAT yaitu dengan cara selalu

mentaati dan menerapkan kode etiknya dalam artian menjalankan semua kewajibannya dan menghindari semua larangannya.

Kode etik PPAT yang merupakan hasil produk hukum intern PPAT, memiliki kekuatan hukum yang kuat seperti halnya peraturan perundang-undangan yang berlaku intern juga. Sanksi yang diberikan atas pelanggaran kode etik yang paling berat hanyalah pemecataran dari anggota IPPAT. namun tidak terbatas hanya pada ketentuan-ketentuan di dalam Kode Etik PPAT tetapi juga ketentuan-ketentuan yang tercantum pada Peraturan Perundangan yang mengatur Jabatan PPAT, sehingga dalam melakukan tugasnya PPAT tidak dapat berlaku seenaknya karena didalam lingkup IPPAT itu sendiri terdapat Majelis-majelis yang bertugas untuk melakukan pembinaan, pengawasan, dan penertiban maupun pembenahan jika seorang anggota perkumpulannya melakukan pelanggaran.

### **C.3. Keabsahan Akta PPAT Yang Dibuat Dengan Mengenyampingkan Putusan Pengadilan Yang Berkaitan Terhadapnya (Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 109/PDT.G/2009/PN.BKS)**

Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 *jo.* PP Nomor 37 Tahun 1998, kedudukan PPAT secara tegas dicantumkan sebagai Pejabat Umum dan akta-akta yang dibuatnya merupakan akta otentik. PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pasal 2 ayat (1) menyebutkan bahwa akta PPAT sebagai akta otentik memiliki 2 (dua) fungsi yaitu :

1. Sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan;
2. Sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Sesuai dengan fungsi pembuktian dalam perkara perdata, akta-akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT termasuk dalam lingkup bukti tulisan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1866 KUHPperdata dan Pasal 1868 KUHPperdata yang menyatakan “*Suatu akta otentik ialah suatu akta yang*

*dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”*

Akta-akta yang dibuat oleh PPAT harus mempunyai kekuatan pembuktian baik formal, materiil, maupun pembuktian terhadap pihak ketiga, formal yaitu membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta; materiil (kekuatan pembuktian mengikat) berarti membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan disitu telah terjadi; dan membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta ke dua belah pihak tersebut sudah menghadap di muka pegawai umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut; dinamakan kekuatan mengikat karena pada hakekatnya bertujuan menetapkan kedudukan antara para pihak satu sama lain pada kedudukan yang teruraikan dalam akta. Kekuatan poin ini dinamakan kekuatan pembuktian keluar.

Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap, dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, hanya dapat diperoleh oleh PPAT, PPAT Pengganti, PPAT sementara, dan PPAT khusus seperti tercantum dalam Pasal 51 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *jo.* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tentunya didalam blanko akta PPAT tersebut juga terbagi menjadi beberapa bagian penting, termasuk didalamnya adalah komparisi. Mengenai pengisian komparisi pada blanko akta PPAT sama halnya dengan komparisi pada akta-akta notaris. Komparisi itu sendiri merupakan bagian dari akta yang dimuat setelah judul dan awal akta, yang mengandung identitas para

pihak atau pembuat perjanjian, termasuk uraian yang dapat menunjukkan bahwa yang bersangkutan mempunyai kecakapan serta kewenangan sebagaimana dinyatakan dalam akta. Komparisi mengandung beberapa fungsi, yaitu :

- a. menjelaskan identitas para pihak yang membuat perjanjian/akta (nama lengkap, penyebutan kata ganti untuk jenis kelamin, tanggal lahir, kewarganegaraan, Pekerjaan yang bersangkutan, tempat tinggal, bukti identitas);
- b. Dalam kedudukan dan berdasarkan apa yang bersangkutan bertindak;
- c. Bahwa para pihak cakap dan berwenang melakukan tindakan hukum yang disebutkan di dalam akta; dan
- d. Bahwa para pihak mempunyai hak untuk melakukan tindakan yang dinyatakan dalam akta.

Komparisi yang tertuang didalam akta nomor 396/2009 adalah ;

1. Nona TARTI WIDJAJA, lahir di Jakarta, pada tanggal 01-09-1955 (satu September seribu sembilan ratus lima puluh lima), karyawan, bertempat tinggal di Bekasi, Irida Timur Dalam I Blok D.15 No.1, Rukun Tetangga 002, Rukun warga 014, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Warga Negara Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3275014109550005;-----

Selaku Penjual, untuk selanjutnya dalam akta ini disebut ;-----

-----PIHAK PERTAMA-----

2. Nyonya JUWARIYAH, lahir di Purworejo, pada tanggal 16-04-1962 (enambelas April seribu sembilanratus enampuluh dua), pegawai swasta, bertempat tinggal di Bekasi, Jalan Irigasi Danita Blok D.15/2, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 014, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Watga Negara Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 10.5502.560462.1003;-----

Selaku Pembeli, untuk selanjutnya dalam akta ini disebut ;-----

-----PIHAK KEDUA-----

Bahwa Nona Tarti Widjaya adalah (Tergugat I) yang tidak pernah diketahui keberadaannya, dan Nyonya Juwariah adalah istri dari Tuan Dody Kriswandi (Penggugat). Nama mereka tercantum dalam akta seperti halnya terjadi Jual Beli pada umumnya yaitu pihak pertama sebagai penjual dan pihak kedua sebagai pembeli, dengan kedudukannya masing-masing.

Lain halnya jika dalam proses pembuatan Akta Jual Beli ini dibuat sebagaimana yang telah tertuang dalam Putusan 109/PDT.G/2009/PN.Bks, maka komparasi yang tertulis adalah ;

-Tuan DODY KRISWANDI, pada tanggal xxxxxxxxxx, swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Bekasi, jalan Irigasi Danita Blok D.15/2, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 014, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor xxxxxxxxxx.-----

-Menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta ini bertindak berdasarkan Putusan Nomor : 109/PDT.G/2009/PN.Bks, tertanggal 23 Juni 2009, yang dikeluarkan oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi:-----

a. Untuk dan atas nama serta mewakili Nona TARTI WIDJAJA, yang aslinya diperlihatkan kepada saya, Pejabat, dan fotocopinya dilekatkan pada minuta akta ini;-----

-Selaku PENJUAL, untuk selanjutnya disebut :-----

-----PIHAK PERTAMA-----

b Untuk diri sendiri;-----

-Selaku PEMBELI, untuk selanjutnya disebut :-----

-----PIHAK KEDUA-----

Meskipun sebelumnya telah dilakukan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan antara si Penjual dan si Pembeli, namun dalam hal dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan PPAT, nama yang muncul adalah nama istri si Pembeli bukan nama si Pembeli itu sendiri, dimana hal tersebut diperbolehkan jika

melihat esensi dari dibuatnya suatu perjanjian adalah berdasarkan kesepakatan para pihak, Pembeli berkeinginan agar sertipikat tanah yang nantinya akan langsung dibaliknama atas nama istrinya oleh PPAT, sehingga dari awal pembuatan Akta Jual Beli nama si-istrialah yang akan muncul sebagai Pembeli.

Bahwa ketika Putusan Pengadilan tersebut dijalankan, lalu Penggugat (Pembeli) berhalangan tidak bisa hadir, maka bisa saja diwakilkan oleh istri Penggugat (Nyonya Juwariah), tetapi tentunya harus berdasarkan surat kuasa (baik itu kuasa notariil atau dibawah tangan dan dilegalisir oleh Notaris) dan surat kuasa tersebut aslinya dilekatkan pada lembaran akta yang disimpan oleh PPAT, sehingga komparisi yang tertulis di akta juga akan berbeda, yaitu bertindak atas nama suaminya, kedudukan pertama mewakili suaminya (Penggugat) sebagai penjual dan juga mewakili suaminya (Penggugat) yang juga bertindak untuk dan atas nama si Pembeli.

Mengenai keabsahan akta jual beli itu adalah tetap otentik, karena dalam hal pembuatannya tetap mengacu pada Pasal 1868 KUHPdata, syarat pertama yang harus dipenuhi adalah bahwa akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang, kedua; mengenai keharusan pembuatannya dihadapan atau oleh pejabat umum, dan ketiga; bahwa pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu ditempat akta tersebut dibuat<sup>62</sup>, telah keseluruhan dipenuhi, sehingga akta yang dibuat adalah otentik dan sah.

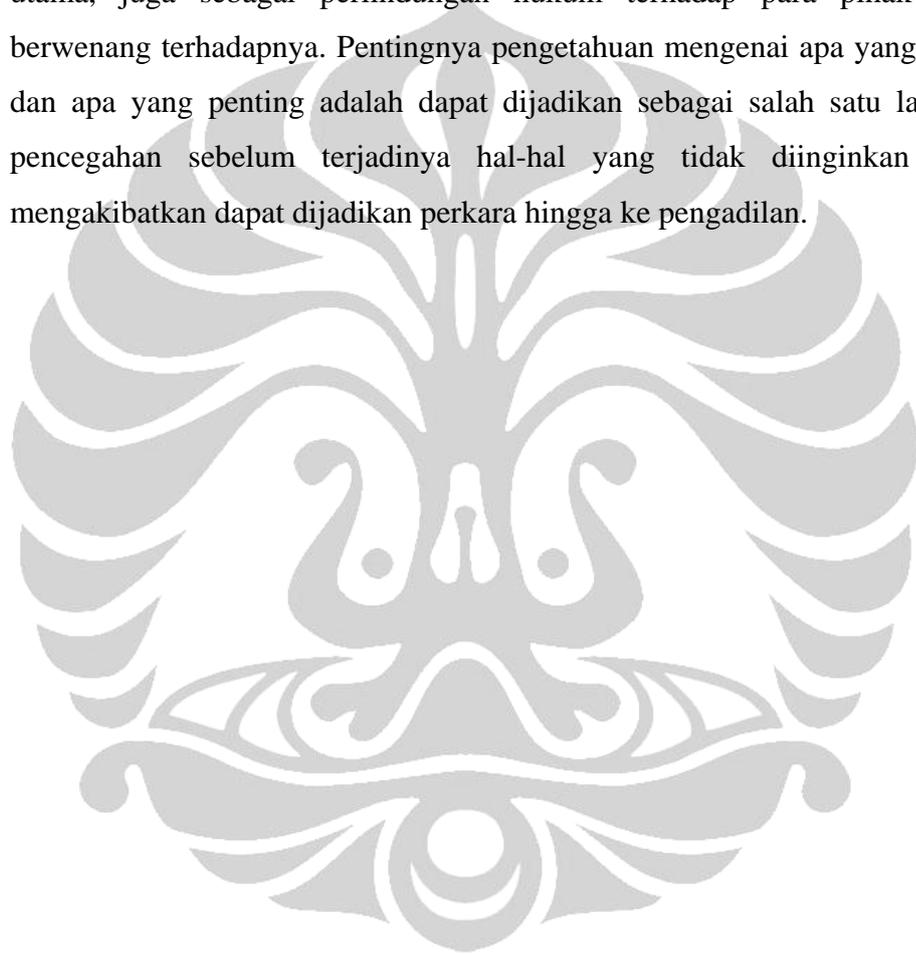
Dari kasus di atas sekilas dapat dilihat bahwa tindakan PPAT tersebut tidak dapat dikatakan telah melanggar hukum, dikarenakan para pihak telah memberikan informasi yang kurang dan atau/ tidak lengkap, sehingga perbuatan peralihan hak secara jual beli itupun dilakukan layaknya jual beli biasa, komparisinya-pun seperti jual beli biasa dan sama sekali tidak menyinggung isi putusan, maka akta tersebut dapat dikatakan sah dikarenakan sampai saat ini-pun tidak ada pihak yang merasa telah

---

<sup>62</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-serbi Praktek Notaris*, (PT Ichtar Baru Van Hoeve : Jakarta, 2007), hal. 441-442.

dirugikan, atau telah ada gugatan yang dilayangkan kepada PPAT yang bersangkutan mengenai kekeliruan akan keberadaan akta tersebut.

Dari hal-hal seperti inilah dapat diketahui bahwa belum sepenuhnya semua subyek hukum di Indonesia mengetahui esensi penting dari suatu akta otentik dalam suatu perbuatan hukum yang mereka lakukan, nantinya dapat dijadikan sebagai salah satu alat bukti yang terkuat, dikarenakan dalam proses perdata bukti tulisan masih merupakan bukti yang penting, dan utama, juga sebagai perlindungan hukum terhadap para pihak yang berwenang terhadapnya. Pentingnya pengetahuan mengenai apa yang benar dan apa yang penting adalah dapat dijadikan sebagai salah satu langkah pencegahan sebelum terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan yang mengakibatkan dapat dijadikan perkara hingga ke pengadilan.



## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **III. 1. Simpulan**

Berdasarkan analisa hukum yang telah dilakukan pada Bab II sub C diatas, dapat ditarik beberapa simpulan, yaitu :

1. Akta Jual Beli Nomor 396/2009 dibuat dihadapan PPAT dengan prosedur yang dilaksanakan dalam pembuatan Akta Jual Beli pada umumnya yaitu para pihak datang menghadap, menjelaskan keinginannya, disertai dengan penyerahan dokumen-dokumen yang diperlukan kepada PPAT. Dikarenakan para pihak tidak memberitahukan mengenai adanya Putusan Pengadilan Nomor 109/PDT.G/2009/PN.Bks kepada PPAT yang terkait maka PPAT pun tidak mengetahui mengenai keberadaan Putusan Pengadilan tersebut, sehingga secara tidak langsung bahwa Putusan ini telah dikesampingkan oleh para pihak sehingga PPAT tidak melaksanakan seperti apa yang diperintahkan dalam pengadilan.
2. Mengenai peran dan tanggungjawab PPAT dalam kasus ini telah dilaksanakan sebagaimana seharusnya, namun peran PPAT disini hanya melakukan pemeriksaan kepada kebenaran formil, bahwa PPAT tidak bertanggungjawab mengenai kebenaran materiil. Meskipun ternyata bahwa PPAT tidak melaksanakan apa yang ditetapkan oleh pengadilan, itu semua dikarenakan para pihak tidak memberitahukan mengenai adanya putusan pengadilan, tentunya hal ini bukan sepenuhnya kesalahan PPAT dikarenakan PPAT hanya dapat bertindak berdasarkan bukti-bukti materiil yang lengkap yang diberikan kepadanya, maka PPAT pun membuatkan akta sesuai apa yang dikehendaki para pihak seperti layaknya pembuatan

akta jual beli biasa, dan jika PPAT mengetahui mengenai adanya Putusan Pengadilan yang dimaksud maka komparasi pada Akta Jual Beli-pun tentunya akan berubah.

3. Menunjuk kasus dalam tulisan ini, mengenai keabsahan akta yang dibuat oleh PPAT adalah tetap sah dan otentik. Sah dikarenakan sampai saat ini-pun tidak ada pihak yang merasa telah dirugikan, atau telah ada gugatan yang dilayangkan kepada PPAT yang bersangkutan mengenai kekeliruan akan keberadaan akta tersebut. Tindakan PPAT tersebut tidak dapat dikatakan telah melanggar hukum, dikarenakan para pihak telah memberikan informasi yang kurang dan atau/ tidak lengkap, sehingga perbuatan peralihan hak secara jual beli itupun dilakukan layaknya jual beli biasa, komparasinya-pun seperti jual beli biasa dan sama sekali tidak menyinggung isi putusan, dan adalah otentik dikarenakan dalam hal pembuatannya tetap mengacu pada pasal 1868 KUHPerdara.
4. Setelah menerima salinan Akta Jual Beli Nomor 396/2009 (terlampir), penulis dapat menyimpulkan juga bahwa PPAT dalam hal ini kurang teliti, yaitu dalam hal :
  - a. Bentuk penyebutan komparasi, dimana dalam komparasi akta PPAT tidak diperlukan penyebutan tempat lahir ;
  - b. Penyebutan saksi-saksi;
  - c. dan di dalam bentuk salinan akta, terdapat kekurangan yaitu tidak dicoretinya bagian-bagian yang tidak relevan yang tidak sesuai dengan kasus yang sedang dibuat.

### III. 2. Saran

Masyarakat sebagai pihak yang melakukan pengalihan atau sebagai pihak yang akan menerima hak hendaknya mencari informasi terlebih dahulu hal-hal apa saja yang harus diberitahukan kepada pejabat yang bersangkutan, berbicara jujur, hadir, dan menerangkan dengan jelas mengenai keinginannya, sehingga PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta yang otentik dan sah yang berkaitan dengan tanah dapat membuat akta sebagaimana diperintahkan oleh pengadilan.

## DAFTAR REFERENSI

### A. Buku-Buku

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Hukum Tanah Nasional Jilid 1, Jakarta : Djambatan, 2003.
- \_\_\_\_\_. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Edisi Revisi Cetakan ke-19. Jakarta : Djambatan, 2008.
- Irianto, Sulistyowati dan Shidarta, ed. , *Metode Penelitian Hukum Kontelasi dan Refleksi*, Jakarta :Yayasan Obor Indonesia, 2009.
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat & Serba-serbi Praktek Notaris*, PT Ichtiar Baru Van Hoeve : Jakarta, 2007.
- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. cetakan ke-1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, Soedikno. *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta : Karunika-Universitas terbuka, 1988.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan; Hak-Hak Atas Tanah*. Edisi Pertama. Cetakan III. Jakarta : Prenada Media, 2005.
- Perangin-angin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia*. cetakan ke-III. Jakarta : Rajawali. 1991.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Pandangan Praktisi Hukum*, Jakarta : PT Raja Grafindo Perkasa, 1986.
- \_\_\_\_\_. *Praktak Jual Beli Tanah*, Jakarta : Rajawali Pers, 1987.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, 1981.
- Purnamasari, Irma Devita. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Popoler Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Bandung : Kaifa, 2010.
- Salindeho, John. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Grafija, 1993.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Cetakan ke-2. Jakarta : Kencana. 2011.

- Satrio, J. *Hukum Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999.
- Simorangkir, Ek.O.P. *Seluk Beluk Bank Komersial*, cetakan ke lima, Jakarta : Aksara Persada Indonesia, 1988.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2001.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola : Surabaya, 2003.
- Susanto, Retnowulan, dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H, *Hukum Acara Perdata*, Cetakan x, Mandar maju: Bandung, 2005.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Cetakan ke-1, Jakarta : Sinar Grafika Offset, 2007.
- Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Cetakan ke-VI, Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 1992.
- \_\_\_\_\_. R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)dengan tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Cetakan ke-34, Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2004.
- \_\_\_\_\_. *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-7, Alumni Bandung, 1985.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Perjanjian*, cet.21. Jakarta : Intermasa, 2005.
- Suyatno, Thomas. *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia : Jakarta, 1999.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka, 1994.

## **B. Perundang-Undangan**

- Badan Pertanahan Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Peraturan BPN Nomor 1 Tahun 2006
- Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UUPA No. 5 Tahun 1960, Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960, Tambahan Berita Negara No.2043.

**UNIVERSITAS INDONESIA**

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, Lembaran Negara Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, UU No.37 Tahun 1998, Lembaran Negara Nomor 52 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3740.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Negara / Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. PMNA Nomor 3 Tahun 1997.

### **C. Makalah**

Harsono, Boedi. "PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangan", *Majalah RENVOI*, No.8.44.IV, Jakarta, 3 Januari 2007.

Setiawan, Wawan. "Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum Serta PPAT Dibandingkan dengan Kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara Menurut Sistem Hukum Nasional", *Makalah*, Surabaya, 1 Juni 1996.

Yudara, N.G. *Pokok-pokok Bahasan Diseputar Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Tertulis Yang Otentik* (Makalah disampaikan pada Seminar Dan Rakernas Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), Jakarta, 8 Juni 2001).

Jakarta, 3 Oktober 2011

Perihal : Pernyataan

Dengan hormat,

Dengan ini, saya yang bertandatangan dibawah ini ;

Nama : Sri Bandiningsih . SH

Alamat: Jalan Ir. Haji Sunda , no .151 ,  
komplek Pertokoan Mitra Bekasi , Bekasi

Menyatakan benar, bahwa telah dilakukan wawancara sehubungan dengan permasalahan dalam penulisan tugas akhir (Tesis) yang dibuat oleh Mahasiswi Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia atas nama Sang Ayu Made Ginanti dengan (NPM 0906652961).

Atas perhatiannya, saya ucapkan terimakasih.

  
*Sri Bandiningsih*  
\_\_\_\_\_  
( Sri Bandiningsih, SH )

Jakarta, 26 September 2011

Perihal : Pernyataan

Dengan hormat,

Dengan ini, saya yang bertandatangan dibawah ini ;

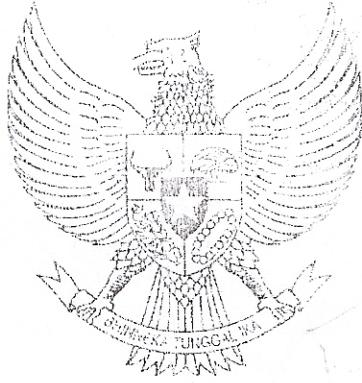
Nama : Dedy Kriswandi

Alamat: Jalan Irigasi Danira, BbK D 15/2, RT 002/ RW 014  
Bekasi Jaya - Bekasi Timur, Bekasi .

Menyatakan benar, bahwa telah dilakukan wawancara sehubungan dengan permasalahan dalam penulisan tugas akhir (Tesis) yang dibuat oleh Mahasiswi Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia atas nama Sang Ayu Made Ginanti dengan (NPM 0906652961).

Atas perhatiannya, saya ucapkan terimakasih.

(  )  
Dedy Kriswandi



*di peroleh  
dari P.*

*11  
same  
Ciri!!*

**SRI BANDININGSIH SH**  
**NOTARIS DI BEKASI**

S.K. MENTERI KEHAKIMAN R.I.  
NO. C-132. HT. 03.01-TH. 1996 TANGGAL 18 APRIL 1996

*perubahan = 23 Juni 2009*

**AKTA**

**JUAL - BELI**

TANGGAL : 07 September 2009.

NOMOR : 396/2009.

KOMPLEKS PERTOKOAN MITRA BEKASI BLOK E. 23 TELP/FAX. 881 6450  
JL. Ir. HAJI JUANDA NO. 15, BEKASI 17111



# AKTA JUAL BELI

No: 396 / 2009.

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, **SENIN** tanggal 07 ( **TUJUH** )  
bulan **SEPTEMBER** tahun 2009 ( **DUARIBU SEMBILAN** )

hadir dihadapan saya **SRI BANDININGSIH, SARJANA HUKUM** ----  
yang berdasarkan Surat Keputusan **MENTERI NEGERA AGRARIA/KEPALA BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL** tanggal 25-09-1996 nomor 10-XI-1996  
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya  
disebut **PPAT**, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24  
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja **SELURUH KOTA  
BEKASI** ---- dan berkantor di **KOMPLEK PERTOKOAN MITRA BEKASI  
BLOK E.23 JL. IR.H. JUANDA NO.151, KOTA BEKASI** dengan dihadiri oleh  
aksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : ----

1. **Rosa TARTI WIDJAJA**, lahir di Jakarta, pada tanggal 01-09-1955 (satu September seribu sembilanratus limapuluh lima), karyawati, bertempat tinggal di Bekasi, Irda Timur Dalam I Blok D.15 No.1, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 014, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3275014109550005; ----  
-Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini, penghadap bertindak un uk diri sendiri dan tidak terikat pernikahan menurut Undang-Undang yang berlaku. ----

Selaku Penjual, untuk selanjutnya dalam akta ini disebut :-  
----- **PIHAK PERTAMA** -----

2. **Nyonya SUMARIYAH**, lahir di Purworejo, pada tanggal 16-04-1962 (enam belas April seribu sembilanratus enam puluh dua), pegawai swasta, bertempat tinggal di Bekasi, Jalan Irigasi Danita Blok D.15/2, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 014, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 10.5502.560462.1003; ----

Selaku Pembeli, untuk selanjutnya dalam akta ini disebut :-  
----- **PIHAK KEDUA** -----

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini. -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----  
Nomor 10095/BEKASI JAYA atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 27-10-1989 Nomor 19435/1989 seluas 80 m<sup>2</sup> ( DELAPAN PULUH Meter persegi ) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 10.26.03.01.10228

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----  
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor ----- dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) ----- yaitu seluas kurang lebih ----- m<sup>2</sup> ( ----- meter persegi ), dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

Nomor ----- yang dilampirkan pada akta ini. -----

- Hak Milik atas sebidang tanah : -----  
Persil Nomor ----- Blok ----- Kohir Nomor ----- seluas kurang lebih ----- m<sup>2</sup> ( ----- meter persegi ), dengan batas-batas : -----



sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor ..... yang dilampirkan pada akta ini. -----

Berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : -----

Nomor .....

Terletak di : -----

- Propinsi	:	JAWA BARAT
- Kabupaten/Kota	:	BEKASI
- Kecamatan	:	BEKASI TIMUR
- Desa/Kelurahan	:	BEKASI JAYA
- Jalan	:	IRIDA TIMUR DALAM I D.15 NO.1

Jual beli ini meliputi pula : -----

-Sebidang tanah darat berikut bangunan rumah tinggal.

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 71.000.000.-  
(tujuhpuluh satu juta rupiah).

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah ( kwitansi ). -----



c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut . -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari  
Pihak Kedua tanggal  
Nomor

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.

----- Pasal 5 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

----- Pasal 6 -----

Para Pihak menjamin mengenai kebenaran identitas setiap/masing-masing Pihak yang diberikan dalam akta ini berdasarkan tanda pengenal yang disampaikan kepada saya Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Pihak Pertama menjamin -



bahwa surat tanda bukti hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek pada akta ini adalah satu-satunya yang sah, tidak pernah dipalsukan, digadaikan, dan tidak pernah dibuat duplikatnya atas permintaannya pada instansi yang berwenang. Sehubungan dengan hal-hal tersebut maka dengan ini Para Pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta para saksi pada akta ini dari segala tuntutan berupa apapun serta dari siapapun juga. -----

----- pasal 7 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bekasi di Bekasi.

----- pasal 8 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini.-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

Tuan ZAENAL MUTAQIN dan Nona SITI SYAMSIYAH, keduanya pegawai PPAT, dan bertempat tinggal di Bekasi; -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Bekasi untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd



TARTI WIDJAJA

JUWARIYAH

Persetujuan .....

Saksi

Saksi

ttd

ttd

ZAENAL MUTAQIN

SITI SYAMSIYAH

Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah

ttd

SRI BANDININGSIH, SH.

SRI BANDININGSIH, SH.

**BERITA ACARA SIDANG**  
**Nomor : 109/Pdt.G/2009/PN.Bks**

Persidangan umum Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, dilangsungkan digedung yang telah disediakan untuk keperluan itu pada hari **SELASA, tanggal 09 Juni 2009**, dalam perkara antara :

**DODY KRISWANDI**, sebagai ----- **PENGGUGAT** ;

**M e l a w a n**

**TARTI WIDJAYA, dkk.** sebagai ----- **TERGUGAT** ;

**SUSUNAN PERSIDANGAN :**

**EDI HASMI, SH. MH.** ----- Hakim Ketua..

**INDAH SULISTIOWATI. SH. MH.** ----- Hakim Anggota.

**H. SUHARTOYO, SH. MH.** ----- Hakim Anggota.

**K O S A S I H, SH.** ----- Panitera Pengganti.

Setelah sidang dibuka dan dinyatakan <sup>tertutup</sup> untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis, lalu para pihak yang berperkara dipanggil masuk kedalam ruang sidang ;

Penggugat : Hadir ia sendiri menghadap dipersidangan ;

Tergugat I : Tidak hadir dipersidangan juga tidak menyuruh kuasanya yang sah untuk hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil dengan patut sesuai dengan relaas panggilan No. 109/Pdt.G/2009/PN.Bks tanggal 28 Mei 2009

Tergugat II : Tidak hadir dipersidangan juga tidak menyuruh kuasanya yang sah untuk hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil dengan patut sesuai dengan relaas panggilan No. 109/Pdt.G/2009/PN.Bks tanggal 28 Mei 2009 ;

Setelah Penggugat menghadap persidangan, lalu Hakim Ketua Majelis menjelaskan kepada pihak Penggugat oleh karena Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan, maka pemeriksaan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat ;

Kemudian Hakim Ketua menjelaskan bahwa persidangan akan dilanjutkan dengan pemeriksaan bukti-bukti dan saksi-saksi dari Penggugat dan atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis Pihak Penggugat menerangkan bahwa bukti-bukti tertulisnya dan saksi-saksi telah siap untuk diajukan pada persidangan hari ini untuk itu mohon sidang dilanjutkan ;

Setelah itu Hakim Ketua Majelis menjelaskan bahwa untuk memberikan kesempatan bagi pihak Penggugat mempersiapkan bukti-bukti tertulis dan aslinya maupun saksi-saksinya, maka Hakim Ketua Majelis yang setelah diperiksa ternyata bukti-bukti tersebut telah dilegalisir dan diberi materai secukupnya dan dicocokkan sesuai dengan aslinya yang berupa :

1. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk Nomor : 10.5502.010659.1005 atas DODDY KRISWANDI (PENGGUGAT), diberi tanda P-1 ;
2. Foto Copy Kartu Tanda Pengenal Debitur Kredit Pemilikan Rumah atas nama TARTI WIDJAYA, diberi tanda P-2 ;

3. Foto Copy Kwitansi Pembayaran 1 (satu) unit rumah di Komplek Irigasi Danita Blok D-15 No.2 Kota Bekasi, tertanggal 2 Januari 1990, diberi tanda P-3 ;
4. Foto Copy Rincian Pelunasan KPR Dipercepat atas nama TARTI WIDJAYA tertanggal 21 Nopember 1995, diberi tanda P-4 ;
5. Foto Copy Bukti Setor atas nama debitur TARTI WIDJAYA, tertanggal 21 Nopember 1995, diberi tanda P-5;
6. Foto Copy Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 02 Oktober 1989 antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah berikut 1 (satu) unit rumah di Komplek Irigasi Danita Blok D-15 No.2 Kota Bekasi, yang diberi tanda P-6 ;

Kemudian sidang dilanjutkan dengan pemeriksaan saksi-saksi ;

Atas pertanyaan Hakim Ketua Penggugat menyatakan bahwa saksi-saksi telah siap dihadapkan pada persidangan hari ini ;

Selanjutnya Hakim ketua, menerangkan bahwa Penggugat mengajukan 2 orang saksi, lalu dipanggil masuk saksi ke-I, yang atas pertanyaan Hakim Ketua, ia menerangkan sebagai berikut yaitu saksi bernama :

1. **IRIAWAN SETYADI**, lahir Sorong Papua, tanggal 18 Oktober 1965, Agama ; Islam, Pekerjaan Swasta, Alamat : Irigasi Danita Timur 13 D.17/8 Rt.002/014 Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi.

Saksi menerangkan bahwa ia kenal Penggugat, dan ada hubungan keluarga dengan mereka, lalu saksi bersumpah menurut cara agamanya bahwa ia akan memberikan keterangan yang benar dan tidak lain dari pada yang sebenarnya ;

Selanjutnya Hakim Ketua mengajukan pertanyaan kepada saksi dan atas pertanyaan Hakim ketua, saksi menjawab sebagai berikut :

**Hakim Ketua kepada saksi IRIAWAN SETYADI ;**

Apakah Saudara kenal dengan Penggugat maupun Tergugat ?

- Ya, saya kenal dengan Penggugat dan Tergugat, saya bertetangga dengan Penggugat ;

Apa saudara pernah bertemu dengan Tergugat ?

- Pernah sekali ketemu dengan Tergugat ;

Lebih dahulu siapa saudara atau Penggugat yang tinggal di Perumahan tersebut ?

- Saya yang lebih dulu ;

Sejak kapan Penggugat tinggal di Perumahan tersebut ?

- Sejak tahun 1994 ;

Penggugat membeli rumah tersebut dari siapa ?

- Dari Tergugat ;

**Hakim Anggota I kepada saksi IRIAWAN SETYADI ;**

Dimana letak rumah tersebut ?

- Di Perumahan Irigasi Danita Blok D.15/2 Rt.002/04 Bekasi Jaya Bekasi ;

Apakah angsuran atas rumah tersebut sudah lunas ?

Ya, sudah lunas oleh Penggugat.

Berapa harga jual beli rumah tersebut ?

- Saya tidak tahu ;

Rumah tersebut sekarang ditempati oleh siapa ?

- Ditempati oleh Penggugat ;

Apa saudara tahu saat ini Tergugat berada dimana ?

- Saya tidak tahu ;

Apakah ada pihak lain yang komplain atas kepemilikan rumah tersebut oleh Penggugat ?

- Tidak pernah ada ;

Kemudian atas kesempatan yang diberikan, Hakim-Hakim Anggota tidak mengajukan pertanyaan karena telah dianggap cukup ;

Atas pertanyaan Hakim Ketua, Penggugat membenarkan keterangan saksi ;

Kemudian Hakim Ketua memanggil saksi ke -2, dan ia datang menghadap yang atas pertanyaan Hakim Ketua ia mengaku bernama :

2. **DONNY SETYAWAN M**, lahir di Jakarta , tanggal 29 April 1988, Agama : Islam, Pekerjaan Mahasiswa, Alamat : Irigasi Danita Timur D.17/10 Rt.002/014 Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi.

Saksi menerangkan bahwa ia kenal Penggugat, dan ada hubungan keluarga dengan mereka, lalu saksi bersumpah menurut cara agamanya bahwa ia akan memberikan keterangan yang benar dan tidak lain dari pada yang sebenarnya ;

Selanjutnya Hakim Ketua mengajukan pertanyaan kepada saksi dan atas pertanyaan Hakim ketua, saksi menjawab sebagai berikut :

**Hakim Ketua kepada saksi DONNY SETYAWAN M:**

Apa hubungan Saudara dengan Penggugat dan Tergugat :

- Saya bertetangga dengan Penggugat ;

Apa saudara tahu Penggugat membeli rumah tersebut dari siapa ?

- Penggugat beli rumah tersebut dari Tergugat ;

Apa pernah ada masalah atas kepemilikan rumah tersebut ?

- Selama saya tinggal disana tidak pernah ada masalah ;

**Hakim Anggota kepada saksi DONNY SETYAWAN M:**

Apa Saudara kenal dengan Penggugat ?

- Saya tidak kenal dengan Penggugat ;

Apa Saudara pernah melihat Tergugat ?

- Saya pernah sekali melihat Tergugat ;

Apa Tergugat pernah menempati rumah tersebut ?

- Ya, Tergugat pernah tinggal dirumah tersebut ;

Apa ada komplein dari pihak lain tentang kepemilikan rumah tersebut ?

- Tidak ada ;

Atas pertanyaan Hakim Ketua, Penggugat membenarkan keterangan saksi ;  
Analisis pembuatan..., Sang ayu Made Ginanti, FHUI, 2012

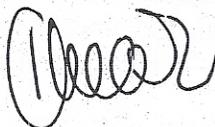
Atas pertanyaan Hakim Ketua, Penggugat tidak akan mengajukan saksi lagi dan juga tidak mengajukan kesimpulan dan mohon putusan ;

Kemudian Hakim Ketua Sidang menunda persidangan ini dan menetapkan sidang yang berikutnya pada hari **SELASA ,tanggal 23 JUNI 2009**, jam 09.00 wib. Dengan acara putusan dan diberitahukan kepada Penggugat agar hadir kembali pada hari persidangan yang telah ditetapkan diatas tanpa dipanggil lagi ;

Setelah itu sidang dinyatakan ditutup oleh Hakim Ketua,.

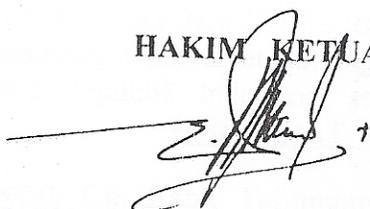
Demikianlah dibuat berita acara ini dengan ditanda tangani oleh Hakim Ketua dan Panitera Pengganti :

PANITERA PENGGANTI,



K O S A S I H, S H

HAKIM KETUA,



E D I H A S M I, S H. M H.

**BERITA ACARA SIDANG**  
**Nomor : 109/Pdt.G/2009/PN.Bks**

Persidangan umum Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, dilangsungkan digedung yang telah disediakan untuk keperluan itu pada hari **Selasa, tanggal 26 Mei 2009**, dalam perkara antara :

**DODY KRISWANDI**, pekerjaan Pegawai Swasta, beralamat di Jl. Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai -- **PENGGUGAT** ;

**M e l a w a n**

1. **TARTI WIDJAJA**, semula beralamat di di Jl. Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi, dan sekarang tidak diketahui lagi dimana keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT I** ;
2. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Cq. Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No.19 Bekasi, selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT II** ;

**SUSUNAN PERSIDANGAN :**

**EDI HASMI, SH. MH.** ----- Hakim Ketua.  
**INDAH SULISTIOWATI. SH. MH.** ----- Hakim Anggota.  
**H. SUHARTOYO, SH. MH.** ----- Hakim Anggota.  
**K O S A S I H, SH.** ----- Panitera Pengganti.

Setelah sidang dibuka dan dinyatakan <sup>tertutup</sup> untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis, lalu para pihak yang berperkara dipanggil masuk kedalam ruang sidang ;

Penggugat : Hadir ia sendiri menghadap dipersidangan ;

Tergugat I : Tidak hadir dipersidangan juga tidak menyuruh kuasanya yang sah untuk hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil dengan patut sesuai dengan relaas panggilan No. 109/Pdt.G/2009/PN.Bks tanggal 27 April 2009

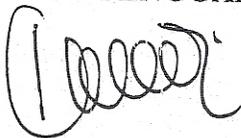
Tergugat II : Tidak hadir dipersidangan juga tidak menyuruh kuasanya yang sah untuk hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil dengan patut sesuai dengan relaas panggilan No. 109/Pdt.G/2009/PN.Bks tanggal 27 April 2009 ;

Berhubung Para Tergugat tidak hadir dipersidangan, kemudian Hakim Ketua Majelis memutuskan dan menetapkan bahwa persidangan perkara ini ditunda dan dilanjutkan kembali pada hari : **SELASA, tanggal 09 Juni 2009**, Jam 09.00 Wib, dan diberitahukan kepada Penggugat agar hadir kembali pada hari persidangan yang telah ditetapkan diatas tanpa dipanggil lagi, serta memerintahkan kepada Jurusita untuk memanggil kembali dengan sah dan patut kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk datang menghadap persidangan yang telah ditentukan tersebut diatas;

Setelah penundaan persidangan tersebut di atas, sidang persidangan dalam perkara ini ditutup ;

Demikianlah dibuat berita acara ini dengan ditanda tangani oleh Hakim Ketua dan Panitera Pengganti ;

PANITERA PENGGANTI,



K O S A S I H, S H

HAKIM KETUA,



E D I H A S M I, S H. M H.

**BERITA ACARA SIDANG LANJUTAN**

Nomor : 109/Pdt.G/2009/PN.Bks

Persidangan umum Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, dilangsungkan digedung yang telah disediakan untuk keperluan itu pada hari SELASA, tanggal 23 JUNI 2009, dalam perkara antara :

DODY KRISWANDI, sebagai ----- **PENGGUGAT** ;

M e l a w a n

TARTI WIDJAYA, dkk. sebagai ----- **TERGUGAT** ;

**SUSUNAN PERSIDANGAN :**

EDI HASMI, SH. MH. ----- Hakim Ketua..  
INDAH SULISTIOWATI. SH. MH. ----- Hakim Anggota.  
H. SUHARTOYO, SH. MH. ----- Hakim Anggota.  
K O S A S I H, SH. ----- Panitera Pengganti.

Setelah sidang dibuka dan dinyatakan <sup>terbuka</sup> tertutup untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis, lalu para pihak yang berperkara dipanggil masuk kedalam ruang sidang ;

Penggugat : Hadir ia sendiri menghadap dipersidangan ;

Tergugat I : Tidak hadir dipersidangan ;

Tergugat II : Tidak hadir dipersidangan ;

Selanjutnya Hakim Ketua menerangkan bahwa sesuai sesuai berita acara persidangan dalam perkara ini, bahwa acara persidangan pada hari ini adalah pembacaan putusan ;

Kemudian Hakim Ketua membacakan putusan, dan untuk itu agar pihak yang hadir mendengarkan dengan baik, selanjutnya Hakim Ketua membacakan putusan tersebut yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**M E N G A D I L I :**

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek ;
3. Menyatakan Jual Beli / Over Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN) atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi yang dilakukan antara Tergugat I dengan /penggugat, adalah sah dan berharga ;
4. Menyatakan Penggugat telah melaksanakan Kewajibannya selaku pembeli ;
5. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang bertindak baik ;
6. Menyatakan tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi adalah sah milik Penggugat ; Analisis pembuatan..., Sang ayu Made Ginanti, FHUI, 2012

7. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan surat-surat dokumen / sertifikat atas tanah dimaksud kepada Penggugat ;
8. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama para Tergugat selaku Penjual sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli untuk menanada tangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bekasi atas peralihan hak sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi tersebut;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga putusan ini diucapkan ditaksir sebesar Rp. 291.000,- (dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Setelah putusan selesai dibacakan, selanjutnya Hakim Ketua menjelaskan kepada para pihak akan hak-haknya untuk banding atau menerima putusan tersebut dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang ;

Setelah itu Hakim Ketua Majelis mengingatkan para pihak yang berperkara akan haknya menerima atau mengajukan permohonan banding atas putusan tersebut diatas dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dan kepada Jurusita diperintahkan untuk memberitahukan putusan tersebut diatas kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan memberitahukan akan hak mereka untuk menerima atau mengajukan permohonan banding atas putusan tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari ;

Kemudian Hakim Ketua menyatakan persidangan ditutup ;

Demikianlah dibuat berita acara persidangan perkara ini yang ditanda tangani oleh Hakim Ketua dan Panitera Pengganti.

Demikianlah berita acara ini dibuat dengan ditanda tangani oleh Hakim Ketua Majelis dan Panitera Pengganti tersebut.-

PANITERA PENGGANTI,



K O S A S I H, S H

HAKIM KETUA,



E D I H A S M I, S H. M H.

**P U T U S A N**  
No. 109/PDT.G/2009/PN.Bks

**" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "**

Pengadilan Negeri Bekasi, yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara Perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**DODY KRISWANDI**, pekerjaan Pegawai Swasta, beralamat di Jl. Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai -- **PENGGUGAT** ;

**M e l a w a n**

1. **TARTI WIDJAJA**, semula beralamat di di Jl. Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi, dan sekarang tidak diketahui lagi dimana keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai -- **TERGUGAT I** ;

2. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Cq. Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No.19 Bekasi, selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT II** ;

**Pengadilan Negeri tersebut ;**

Telah membaca surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi dan pihak Penggugat ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 08 April 2009 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 08 April 2009 , dibawah register Nomor : 109/Pdt.G/2009/PN.Bks, telah menggugat Para Tergugat dengan alasan - alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat telah memperoleh fasilitas KPR BTN dari Tergugat II atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Jl. Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi ;

2. Bahwa selanjutnya Tergugat telah menjual/mengover alih tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat pada tanggal 2 Januari 1990 ;

3. Bahwa tanah dan bangunan tersebut dibeli/over kepada Penggugat pada tanggal 2 Januari 1990 dengan harga Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) ;
4. Bahwa sejak dibeli oleh Penggugat tanah dan rumah tersebut telah ditempati Penggugat sampai sekarang ;
5. Bahwa setelah rumah dan tanah di Jl. Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur. Kota Bekasi di beli oleh Penggugat, maka segala beban dan tanggung jawab terhadap rumah tersebut berada ditangan Penggugat ;
6. Bahwa tanggung jawab itu meliputi Angsuran, pelunasan serta tanggung jawab lainnya ;
7. Bahwa tanah dan rumah di jalan Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi telah dilunasi oleh Penggugat kepada Tergugat II pada tanggal 21 November 1995, maka pada saat itu Penggugat ingin mengambil dokumen dokumen atas tanah dan bangunan tersebut ;
8. Bahwa setelah Penggugat mendatangi Tergugat II ternyata Tergugat tidak mau menyerahkan sertifikat dan dokumen-dokumen tersebut kepada Penggugat dengan alasan bahwa dokumen dan sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat I;
9. Bahwa selanjutnya Penggugat mencari Tergugat I, namun sampai gugatan ini dimajukan Tergugat I tidak pernah ketemu dan dimana alamatnya Penggugat tidaka tahu ;
10. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Bekasi dengan maksud agar Penggugat dinyatakan sebagai pembeli yang baik, dan menyatakan bahwa tanah dan bangunan di Jl. Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi adalah milik Penggugat serta Penggugat sehingga turut Tergugat menyerahkan sertifikat dan dokumen rumah dan tanah tersebut kepada Penggugat ;
11. Bahwa disamping hal tersebut Penggugat mohon diberi ijin dan kuasa untuk bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual / yang melepaskan haknya, sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli / yang menerima pelepasan hak tersebut untuk menanda tangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat. Sang ayu Made Ginanti, FHUI, 2012

atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi ;

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana yang diuraikan diatas, Penggugat mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi CQ Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini dapat memberikan putusan sebagai berikut ;

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Jual Beli / Over Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN) atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi yang dilakukan antara Tergugat I dengan /penggugat, adalah sah dan berharga ;
3. Menyatakan Penggugat telah melaksanakan Kewajibannya selaku pembeli ;
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang bertindak baik ;
5. Menyatakan tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi adalah sah milik Penggugat ;
6. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan surat-surat dokumen / sertifikat atas tanah dimaksud kepada Penggugat ;
7. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama para Tergugat selaku Penjual sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli untuk menanada tangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bekasi atas peralihan hak sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi tersebut;
8. Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Membebankan biaya perkara menurut hukum ;

Subsidair :

Apabila Hakim berpendapat lain, mohon diputus dengan seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Analisis pembuatan..., Sang ayu Made Ginanti, FHUI, 2012  
Penggugat hadir sendiri menghadap dipersidangan, sedangkan Tergugat I dan

Tergugat II meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tertanggal 27 April 2009 dan tanggal 28 Mei 2009 namun tidak datang menghadap persidangan, dan juga tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk hadir dan ternyata pula bahwa tidak hadirnya Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah tidak berkehendak untuk menggunakan haknya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa mengenai ketidakhadiran Para Tergugat tersebut, hal ini tidaklah serta merta dapat dipakai sebagai alasan untuk menunda – nunda pemeriksaan perkara ini karena menurut pasal 125 HIR / Pasal 149 Rbg, ketidakhadiran Para Tergugat yang telah dipanggil sah dan patut, perkara aquo dapat diadili dan diputus secara verstek ;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya tersebut, didepan persidangan Penggugat telah mengajukan bukti – bukti surat berupa :

1. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk Nomor : 10.5502.010659.1005 atas DODDY KRISWANDI (PENGGUGAT), diberi tanda P-1 ;
2. Foto Copy Kartu Tanda Pengenal Debitur Kredit Pemilikan Rumah atas nama TARTI WIDJAYA, diberi tanda P-2 ;
3. Foto Copy Kwitansi Pembayaran 1 (satu) unit rumah di Komplek Irigasi Danita Blok D-15 No.2 Kota Bekasi, tertanggal 2 Januari 1990, diberi tanda P-3 ;
4. Foto Copy Rincian Pelunasan KPR Dipercepat atas nama TARTI WIDJAYA tertanggal 21 Nopember 1995, diberi tanda P-4 ;
5. Foto Copy Bukti Setor atas nama debitur TARTI WIDJAYA, tertanggal 21 Nopember 1995, diberi tanda P-5;
6. Foto Copy Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 02 Oktober 1989 antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah berikut 1 (satu) unit rumah di Komplek Irigasi Danita Blok D-15 No.2 Kota Bekasi, yang diberi tanda P-6 ;

Menimbang, bahwa bukti - bukti surat Penggugat tersebut setelah diteliti ternyata bersesuaian dengan aslinya serta telah bermeterai cukup ;

Menimbang, bahwa untuk lebih menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah menghadapkan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yang setelah bersumpah menurut cara agamanya memberi keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

**1. Saksi IRIAWAN SETYADI**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena bertetangga ;
- Bahwa sejak tahun 1994 Penggugat tinggal di Perumahan Irigasi Danita ;
- Bahwa saksi tinggal di Perumahan tersebut lebih dulu dari Penggugat ;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut secara over kredit dari Tergugat I Tarti Widjaja ;
- Bahwa saksi tahu kalau rumah tersebut sudah dilunasi oleh Penggugat ;
- Bahwa hingga saat ini tidak orang yang merasa keberatan atas kepemilikan rumah tersebut ;

**2. Saksi DONNY SETYAWAN M**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena bertetangga ;
- Bahwa Penggugat tinggal di Komplek Irigasi Danita Blok D-15 No.2 Kota Bekasi ;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut secara over kredit dibawah tangan dari Tergugat I ;
- Bahwa saksi tahu kalau rumah tersebut sudah dilunasi oleh Penggugat ;
- Bahwa hingga saat ini tidak orang yang merasa keberatan atas kepemilikan rumah tersebut ;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat sudah tidak mengajukan apa apa lagi selanjutnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala hal ihwal yang terjadi dipersidangan dan dicatat dalam berita acara sidang dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

**TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Tergugat I dan Tergugat II Analisis pembuatan..., Sang ayu Made Gimanti, FHUF, 2012 meskipun telah dipanggil secara patut tetapi tidak hadir dan tidak menyuruh

orang lain untuk hadir dipersidangan sebagai kuasanya dan ternyata pula bahwa tidak hadirnya Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah maka terhadap Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil secara patut akan tetapi tidak datang dipersidangan harus dinyatakan tidak hadir dan perkaranya diputus dengan verstek ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak melawan hukum ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati surat – surat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini, didapatkan fakta – fakta yang menjadi hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perumahan Irigasi Danita Blok D-15 No.2 Kota Bekasi dari Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan yaitu bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5 terbukti bahwa Tergugat I adalah pemilik tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Irigasi Danita Blok D-15 No.2 Kota Bekasi, melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR BTN) dari Tergugat II ;

Menimbang, bahwa sebelum Tergugat I melunasi angsuran rumah tersebut, Tergugat I telah menjual/mengover tanah berikut bangunan rumah tersebut kepada Penggugat (bukti P-6) ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah melunasi semua sisa cicilan atas rumah tersebut kepada Tergugat II pada tanggal (bukti P-6) ;

Menimbang, bahwa karena nama debitur yang tertera dalam perjanjian atas tanah dan bangunan tersebut atas nama Tergugat I, maka Tergugat II tidak bersedia untuk menyerahkan sertifikat maupun dokumen-dokumen atas tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1999 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan : “ Perjanjian jual beli atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang “ ;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat harus dilakukan dihadapan Notaris/PPAT maka Pengadilan memberikan

ijin dan Kuasa kepada Penggugat untuk melakukan penanda tangan Akta Jual Beli Tanah aquo dihadapan Notaris/PPAT, baik selaku penjual maupun sebagai pembeli ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang terurai diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah beralasan dan tidak melawan hukum sehingga dapat dikabulkan perkaranya dengan verstek ;

Menimbang, karena Para Tergugat ada dipihak yang kalah dalam perkara ini, maka harus pula dihukum membayar biaya perkara ;

Mengingat pasal – pasal dari Undang – Undang ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

### M E N G A D I L I :

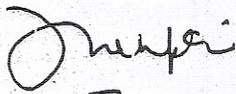
1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek ;
3. Menyatakan Jual Beli / Over Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN) atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi yang dilakukan antara Tergugat I dengan /penggugat, adalah sah dan berharga ;
4. Menyatakan Penggugat telah melaksanakan Kewajibannya selaku pembeli ;
5. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik ;
6. Menyatakan tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi adalah sah milik Penggugat ;
7. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan surat-surat dokumen / sertifikat atas tanah dimaksud kepada Penggugat ;
8. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama para Tergugat selaku Penjual sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli untuk menanada tangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bekasi atas peralihan hak sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak terletak di

Irigasi Danita Blok D 15/2 Rt. 002/014 Bekasi Jaya Bekasi Timur Kota Bekasi tersebut;

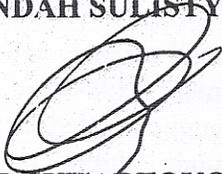
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga putusan ini diucapkan ditaksir sebesar Rp. 291.000,- (dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi pada hari SELASA, tanggal 23 JUNI 2009 yang terdiri dari **EDI HASMI, SH. MH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **INDAH SULISTYOWATI, SH.MH.** dan **H. SUHARTOYO, SH. MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis Hakim tersebut yang didampingi oleh Hakim - hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **KOSASIH, SH,** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Penggugat tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II ;

HAKIM - ANGGOTA

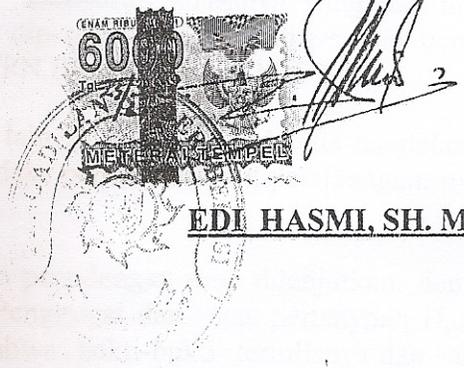


1. **INDAH SULISTYOWATI, SH.MH.**



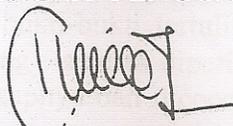
2. **H. SUHARTOYO, SH. MH.**

HAKIM KETUA



**EDI HASMI, SH. MH.**

PANITERA PENGGANTI



**KOSASIH, SH.**

Perincian Biaya Perkara :

Pencatatan Gugatan	Rp. 30.000,-
Panggilan	Rp. 250.000,-
Redaksi	Rp. 5.000,-
Materai	Rp. 6.000,-