



**PERANAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN CARA JUAL BELI
(Studi Kasus Putusan PN Cibinong Kabupaten Bogor Nomor : 55/Pdt.G/2002/PN.CBN)**

USULAN PENULISAN TESIS

**Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S-2
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh
Dwi Suwanto
B4B 008 067**

**PEMBIMBING :
Nur Adhim, SH.MH.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

**PERAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN CARA JUAL BELI
(Studi Kasus Putusan PN Cibinong Kabupaten Bogor Nomor : 55/Pdt.G/2002)
Disusun Oleh :**

**Dwi Suwanto
B4B 008 067**

**Dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Pada tanggal 27 Maret 2010**

**Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

**Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro**

**Nur Adhim, SH.,MH
NIP. 19640420 199003 1 002**

**H. Kashadi, SH.MH.
NIP. 19540624 198203 1 001**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, Nama : **DWI SUWARTO**, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah ***hasil karya saya sendiri*** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka;
2. ***Tidak keberatan untuk dipublikasikan*** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun , baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 27 Maret 2010

Yang menerangkan,

DWI SUWARTO

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
السَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, bahwa berkat rahmat dan hidayah- Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“PERAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN CARA JUAL BELI (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor Nomor : 55/Pdt.G/2002/PN.CBN)”**. Penyusunan tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro, Semarang.

Dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, M.S., Med.,Spd. And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, SH. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak H. Kashadi, SH., MH. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., MS. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Akademik;

5. Bapak Dr. Suteki, SH., M.Hum. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Administrasi Dan Keuangan;
6. Bapak Nur Adhim, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia dengan tulus ikhlas memberikan bimbingan serta pengarahan dalam penyusunan Tesis ini
7. Bapak Marsudin Nainggolan, selaku Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor;
8. Ibu Elda Djuanda, selaku Kepala Sub Bagian Peralihan Hak atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
9. Ibu Iin Mutmainah, selaku Wakil Panitera Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor;
10. Isteriku yang tercinta Emi Padi Embari atas dukungan dan doanya serta selalu setia mendampingi dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan;
11. Anak-anakku Ben Norman Wicaksono dan Ken Norman Ramadhanto, yang sangat saya cintai dan sayangi serta saya banggakan.
12. Almarhum ayahku yang mengajarkan tentang kekuatan jiwa dan ibuku yang selalu menanamkan kesabaran dan kebesaran hati, terima kasih atas segala dukungan dan pengorbanannya serta doa-doanya selama ini.
13. Rekan-rekan staf Kantor Notaris Supiah Nurbaiti, SH. dan Notaris Khadijah Budhi Astuti, SH. serta Fatimah Rista Kusuma, SH.MKn, terima kasih atas segala dukungannya;
14. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana,

Universitas Diponegoro, Semarang dan seluruh staf Administrasi dan Sekretariat yang telah banyak membantu Penulis selama Penulis belajar di Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.

15. Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang angkatan 2008 terima kasih atas persahabatan;

16. Semua pihak dan rekan-rekan mahasiswa yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut memberikan sumbangsuhnya baik moril maupun materuil dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhirnya penulis menyadari bahwa sebagai manusia biasa yang memiliki segala keterbatasan, dalam penyusunan karya ilmiah dalam bentuk Tesis ini masih terdapat kekurangan baik materi maupun teknis penyusunannya, oleh karena itu koreksi dan saran sangat penulis harapkan.

Semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, civitas akademika maupun para pembaca yang memerlukan sebagai bahan literatur.

Semarang, 2010

Penulis

Abstrak

Menurut ketentuan yang berlaku jual beli hak atas tanah haruslah dilakukan dihadapan PPAT akan tetapi dalam kehidupan sehari-hari ternyata masih banyak terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dalam arti tidak dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, hal yang demikian tentulah akan sangat merugikan pihak pembeli, karena dia hanya dapat menguasai hak atas tanah secara fisik saja secara hukum kepemilikan atas tanah tersebut adalah tetap pada penjual.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui putusan Pengadilan Negeri yang sudah berkekuatan hukum tetap dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli jika peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah khususnya Dalam Perkara Nomor: 55/Pdt.G/2002/PN.CBN dan hambatan yang dihadapi oleh pemegang hak terakhir sebagai pembeli jika jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta upaya hukum yang dapat ditempuh pemegang hak terakhir sebagai pembeli untuk dapat melakukan jual beli tanah apabila jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Data yang dipergunakan adalah data sekunder, yaitu :data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan Data Primer yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur. Analisa data yang digunakan analisis normatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.

Hasil kajian ini menunjukkan bahwa jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT adalah sah menurut hukum sepanjang syarat materiil terpenuhi. Upaya yang dapat ditempuh pemegang hak terakhir sebagai pembeli untuk dapat melakukan jual beli tanah apabila jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan menempuh jalur pengadilan agar kepemilikan hak atas tanahnya terhindar dari kemungkinan gugatan pihak lain serta dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan

Kata kunci : Jual Beli Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah

ABSTRACT

According to the prevailing stipulation the selling and buying on land must be conducted before PPAT- However, in practice, the transfer of rights on lands is frequently underhanded and violates the prevailing stipulations. It is harmful to buyers because they only own the rights oil lands physically. Legally, the ownership of lands still belongs to sellers.

The aim of this research is to recognize the status of selling and buying conducted without the selling and buying deed from the Officials of Land Certificate Maker (PPAT), particularly in the case number 55/Pdt.G/2002/PN.CBN. In addition, it is also to recognize the settlement can be performed by buyers in order that the selling and buying conducted without the selling and buying deed from the Officials of Land Certificate Maker (PPAT) has the legal assurance and the efforts can be conducted in order that the selling and ()living without the selling and buying deed from the Officials of Land Certificate Maker (PPAT) can be registered to have the legal assurance, particularly if the domicile of sellers is unknown.

The research methodology is juridical normative that reviews the regulation, law theory, and jurisprudence related to the discussed problem. The data used upon the research are secondary ones supporting the primary ones, which is taken from literature. The data analysis used upon the research is nonnative analysis, in which the collected data is written upon the logical and sistematic writing, which is analyzed to secure the problem completion certainty, then is concluded deductively that is from general to specific conclusion.

This study results show that the selling and buying on lands without the selling and buying deed from the Officials of Land Certificate Maker (PPAT) is legal as long as it meets the material requirements. The efforts conducted in order that the selling and buying on the sort of lands is by proposing claims to the local court. The court decides that the selling and buying on the land is legal and oil the basis of the decision, it gives power to buyers as the litigant to act as the representative of sellers and at once to act oil behalf of their own names as buyers so that the selling and buying oil the land can be proven by the selling and buying deed of PPAT to register immediately to the local Land Office.

Keywords: Selling and Buying on Lands, The Officials of Land Certificate Maker

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
HALAMAN PERNYATAAN	i
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI	vii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Kerangka Pemikiran	13
F. Metode Penelitian	25
1. Metode Pendekatan	26
2. Spesifikasi Penelitian	26
3. Sumber dan Jenis Data	26
4. Teknik Pengumpulan Data	29
5. Teknik Analisis Data	30

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Pada Umumnya.....	31
1. Jual Beli Menurut Hukum Adat.....	31
a. Jual Lepas.....	32
b. Jual Gadai.....	32
c. Jual Tahunan	34
d. Jual Gangsur.....	34
e. Jual Beli Dengan Cicilan	35
2. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Perdata (BW)	36
3. Jual Beli Tanah Menurut UUPA	39
B. Pengertian Umum Tentang Perjanjian	40
1. Unsur-Unsur Perjanjian	45
2. Landasan Hukum Perjanjian	45
3. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian.....	48
C. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Yang Berwenang Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah	49
1. Fungsi Akta Jual Beli Tanah.....	53
2. Fungsi Alat Bukti dalam Perjanjian Jual Beli	60
1. Bukti Tulisan.....	60
2. Bukti Persangkaan-Persangkaan	61
3. Bukti Pengakuan	62
4. Bukti Sumpah	62

5. Bukti Dengan Akta.....	63
3. Fungsi Akta Jual Beli yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	65

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kasus Posisi.....	68
1. Latar Belakang Kasus.....	68
2. Pokok Perkara	69
3. Pertimbangan Hukum Para Hakim.....	79
4. Amar Putusan	81
B. Analisa Kasus.....	83
1. Peran Putusan Pengadilan Negeri yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap Dapat Digunakan Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli Jika Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tersebut Tidak Dilakukan Di Hadapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	83
a. Peran Putusan Pengadilan Negeri Bagi Kantor Pertanahan.....	83
b. Peran Putusan Pengadilan Negeri Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	86
c. Peran Putusan Pengadilan Negeri Bagi Pemegang Hak Terakhir	89

d. Perbedaan Putusan dan Penetapan.....	91
2. Hambatan yang Dihadapi Oleh Pemegang Hak Terakhir Sebagai Pembeli Jika Jual Beli Tanah Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	96
3. Upaya Hukum yang Dapat Ditempuh Pemegang Hak Terakhir Sebagai Pembeli Untuk Dapat Melakukan Jual Beli Tanah Apabila Jual Beli Tersebut Tidak Dilakukan Di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	103
a. Pengesahan Perbuatan Materil Jual Beli Tanah.....	106
b. Dasar Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.....	120
c. Dasar Hukum Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah/Balik Nama Sertipikat	125

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	130
B. Saran	133

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah secara hukum memegang peranan kunci bagi kehidupan manusia, baik secara individual-perorangan maupun secara sosial-kemasyarakatan. Dikatakan sebagai peranan kunci, karena tanah dapat menentukan keberadaan dan keberlangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik bagi diri individu maupun implikasinya bagi orang lain.

Konsiderans (a) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan peranan kunci tanah, bahwa bumi, air dan ruang angkasa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur. Dalam konteks ini, penguasaan dan penghakan atas tanah terutama tertuju pada perwujudan keadilan dan kemakmuran dalam pembangunan masyarakat.

Mengingat pentingnya peran tanah tersebut, maka harus ada suatu lembaga yang memiliki otoritas seperti negara (state) untuk mengelola dan mengatur keberadaan dan peranan tanah. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan peranan negara dalam mengelola dan mengatur tanah, bahwa

kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹

Hak menguasai negara tersebut, menurut Pasal 2 ayat (2) UUPA, memberikan wewenang kepada negara untuk tiga hal:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur 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.²

Penerapan wewenang negara tersebut ditujukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Atas dasar itu, negara berwenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan dan penggunaan tanah, termasuk hak milik perorangan atas tanah. Sesuai hukum yang berlaku, maka negara berwenang untuk melakukan pendaftaran dan menerbitkan surat tanda/bukti hak milik perorangan atas tanah.

Menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, (Jakarta: Djambatan, 2003), Halaman 218

² *Ibid*, Halaman 220

Peraturan Pemerintah. Selanjutnya Pasal 19 ayat (2) UUPA menegaskan substansi pendaftaran tanah sebagai berikut:

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- (a) pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- (b) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- (c) pemberian Surat-Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut ketentuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksudkan Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut di atas adalah pendaftaran secara hukum (*rechtskadaster* atau *legal cadastre*). Dalam konteks pendaftaran secara hukum, maka pendaftaran tanah menjadi perintah undang-undang kepada Pemerintah untuk membentuk peraturan pemerintah (PP) tentang pendaftaran tanah, dalam hal ini PP Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftarann tanah, mendefinisikan pendaftaran tanah sebagai berikut: ³

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian Surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

³ *Ibid*, Halaman 427

Pelaksanaan pendaftaran tanah, menurut Pasal 11 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi dua jenis kegiatan, yaitu (1) pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) dan (2) pemeliharaan data pendaftaran tanah (*data maintenance*).⁴ Khusus menyangkut pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau yuridis tanah yang telah didaftar.

Menurut ketentuan Pasal 36 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan, bahwa pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis tanah kepada Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai wajib daftar ini juga sejalan dengan Pasal 4 ayat (3) PP tersebut. Wajib daftar ini dimaksudkan untuk menerapkan asas mutakhir.

Salah satu sebab perubahan data, yaitu melalui jual beli, data yang berubah adalah data yuridis yaitu data pemegang haknya. Mengenai jual beli tanah sampai sekarang belum ada peraturan positifnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 5 UUPA dinyatakan:

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dengan peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.⁵

Berdasarkan ketentuan UUPA tersebut, maka peralihan hak atas tanah melalui jual beli bersumber pada hukum adat. Hukum adat menyebutkan bahwa dengan jual beli, hak atas tanah berpindah karena jual beli bersifat terang dan

⁴ *Loc. Cit.*

⁵ Arie Sukanti Hutagalung, dkk, *Asas-asas Hukum Agraria, Bahan Bacaan Pelengkap Perkualihan Hukum Agraria* (Jakarta: FH-UI. 2000), Halaman 77

tunai. Dengan kata lain, jika jual beli hak atas tanah tidak dilakukan di hadapan PPAT tetap sah karena sah-tidaknya suatu perbuatan materil tidak terikat pada Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Oleh karena sifatnya tidak terikat, maka untuk menilai sah-tidaknya perbuatan materil seperti jual beli tanah tersebut, hakim dapat melihat pada syarar-syarat jual beli yang ditentukan.

Kendati hukum adat itu sendiri tidak tertulis, namun hakim dalam menyelesaikan suatu kasus tanah harus menggunakan kekuasaannya untuk menafsirkan. Berdasarkan Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang ketentuan-ketentuan pokok kekuasaan kehakiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, dikatakan bahwa hakim sebagai penegak hukum dan keadilan wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat (*the living law*). Ketentuan ini menunjukkan bahwa hakim di dalam menafsirkan suatu ketentuan undang-undang harus memperhatikan garis-garis hukum yang berlaku dalam suatu masyarakat, yang tidak dapat terbaca di dalam undang-undang yang tertulis.

Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam pertimbangan hukum tentang putusan tertanggal 19 September 1970 nomor registrasi perkara 123/K/sip/1970 menyebutkan bahwa dengan jual beli hak atas benda beralih, karena jual beli sifatnya terang dan tunai. Keputusan Mahkamah Agung tersebut sesuai dan berdasar hukum adat. Kasus yang diangkat untuk diteliti adalah jual beli tanah yang sudah bersertipikat tanpa dibuat akta di hadapan PPAT. Kendati demikian

jual beli tanah tetap sah karena undang-undang pokok agraria berlandaskan hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkrit/kontan/nyata/riil.

Terjadinya jual beli hak milik atas tanah tanpa dibuat akta di hadapan PPAT khususnya di Kabupaten Bogor banyak dilakukan oleh masyarakat yang keadaan ekonominya lemah dan tingkat pendidikannya masih rendah. Masyarakat belum mengerti hukum positif, karena adanya pengaruh hukum adat yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah adalah sah apabila terpenuhi syarat terang dan tunai. Juga masih rendahnya minat masyarakat terhadap pensertipikatan tanah karena pengertian masyarakat tentang sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah masih kurang, bahkan mereka masih berpendapat bahwa girik merupakan tanda bukti hak atas tanah. Padahal girik merupakan bukti pembayaran pajak. Sebagian besar anggota masyarakat belum memahami ketentuan hukum pertanahan khususnya mengenai pendaftaran tanah.

Jual-beli yang dilakukan di bawah tangan, dengan dasar kepercayaan pada saat hendak dilakukan balik nama, pihak penjual telah meninggal atau tidak diketahui bagi si pembeli yang akan mendaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat, sebagaimana yang terjadi dalam kasus di Kabupaten Bogor yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Cibinong dalam perkara Nomor : 55/Pdt.G/2002/PN.CBN. yang dalam putusannya antara lain berisi:

1. mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. menyatakan sah jual beli tertanggal 4 Januari 1977 dan tanggal 28 Juli serta tanggal 8 Mei 1994;

3. menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang sawah seluas 1960 M2 yang terletak di Desa Cihideung Ilir, Kecamatan Ciampea – Kabupaten Bogor.

Kendati hukum adat mengukuhkan sahnya jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT, pembeli jelas mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibeli sudah bersertipikat karena tanpa adanya akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan PPAT. Tanpa adanya akta PPAT sukar bagi pembeli untuk mendaftarkan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan yang berwenang. Kepala Kantor Pertanahan jelas menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya dengan berdasar Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian beralihnya hak atas tanah untuk keperluan pendaftaran atas nama pembeli sebagai pemegang hak terakhir. PPAT tidak dapat membuat akta jual beli tanah di hadapannya karena persyaratan administrasi tidak lengkap, yang untuk kasus penelitian ini dijumpai bahwa pemegang hak lama (penjual) sudah meninggal dan alamat ahli waris sudah tidak diketahui secara pasti. Karena kesulitan tersebut, maka diusulkan kepada pembeli untuk memohon putusan, pengadilan negeri mengenai kepemilikan hak atas tanah dimaksud. Untuk kasus ini, ternyata pengadilan negeri mengabulkan permohonan pembeli sebagai pemilik hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penelitian dalam tesis ini berjudul : **“PERAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DALAM PERALIHAN**

HAK ATAS TANAH DENGAN CARA JUAL BELI (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor Nomor : 55/Pdt.G/2002/PN.CBN)”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan pokok permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Apakah putusan Pengadilan Negeri yang sudah berkekuatan hukum tetap dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli jika peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ?
2. Hambatan apa yang dihadapi oleh pemegang hak terakhir sebagai pembeli jika jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ?
3. Upaya hukum apa yang dapat ditempuh pemegang hak terakhir sebagai pembeli untuk dapat melakukan jual beli tanah apabila jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui putusan Pengadilan Negeri yang sudah berkekuatan hukum tetap dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli jika peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
2. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi oleh pemegang hak terakhir sebagai pembeli jika jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah
3. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat ditempuh pemegang hak terakhir sebagai pembeli untuk dapat melakukan jual beli tanah apabila jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

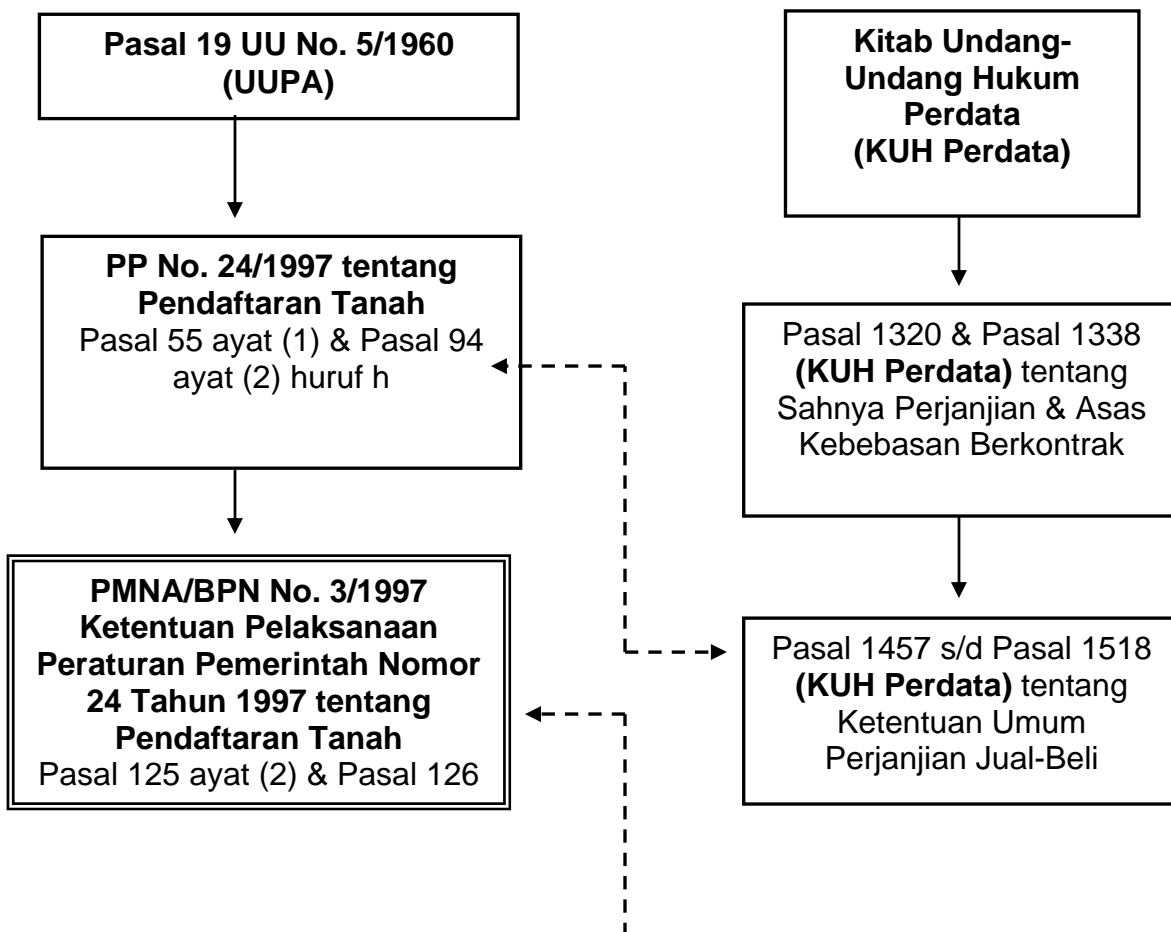
D. Manfaat Penelitian

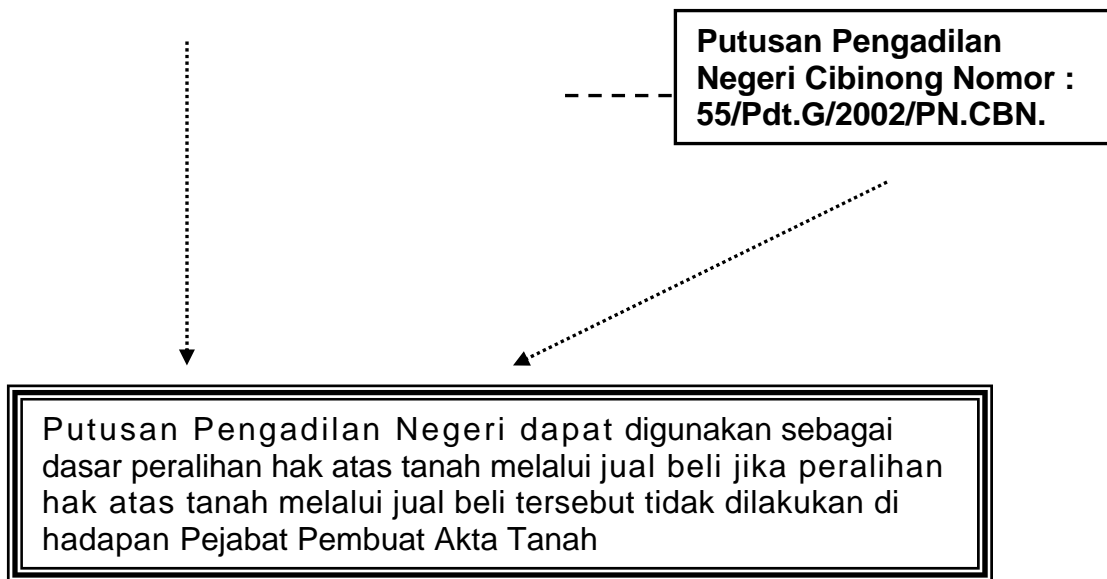
Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis, yaitu :

1. Secara teoritis diharapkan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam bidang pertanahan, sehingga akan lebih membantu dalam menyelesaikan masalah-masalah pertanahan khususnya jual beli. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah melalui jual beli jika peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
2. Secara praktis diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat masyarakat umum karena masih minimnya pemahaman tentang masalah-

masalah pertanahan khususnya jual beli, termasuk berguna memberi masukan bagi pengambil kebijakan dan khususnya hakim dalam memutuskan perkara gugatan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli.

E. Kerangka Pemikiran





Dalam kehidupan sehari-hari terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Namun tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan "Jual-Beli di bawah tangan" terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual).

Perkara-perkara yang diputus di Pengadilan tidak seluruhnya berdasarkan pada KUH Perdata akan tetapi dapat pula dengan perkara pidana, misalnya seperti perkara over kredit secara terselubung dengan perjanjian jika nanti setelah dibayar lunas sertipikat mau diambil oleh pihak penjual, akan tetapi pada

kenyataannya saat sertipikat mau diambil di Bank penjual menghilang sampai tidak diketahui lagi keberadaannya.

Menurut ketentuan yang berlaku jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, pelaksanaan jual beli merupakan salah satu bentuk dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan dituangkan dalam suatu akta, baik akta otentik maupun akat dibawah tangan. Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli, maka harus terjadi kesepakatan antara para pihak mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Secara garis besar, perjanjian yang diatur/dikenal di dalam KUH Perdata adalah sebagai berikut: Perjanjian jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, kerja, persekutuan perdata, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi, untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang dan perdamaian.

Dalam teori ilmu hukum, perjanjian-perjanjian diatas disebut dengan perjanjian nominaat. Di luar KUH Perdata dikenal pula perjanjian lainnya, seperti kontrak *joint venture*, kontrak *production sharing*, *leasing*, *franchise*, kontrak karya, beli sewa, kontrak rahim, dan lain sebagainya. Perjanjian jenis ini disebut perjanjian *innominaat*, yakni perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup, dan

berkembang dalam praktik kehidupan masyarakat. Keberadaan perjanjian baik nominaat maupun innominaat tidak terlepas dari adanya sistem yang berlaku dalam hukum perjanjian itu sendiri.⁶

Menurut "teori hukum perjanjian yang modern" bahwa "asas itikad baik" bukan baru mulai dilaksanakan setelah ditandatangani perjanjian dan pelaksanaan perjanjian, akan tetapi harus sudah dilaksanakan (ada) sejak tahap perundingan (pra perjanjian/kontrak), jadi janji-janji pra perjanjian/kontrak selayaknya mempunyai dampak (akibat) hukum dan dapat dituntut ganti rugi jika janji tersebut dilanggar/diingkari. Dan teori hukum perjanjian modern lebih cenderung untuk menghapus syarat-syarat formal bagi kepastian hukum dan lebih menekankan kepada tercerminnya/terpenuhinya rasa keadilan.

Teori hukum perjanjian yang modern yang mengedepankan asas itikad baik bahwa pelaksanaan asas itikad baik bukan baru mulai dilaksanakan setelah ditandatangani perjanjian dan pelaksanaan perjanjian, akan tetapi harus sudah dilaksanakan (ada) sejak tahap perundingan (pra perjanjian/kontrak). Teori hukum perjanjian yang modern ini sudah diberlakukan di negara-negara yang menganut sistim hukum "*Civil Law*" seperti Perancis, Belanda dan juga Jerman. Kita ketahui bersama bahwa *Code Civil* Perancis mempengaruhi *Burgelijk Wetboek* Belanda dan selanjutnya berdasarkan asas konkordansi, maka *Burgelijk Wetboek* Belanda diadopsi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia. Pada asas hukum "kebebasan berkontrak" yang

⁶ *Ibid.* halaman 9

tercantum didalam KUHPerdata Pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut :

"Semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

dan pada ayat (3) nya mensyaratkan bahwa :

"Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Berdasarkan teori, di dalam suatu hukum kontrak terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Kelima asas itu antara lain adalah: asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme (*concsensualism*), asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik (*good faith*) dan asas kepribadian (*personality*). Berikut ini adalah penjelasan mengenai asas-asas dimaksud: ⁷

1. Asas Kebebasan Berkontrak;
2. Asas Konsensualisme;
3. Asas Kepastian Hukum;
4. Asas Itikad Baik;
5. Asas Kepribadian

Jadi kesimpulannya bahwa Perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian sehingga perjanjian yang mereka buat merupakan undang-undang bagi mereka untuk dilaksanakannya.

Kesepakatan atau konsensus merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian. Jika kesepakatan itu merupakan langkah awal

⁷ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Bina Cipta, 1994); Halaman 10

dari para pihak yang membuat perjanjian maka timbul suatu permasalahan mengenai kapan saat terjadinya kesepakatan tersebut.

Ada beberapa teori yang menyatakan kapan terjadinya kesepakatan.

Teori-teori itu adalah:⁸

1. Teori kehendak (*Wils Theory*), teori ini mengatakan bahwa terjadinya suatu perjanjian atau konsensus adalah karena adanya persesuaian kehendak di para pihak yang membuat perjanjian tersebut;
2. Teori pernyataan (*Ultings Theory*), teori ini menyatakan bahwa konsensus terjadi sesuai dengan pernyataan yang telah diucapkan atau diumumkan oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut;
3. Teori kepercayaan (*Vertrouwens Theory*), teori ini mengandung / menyatakan adanya konsensus atau perjanjian didasarkan atas kepercayaan dan ucapan para pihak yang layak dinyatakan dalam masyarakat.

Menurut ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan, tidak ada kata yang sah apabila kata sepakat itu diberikan dengan paksaan atau penipuan.

Selanjutnya seperti dijelaskan oleh EW. Chance dalam bukunya "*Prinsiples of Mercantile Law*" (Vol.1) yang dikutip oleh MR. Tirtaamidjaja, M.H., dalam bukunya mengenai Pokok-Pokok Hukum Perniagaan, yang isinya yaitu :

"bahwa disebut jual beli jika obyek yang diperjual belikan sudah dialihkan dari penjual kepada pembeli. Sedangkan Perjanjian jual beli adalah jika obyek yang diperjual belikan belum dialihkan atau akan beralih pada waktu yang akan datang ketika syarat-syarat telah dipenuhi. Perjanjian jual beli ini akan menjadi jual beli jika syarat-syarat telah terpenuhi dan obyek yang diperjualbelikan telah beralih kepada pembeli."⁹

Menurut teori perjanjian yang klasik sebagaimana juga contoh kasus diatas dan jika Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dihubungkan dengan Pasal 1320 ayat (3) KUHPerdara, bahwa "asas itikad baik" dapat diterapkan dalam situasi dimana perjanjian sudah memenuhi "syarat hal tertentu", maka dengan demikian

⁸ MR Tirtaamidjaja, *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*, (Jakarta : Djambatan, 1970), Halaman 24.

⁹ *Loc. Cit.*

sebagaimana kasus diatas, mengingat perjanjiannya belum memenuhi syarat hal tertentu, oleh karenanya janji-janji pra kontrak sama sekali tidak berdampak hukum. Akibatnya teori perjanjian yang klasik ini tidak melindungi pihak yang menderita kerugian dalam tahap pra perjanjian/kontrak atau pada tahap perundingan.

Sebaliknya menurut teori perjanjian yang modern bahwa pihak yang menderita kerugian dalam tahap pra perjanjian/kontrak atau pada tahap perundingan, hak-haknya juga patut untuk dilindungi, sehingga janji-janji pra perjanjian/kontrak akan berdampak hukum bagi yang melanggarnya. Dalam perkembangan teori hukum perjanjian yang modern ini, dimana asas itikad baik harus sudah ada sejak pada tahap pra perjanjian/kontrak atau tahap perundingan, Negeri Belanda sudah mengakui dan memberlakukan teori hukum perjanjian yang modern ini sejak tahun 1982 (*Vide Arrest Hoge Raad* Tanggal 18 Juni 1982).

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 serta Pasal 94 ayat 2 butir h dan Pasal 125 ayat (1) PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 menentukan adanya pemeliharaan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan. Menurut ketentuan tersebut, Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun, untuk dicatat pada

buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin juga pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.

Selanjutnya dalam Pasal 55 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 serta Pasal 125 ayat (2) dan pasal 126 ayat (1) PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 menekankan pentingnya putusan pengadilan negeri bagi pihak yang berkepentingan, yaitu pembeli/pemegang hak terakhir sebagai pendaftar tanah, bahwa pencatatan terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap atau salinan putusan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pembahasan permasalahan dalam penulisan tesis ini menggunakan paradigma fakta sosial, karena permasalahan yang dibahas menyangkut struktur sosial (social structure) dan institusi sosial (social institution), dalam hal ini menyangkut peranan putusan pengadilan negeri dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah melalui jual beli jika peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu pula berkaitan dengan kebiasaan masyarakat dalam melaksanakan perjanjian jual beli di bawah tangan dalam hubungan dengan fakta sosial ini, maka teori sosial yang dipergunakan adalah teori fungsionalisme struktural. Sedangkan teori hukum yang dipergunakan sebagai acuan adalah teori social engineering.

Hukum sebagai lembaga yang bekerja di dalam masyarakat minimal memiliki 3 (tiga) perspektif dari fungsinya (fungsi hukum), yaitu :¹⁰

Pertama, sebagai kontrol sosial dari hukum yang merupakan salah satu dari konsep-konsep yang biasanya, paling banyak digunakan dalam studi-studi kemasyarakatan. Dalam perspektif ini fungsi utama suatu sistem hukum bersifat integratif karena dimaksudkan untuk mengatur dan memelihara regulasi sosial dalam suatu sistem sosial. Oleh sebab itu dikatakan Bergers¹¹ bahwa tidak ada masyarakat yang bisa hidup langgeng tanpa kontrol sosial dari hukum sebagai sarananya. Selanjutnya menurut Parsons agar hukum dapat mengemban fungsi kontrol tersebut, mengemukakan ada 4 (empat) prasyarat fungsional dari suatu sistem hukum, yaitu: ¹²

1. masalah dasar legitimasi, yakni menyangkut ideologi yang menjadi dasar penataan aturan hukum;
2. masalah hak dan kewajiban masyarakat yang menjadi sasaran regulasi hukum proses hukumnya;
3. masalah sanksi dan lembaga yang menerapkan sanksi tersebut, dan
4. masalah kewenangan penegakan aturan hukum.

Kedua sebagai *social engineering* yang merupakan tinjauan yang paling banyak digunakan oleh pejabat (*the official perspective of the law*) untuk menggali sumber-sumber kekuasaan apa yang dapat dimobilisasikan dengan menggunakan hukum sebagai mekanismenya. Mengikuti pandangan penganjur

¹⁰ A. G. Peters dalam Ronny Hanitijo Soemitro, *Study Hukum dan Masyarakat*, (Bandung : Alumni,1985), Halaman 10

¹¹ Peter L. Berger, *Invitation to Sociology: A Humanistic Prospective*, (alih bahasa Daniel Dhakidae), (Jakarta : Inti Sarana Aksara, 1992), Halaman 98

¹² Tom Campbell, *Tujuh Teori Sosial (Sketsa, Penilaian dan Perbandingan)*, (Yogyakarta : Kanisius, 1994), Halaman 220-230

perspective social engineering by the law, oleh Satjipto Rahardjo¹³ dikemukakan adanya 4 (empat) syarat utama yang harus dipenuhi agar suatu aturan hukum dapat mengarahkan suatu masyarakat, yaitu dengan cara:

1. penggambaran yang baik dari suatu situasi yang dihadapi;
2. analisa terhadap penilaian-penilaian dan menentukan jenjang nilai-nilai;
3. verifikasi dari hipotesis-hipotesis; dan
4. adanya pengukuran terhadap efektivitas dari undang-undang yang berlaku.

Ketiga perspektif emansipasi masyarakat terhadap hukum. Perspektif ini merupakan tinjauan dari bawah terhadap hukum (*the bottoms up view of the law*), hukum dalam perspektif ini meliputi obyek studi seperti misalnya kemampuan hukum, kesadaran hukum, penegakan hukum dan lain sebagainya. Dengan meminjam inti dari 3 (tiga) perspektif hukum tersebut, maka secara teoritis dapatlah dikatakan apabila peranan putusan pengadilan negeri dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah melalui jual beli jika peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kebiasaan masyarakat dalam melaksanakan perjanjian jual beli di bawah tangan, ialah karena institusi hukum tersebut baik di tingkat substansi maupun struktur, telah gagal mengintegrasikan kepentingan-kepentingan yang menjadi prasyarat untuk dapat berfungsinya suatu sistem hukum baik sebagai kontrol, maupun dalam mengarahkan masyarakat sesuai dengan tujuan hukum.

Budaya hukum sebagaimana dikemukakan Lawrence M. Friedmann¹⁴ adalah keseluruhan dari sikap-sikap warga masyarakat yang bersifat umum dan

¹³ Satjipto Rahardjo. *Pemanfaatan Ilmu Sosial Bagi Pengembangan Ilmu Hukum*, Bandung : Alumni, 1977), Halaman 66

nilai-nilai dalam masyarakat yang akan menentukan bagaimana seharusnya hukum itu berlaku dalam masyarakat. Dengan demikian budaya hukum menempati posisi yang sangat strategis dalam menentukan pilihan berperilaku dalam menerima hukum atau justru sebaliknya menolak. Dengan perkataan lain, suatu institusi hukum pada akhirnya akan dapat menjadi hukum yang benar-benar diterima dan digunakan oleh masyarakat ataupun suatu komunitas tertentu adalah sangat ditentukan oleh budaya hukum masyarakat ataupun komunitas tertentu adalah sangat ditentukan oleh budaya hukum masyarakat atau komunitas yang bersangkutan.

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah, apabila penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya atau tempat tinggalnya dan dalam tulisan ini juga penulis ingin menganalisis putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, Oleh karenanya, penulis merasa perlu untuk mengangkat permasalahan tersebut menjadi sebuah penelitian tesis.

F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan

¹⁴ Lawrence M. Friedmann, *The Legal System: A Social Science Perspective*, (New York : Russel Foundation, 1975), Halaman 15

tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.¹⁵

1. Metode Pendekatan Masalah

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan *yuridis normatif*, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.¹⁶ Dalam hal ini metode pendekatan dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis tentang Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 55/Pdt.G/2002/PN.CBN.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan *deskriptif analitis*, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara menyeluruh dan sistematis yang kemudian dilakukan analisis pemecahan masalahnya yang timbul.

3. Obyek dan Subyek Penelitian

a. Obyek Penelitian

Obyek dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 55/Pdt.G/2002/PN.CBN.

b. Subyek Penelitian

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), Halaman.6.

¹⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), Halaman 9

Subyek penelitian adalah himpunan bagian atau sebagian dari obyek. Dalam suatu penelitian, pada umumnya observasi dilakukan tidak terhadap obyek tetapi dilaksanakan pada subyek.¹⁷

Adapun subyek penelitian yang menjadi narasumber dalam penelitian adalah :

- 1) Bagian Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor;
- 2) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Kabupaten Bogor yang sudah berpengalaman;
- 4) Pemegang hak terakhir selaku pembeli.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tertier yakni

¹⁷ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 1997), Halaman 119

bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder,¹⁸ yang meliputi :

a. Bahan hukum primer bersumber bahan hukum yang diperoleh langsung akan digunakan dalam penelitian ini yang merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu :

- 1) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 2) Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor Nomor : 55/Pdt.G/2002/PN.CBN
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 7) Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, Halaman 52

b. Bahan hukum sekunder berupa literatur, karya ilmiah, hasil penelitian, lokakarya yang berkaitan dengan materi penelitian. Selain itu juga digunakan :

- 1) Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah;
- 2) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria;
- 3) Kepustakaan yang berkaitan dengan PPAT;
- 4) Bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan perjanjian jual-beli tanah;
- 5) Bahan-bahan yang diperoleh dari Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tentang hasil Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor,

5. Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif normatif yakni analisis yang dipakai tanpa menggunakan angka maupun rumusan statistika dan matematika artinya disajikan dalam bentuk uraian. Dimana hasil analisis akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai peranan putusan pengadilan negeri dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah melalui jual beli jika peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (studi kasus nomor : 55/Pdt.G/2002/ PN.CBN), dan hambatan yang dihadapi oleh pemegang hak terakhir sebagai pembeli jika jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta upaya hukum yang

dapat ditempuh pemegang hak terakhir sebagai pembeli untuk dapat melakukan jual beli tanah jika jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Pada Umumnya

1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat.

Pengertian Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain/orang lain yang berupa rumah dari penjual kepada pembeli tanah.

Pengalihan hak-hak pemilikan atas tanah ini tidak hanya melalui jual beli saja, tetapi pengalihan hak pemilikan ini juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan surat wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah. Tetapi peralihan hak pemilikan itu terjadi demi 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 suatu peristiwa hukum.

Tindakan hukum (*rechthshandelingen*) termasuk jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum I 30 . Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.

Pengertian jual-beli menurut Hukum Adat dan Boedi Harsono, adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai.¹⁹ Jual beli tanah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.

Bahwa kemudian pemilik tanah yang baru itu meminta perubahan girik bukan, berarti bahwa ia merasa belum menjadi pemilik yang baru. Penggantian girik tersebut justru dimaksudkan untuk mengamankan pemilikan tanah yang bersangkutan olehnya. Dengan tunai dimaksudkan, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar kontan atau baru dibayar sebagian (dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.

Bentuk-bentuk jual beli tanah dalam hukum adat antara lain yaitu:²⁰

1. Jual lepas

Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.

¹⁹ Boedi Harsono, *Op. Cit*, Halaman 333.

²⁰ Adian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cetakan Kedua (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), Halaman 74-75

2. Jual gadai

merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut. Dengan demikian maka pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara, walaupun kadang-kadang tidak ada patokan tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut.

Ada kecenderungan untuk membedakan antara gadai biasa dengan gadai jangka waktu, dimana yang terakhir cenderung memberikan semacam patokan pada sifat sementara dan perpindahan hak atas tanah tersebut. Pada gadai biasa, maka tanah dapat ditebus oleh penggadai setiap saat. Pembatasnya adalah satu tahun panen atau apabila di atas tanah masih terdapat tumbuh-tumbuhan yang belum dipetik hasil-hasilnya. Dalam hal ini maka penerima gadai tidak berhak untuk menuntut agar penggadai menebus tanahnya pada suatu waktu tertentu.

3. Jual tahunan

Jual tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tersebut kepada subyek hukum lain dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa setelah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui hukum tertentu. Dalam hal ini terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.

4. Jual Gangsur.

Pada jual gangsur ini walaupun telah terjadi pemindahan hak atas tanah kepada pembeli, akan tetapi tanah tetap berada ditangan penjual, artinya bekas penjual masih tetap mempunyai hak pakai yang bersumber pada ketentuan yang disepakati oleh penjual dengan pembeli (jadi hak pakai tersebut bukan bersumber pada hak peserta warga negara hukum adat).

5. Jual beli dengan cicilan

Yang dimaksud dengan Jual beli dengan cicilan, dalam praktak sehari-hari sering timbul walaupun tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menurut M. Yahya Harahap:

“Jual beli cicilan, merupakan salah satu bentuk penjualan kredit, pembeli wajib membayar barang secara termien atau berkala. Sebaliknya penjual biasanya masih tetap berhak menarik barang yang dijual dari tangan si pembeli, apabila pembeli tidak tepat waktu, membayar harga cicilan, menurut termien yang dijadwalkan”.²¹

Adanya hak penjual menarik kembali barang yang telah dijual, karena akibat keterlambatan membayar cicilan, adalah merupakan syarat yang disebut “ klasula yang menggugurkan “ atau *Vervalclausule* “. salah satu bentuk jual – beli angsuran atau cicilan adalah sewa beli. Jadi dalam jual beli dengan cicilan barang yang dijual diserahkan dalam miliknya si pembeli, namun pembayarannya dengan cicilan. Dengan demikian si pembeli seketika menjadi pemilik mutlak dari barang yang dibelinya dan tinggallah mempunyai utang kepada di penjual berupa harga atau

²¹ M. Harahap Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), Halaman 26.

sebagian dari harga yang belum dibayarnya. Dengan begitu pembeli menerima barangnya begitu pula ia bebas untuk menjualnya lagi karena sudah menjadi miliknya.”

Saat mengikatnya perjanjian jual beli, adalah bersamaan dengan saat terjadinya jual beli, dimana perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan, pada detik tercapainya kata “sepakat“ mengenai barang dan harga. Dengan kesepakatan tersebut berarti perjanjian jual beli, tersebut menganut asas konsensualisme yang ditentukan dalam, Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : “ Jual-beli itu dianggap telah mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu sebelum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.“

2. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Perdata (BW).

Menurut ketentuan dari Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah :

”suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Sedangkan menurut Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.

d. Suatu sebab yang halal

Dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische levering* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dimuka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama Stbid No. 27 Tahun 1834.²²

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 pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan aman dan kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli membayar harga dan di tempat yang telah ditentukan. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan ditempat barang itu berada.

Menurut undang-undang, sejalan saat ditutupnya perjanjian risiko mengenai barangnya sudah beralih kepada si pembeli, artinya jika barang itu rusak hingga tidak dapat diserahkan kepada pembeli, maka orang ini harus tetap membayar harganya. Sampai pada waktu penyerahannya itu si penjual harus merawatnya dengan baik. Jika si penjual melalaikan kewajibannya,

²² K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: GHalamania Indonesia, 1977), Halaman 31.

misalnya pada waktu yang telah ditentukan belum menyerahkan barangnya, maka mulai saat itu ia memikul risiko terhadap barang itu dan dapat dituntut untuk memberikan pembayaran kerugian atau pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Sebaliknya jika si pembeli tidak membayar harga barang pada waktu yang ditentukan si penjual dapat menuntut pembayaran itu yang jika ada alasan dapat disertai dengan tuntutan kerugian ataupun ia dapat menuntut pembatalan perjanjian dengan pemberian kerugian juga barang yang belum dibayar itu dapat diminta kembali.

Jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (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 sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain bahwa jual beli yang dianut Hukum Perdata jual beli belum memisahkan hak milik.²³

3. Jual Beli Tanah Menurut UUPA.

²³ Sudaryo Soimin, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), Halaman 94-95

Di atas telah diuraikan pengertian jual beli tanah menurut Hukum Barat (BW) dan Hukum Adat. Sekarang ini setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.²⁴

Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut.

Terang, berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Dalam pengertian tunai, mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan/serentak, yaitu:

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

²⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit*, Halaman 333.

Dengan dipenuhinya poin a dan b di atas, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Dan apabila baru dibayar sebagian, sisa harganya merupakan pinjaman atau utang piutang diluar perbuatan jual beli.

B. Pengertian Umum Tentang Perjanjian.

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting, karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan akan adanya kepastian hukum dapat tercapai. Adapun pengertian perjanjian adalah :

“Suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi”²⁵.

Selanjutnya menurut R. Setiawan, rumusan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut masih kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan di pergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehingga beliau memberikan definisi sebagai berikut :²⁶

1. Perbuatan harus di artikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;

²⁵ M.Yahya Harahap, *Op. Cit.* Halaman 3

²⁶ R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Bina Cipta, 1994), Halaman. 49.

2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Sehingga menurut beliau rumusan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih. Sedangkan menurut Rutten, beliau merumuskan perjanjian dari ketentuan pada Pasal 1313 KUH Perdata, dimana suatu perjanjian mengandung beberapa kelemahan, karena hanya mengatur perjanjian sepihak saja dan juga sangat luas, sebab istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.²⁷

Ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata mengawali ketentuan yang diatur dalam Bab Kedua Buku III KUHPerdata dengan menyatakan bahwa :

“suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan awal ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan yang nyata. Baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata sehingga suatu perjanjian adalah :

- 1) Suatu perbuatan;
- 2) Antara sekurang-kurangnya dua orang atau lebih;
- 3) Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji.

²⁷ Purwahid patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), Halaman 46.

Berdasarkan pengertian diatas di dalamnya dapat dijumpai beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian antara lain hubungan hukum yang menyangkut Hukum Kekayaan antara dua orang atau lebih yang memberi hak pada suatu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi. Kalau demikian perjanjian adalah hubungan hukum yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu Perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perorangan / *person* adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum. Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta benda dan kekeluargaan.

Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian. Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya "tindakan hukum". Tindakan / perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak lain untuk memperoleh "prestasi". Sedangkan pihak lain itupun menyediakan diri dibebani dengan "kewajiban" untuk menunaikan prestasi.²⁸

Rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdara menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau

²⁸ *Ibid.* Halaman 6-7

lebih orang (Pihak) kepada satu atau lebih orang (Pihak) lainnya yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan ini memberikan konsekwensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur) masing-masing pihaknya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih orang. Bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau badan hukum.²⁹

Menurut hukum perjanjian berlaku sistem terbuka yang maksudnya adalah masyarakat bebas mengadakan ataupun membuat perjanjian dengan pihak lain asal dari isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketertiban dan kesusilaan. Selain itu dalam mengadakan perjanjian diperlukan kesepakatan diantara para pihak. Perjanjian sah jika hal-hal pokok sudah disepakati oleh kedua pihak.

1. Unsur-Unsur Perjanjian

²⁹ Kartini Muijadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004). Halaman 92

Berdasarkan beberapa rumusan mengenai pengertian perjanjian seperti tersebut diatas, jika disimpulkan, maka perjanjian itu terdiri dari:³⁰

- a. Adanya pihak-pihak.
- b. Adanya persetujuan antara pihak-pihak.
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai.
- d. Adanya prestasi yang dilaksanakan.
- e. Adanya bentuk tertentu, yaitu lisan atau tertulis.
- f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

2. Landasan Hukum Perjanjian

Menurut ketentuan hukum yang berlaku, asas-asas penting dalam suatu perjanjian antara lain adalah :

- a. Asas kebebasan berkontrak.

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Tujuan dari Pasal diatas adalah bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syaratnya, bebas untuk menentukan bentuknya yaitu tertulis atau tidak tertulis dan seterusnya.

Jadi berdasarkan ketentuan Pasal tersebut dapat disimpulkan, bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikuti mereka yang

³⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992), Halaman. 79.

membuatnya, seperti suatu Undang-undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi :

- b. Perjanjian yang telah diatur oleh Undang-undang;
- c. Perjanjian-perjanjian baru atau campuran dari sesuatu yang belum diatur dalam Undang-undang.

b. Asas konsensualisme.

Adalah suatu perjanjian yang dianggap telah cukup jika terdapat kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat format.³¹

c. Asas itikad baik.

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilandasi dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

d. Asas *Pacta Sun Servanda*

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti Undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak mendapat

³¹ A.Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), Halaman. 20.

kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali jika perjanjian-perjanjian tersebut di maksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

e. Asas berlakunya suatu perjanjian.

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya, tidak ada pengaruhnya bagi pihak lain (pihak ketiga), kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga. Asas berlakunya suatu perjanjian di atur dalam Pasal 1315 KUH Perdata, yang berbunyi:

“Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta di tetapkannya suatu perjanjian dari pada untuk dirinya sendiri”

3. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian.

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa, syarat sahnya suatu perjanjian adalah dimana para pihak harus memenuhi syarat-syarat, tertentu yaitu sebagai berikut :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

Kedua subyek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Sepakat mengandung

arti, bahwa apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki pihak yang lain.

- b. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian.

Cakap artinya bahwa orang-orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang yang telah dewasa atau akil balik, sehat jasmani serta rohani dianggap cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat suatu perjanjian.

Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu :

- 1) Orang yang belum dewasa.
- 2) Orang yang telah dewasa tetapi berada dalam pengampunan.

- c. Suatu hal tertentu.

Suatu perjanjian harus secara jelas mengenai suatu hal atau obyek tertentu, artinya dalam membuat perjanjian obyek dari perjanjian harus disebutkan secara jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

- d. Suatu sebab yang halal.

Suatu perjanjian adalah dianggap sah apabila tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.³²

C. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Umum Yang Berwenang Dalam Membuat Akta Jual Beli

³² Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986), Halaman. 3.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.³³

Selanjutnya menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.³⁴ Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk Hak Tanggungan.³⁵

Pejabat umum, adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Pejabat Umum dalam bahasa Belanda, adalah "*Openbaar Ambtenaar*" Openbaar artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk

³³ Boedi Harsono, *Op. Cit*, Halaman.469

³⁴ *Loc, It.*

³⁵ *Ibid.* Halaman. 486

umum, kepentingan umum, Openbaar Ambtenar berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (*openbare akten*), seperti notaris dan jurusita.³⁶

Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya, maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Yang ditunjuk sebagai PPAT sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa.³⁷

Menurut Penjelasan Umum dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Adapun ketentuan umum mengenai jabatan PPAT diatur dalam PP No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (LNRI 1998-52; TLN 3746).

³⁶ John Salehindo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta, Sinar Grafika: 1987) Halaman.53

³⁷ Boedi Harsono, *Op Cit*, Halaman. 469

Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertahanan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 3740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang, pemindahan hak, Pasal 44 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembebanan hak, Pasal 51 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembagian hak bersama, Pasal 62 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang {sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang juga Notaris maupun Camat selaku PPAT dan Pejabat PPAT lainnya, sekalipun adalah pejabat umum untuk melayani pembuatan akta jual beli tanah hak milik (misalnya), mereka itu tidak dibenarkan membuat akta dalam bentuk lain, selain yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Notaris PPAT dan Camat PPAT dibatasi kewenangan dan atau fungsinya untuk berada di dalam batas-batas sesuai UUPA dan PP No.24 tahun 1997.

Dalam pada itu, para Notaris PPAT dan Camat PPAT dilarang untuk melayani adanya kuasa-kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. Sebenarnya Instruksi MDN No.14 Tahun 1982 yang berisikan larangan itu ditujukan kepada para Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu (Lurah) untuk tidak membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang terselubung, tetapi pada akhirnya pihak-pihak tertentu muncul atau mendatangi para Notaris/Camat PPAT.

Pejabat Umum (Camat/Notaris/pejabat lain selaku PPAT) mestinya hanya melayani pembuatan sesuai bentuk, syarat dan cara yang ditetapkan ditempat kedudukannya dimana ia berwenang membuat akta otentik itu. Oleh karena itu ditetapkan pula bahwa di depan kantor tempat di mana ia menjalankan tugas itu, ditempatkan/ dipasang “Papan Pengenal PPAT”, agar umum mengetahui dan di situlah ia menyelenggarakan tugasnya secara resmi dan sah. Di sini diartikan pula bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta PPAT untuk transaksi tanah yang berada diluar wilayah hukum/ kerjanya di dalam mana ia ditetapkan sebagai PPAT.

1. Fungsi Akta Jual Beli Tanah

Sebelum menguraikan lebih lanjut tentang fungsi akta jual beli tanah, maka kiranya terlebih dahulu diketahui tentang pemahaman/ pengertian akta terlebih dahulu, sehingga mempermudah mengerti fungsi akta jual beli tanah.

Menurut Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Akta, ialah suatu salinan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dengan demikian, unsur-unsur penting untuk suatu akta, ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tertulis.³⁸

Akta dalam arti luas, adalah perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Akta dapat dibedakan antara akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang berwenang. Sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat antara pihak satu

³⁸ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta, Pradnya Paramita 1979), Halaman. 23

dengan pihak yang lain yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang untuk itu, atau akta dibawah tangan adalah sah menurut ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana menerangkan, bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara dibawah tangan, sah, dan berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata, yaitu tentang kekuatan dan akta otentik sebagai alat pembuktian adalah suatu akta otentik memberikan di antara pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dan pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak.

Apabila timbul sengketa antara pihak, maka yang termuat dalam akta otentik merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian lainnya. Dimana dalam praktak hukum memudahkan pembuktian dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Berbeda dengan akta dibawah tangan yang masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak, atau dikuatkan lagi dengan akta-akta pembuktian lainnya. Oleh karenanya, dikatakan bahwa akta di bawah tangan, merupakan permulaan bukti tertulis.

Menurut Komar akta otentik adalah akta yang mempunyai kepastian tanggal dan kepastian orangnya, sedangkan Pasal 1868 KUHPerdata

menyatakan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh UU, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuat.³⁹ Sedangkan yang dimaksud Akta dibawah tangan adalah Surat yang sengaja dibuat oleh orang-orang, oleh pihak-pihak sendiri, tidak dibuat dihadapan yang berwenang, untuk dijadikan alat bukti.

Selanjutnya untuk akta otentik berdasarkan pihak yang membuatnya dibagi menjadi 2 yaitu :

a) Akta para pihak (*partij acta*)

Akta para pihak (*partij acta*) adalah akta yang dibuat sendiri oleh para pihak dihadapan pejabat pembuat akta atau para pihak meminta pejabat untuk membuat akta yang mereka inginkan. Dalam akta para pihak, tandatangan para pihak merupakan hal yang penting. Jika akta tersebut tidak ditandatangani oleh para pihak maka akta tersebut akan kehilangan otentitasnya.

b) Akta Pejabat (*ambtelijke Acte*)

Akta Pejabat adalah akta yang merupakan keterangan tertulis dari pejabat yang membuat akta tentang apa yang ia lihat, ia dengar dan yang dilakukan oleh orang lain. Karena akta pejabat ini berisi laporan maka tidak ada pihak yang menghadap, oleh karenanya tidak ada komparasi.

³⁹ Komar A, *Notariat Berkomunikasi*, (Bandung : Alumni, 1984), Halaman. 86

Contohnya adalah berita Acara yang dibuat oleh Notaris dari rapat pemegang saham Perseroan Terbatas.⁴⁰

Mengenai fungsi, menurut Kohar akta otentik berfungsi bagi para pihak akta otentik mempunyai kekuatan bukti yang sempurna namun masih dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik mempunyai kekuatan bukti bebas artinya penilaiannya diserahkan kepada hakim”.⁴¹ Selanjutnya fungsi akta otentik adalah sebagai alat bukti yang sempurna, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut

:

“Suatu akta untuk memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak ini dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya “.

Akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian yaitu :

- a) Kekuatan pembuktian luar atau kekuatan pembuatan lahir (*uit wedige bewijs kracht*) yaitu syarat-syarat formal yang diperlukan agar suatu akta Notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.
- b) Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*) ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.
- c) Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*), ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).⁴²

⁴⁰ *Ibid*, Halaman. 56

⁴¹ Muhammad, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, (Bandung : Sinar Baru, 1984). Halaman 25

⁴² Soegondo Notodisoerdjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993). Halaman. 55

Akta jual beli tanah adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), di mana memiliki fungsi antara lain:

- a) Akta PPAT membuktikan secara otentik telah terjadinya jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak—pihak tertentu yang disebut di dalamnya.
- b) Adanya bukti berupa suatu akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran Jual Belinya oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- c) Dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dengan akta PPAT sebagai buktinya bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan.
- d) Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli:
 - 1) Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUH Perdata);
 - 2) Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya;
 - 3) Tidak dilanggar ketentuan *Landreform*.
 - 4) Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata. (Kpts MA 123/K/1970)
- e) Jual beli dilakukan di hadapan Kepala Desa adalah sah menurut hukum, bilamana dipenuhi syarat-syarat materiilnya yang disebutkan di atas. Jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa memenuhi syarat terang, artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Tetapi Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk mendaftarnya.⁴³

⁴³ Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, No. 59, (a).

Berdasarkan pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu :

- a) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 62 K/TUN/1988, tanggal 27 Juli 2001 :
Bahwa akta-akta yang diterbitkan oleh PPAT adalah bukan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 Sub. 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga tidak dapat dijadikan objek sengketa Tata usaha Negara, karena meskipun dibuat oleh PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, namun dalam hal ini Pejabat tersebut bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang perdata.
- b) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 302 K/TUN/1999, tanggal 8 Pebruari 2000 :
PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara karena melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan Peraturan perundang-undangan (Pasal 1 ayat (2) Undang-undang nomor 5 tahun 1986, jo Pasal 19 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 24 Tahun 1997, akan tetapi (akta jual beli) yang dibuat oleh PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena bersifat bilateral (kontraktual), tidak bersifat unilateral yang merupakan sifat Keputusan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, maka karakter yuridis akta PPAT, yaitu :

- a. Akta PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, meskipun PPAT dikualifikasikan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara;
- b. Akta PPAT tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, karena akta PPAT bersifat bilateral (kontraktual), sedangkan Keputusan Tata Usaha Negara bersifat unilateral.

2. Fungsi Alat Bukti Dalam Perjanjian Jual Beli

Pembuktian dalam Hukum Perdata diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1866, yaitu alat-alat bukti terdiri atas :

a. Bukti tulisan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : ” pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan dibawah tangan”, Surat dibawah tangan yang bukan akta hanya disebut dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Perdata. Dalam Pasal 1881 dan Pasal 1883 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diatur secara khusus beberapa surat-surat dibawah tangan yang bukan akta, yaitu buku daftar (register), surat-surat urusan rumah tangga dan catatan-catatan yang dibutuhkan oleh seorang kreditur pada suatu alas hak yang selamanya dipegangnya. Catatan-catatan mengenai tanah dalam buku register tidak mempunyai kekuatan bukti yang mutlak bahwa nama yang tercantum di dalamnya adalah pemilik.

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1895 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : ” pembuktian dengan saksi-saksi diperkenankan dalam segala hak dimana itu tidak dikecualikan oleh Undang-Undang”. Dalam segala hal dimana oleh undang-undang diperintahkan suatu pembuktian dengan tulisan, maka diperlukan saksi-saksi dalam tulisan tersebut, yaitu saksi-saksi yang membenarkan atas benarnya dalam tulisan tersebut.

b. Bukti Persangkaan-Persangkaan

Menurut ketentuan Pasal 1915 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : ” Persangkaan-persangkaan ialah kesimpulan-kesimpulan yang oleh Undang-Undang atau oleh hakim

ditariknya dari suatu Peristiwa yang terkenal kearah suatu peristiwa yang tidak dikenal. ”

Ada dua macam persangkaan yaitu : persangkaan menurut Undang-Undang, dan persangkaan yang tidak berdasarkan Undang-Undang.

c. Bukti Pengakuan

Menurut ketentuan Pasal 1923 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan pengakuan adalah sebagai berikut :

”Pengakuan yang dikemukakan terhadap suatu pihak, ada yang dilakukan dimuka hakim, dan ada yang dilakukan diluar sidang Pengadilan”

d. Bukti Sumpah

Menurut ketentuan Pasal 1929 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adapun yang dimaksud dengan Sumpah adalah sebagai berikut :

Ada dua macam sumpah .

- 1) Sumpah yang oleh pihak yang satu diperintahkan kepada pihak yang lainnya untuk menggantungkan pemutusan perkara padanya : sumpah ini dinamakan sumpah pemutus.
- 2) Sumpah Hakim, yaitu sumpah yang dilakukan karena jabatannya, yang diperintahkan kepada salah satu pihak. Disamping alat-alat bukti yang disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tersebut tidak

menutup kemungkinan untuk membuktikan alat-alat bukti yang lainnya, apalagi dengan jaman teknologi yang makin canggih ini.

e. Bukti Dengan Akta

Maksud dari bukti dengan akta adalah dikategorikan dua macam yaitu sebagai berikut :

- 1) Akta otentik , berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik ini dibuat dalam bentuk sesuai dengan ditentukan oleh Undang-Undang. Harus dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama, mengenai waktu , tanggal pembuatan, isi perjanjian, penandatanganan, tempat pembuatan, dan dasara hukumnya;
- 2) Akta dibawah tangan, berdasarkan Pasal 1869b Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menurut ketentuan dalam Pasal ini, adalah tidak terikat dalam bentuk formal, melainkan bebas, dan dapat dibuat bebas oleh setiap subyek hukum yang berkepentingan.

Apabila diakui oleh penandatanganan/tidak disangkal, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama halnya seperti akta otentik, tetapi bila kebenarannya disangkal, pihak yang mengajukan sebagai bukti yang harus membuktikan kebenarannya (melalui bukti/saksi-saksi).

Seperti pada perkara perdata, yaitu tentang adanya putusan-putusan pengadilan mengenai itikad baik dalam kontrak. Ketika mengadili suatu

perkara, hakim pertama-tama harus mengoreksi benar tidaknya peristiwanya, hakim harus mengkualifikasi peristiwanya.

Perkara-perkara yang diputus di Pengadilan tidak seluruhnya berdasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi dapat pula dari perkara pidana, misalnya seperti perkara over kredit secara terselubung dengan perjanjian jika nanti, setelah dibayarkan lunas sertifikat mau diambil oleh pihak penjual akan tetapi pada kenyataannya saat sertifikat mau diambil di Bank penjual menghilang tidak tentu rimbannya. Peristiwa seperti ini juga bisa diperkarakan dalam kasus tindak pidana yaitu penipuan, tetapi putusannya adalah perdata, jadi perkara perdata yang mengandung unsur pidana dan ini semua ada ditangan keputusna hakim, maka hakim dalam hal ini atau perkara-perkara yang lain harus dapat menemukan hukum untuk tiap-tiap masalah atau perkara yang ditangannya.

Saat ini masyarakat umumnya, banyak yang terbelenggu dengan permasalahan surat tanah yang seharusnya dapat dibuktikan sebagai pembuktian miliknya padahal bukti fisik sudah dikuasai sekian tahun bahkan sampai berpuluh-puluh tahun, sehingga untuk mendapatkan suatu kepastian hukum tentang status tanah yang dimiliki oleh masyarakat tidak terdapat adanya suatu kepastian hukum, oleh karena kurang pengetahuan masyarakat tentang hukum pertanahan, atau peraturan mengenai pertanahan.

3. Fungsi Akta Jual beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan ketentuan dari Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, dalam Pasal 1 angka 24, disebutkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Menurut, R. Soegondo Notodisoerjo menjelaskan, bahwa seorang menjadi “Pejabat Umum”, apabila diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberikan wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Karena itu ia ikut serta melaksanakan kewajiban (gezag) dari pemerintah. Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya. Maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.⁴⁴

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil, yang tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara. Yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

⁴⁴ R. Soegondo Notodisoerjo, *Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum*, (Jakarta : Intan Pariwara, 1989), Halaman. 25.

sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa.⁴⁵

Fungsi akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai bukti; bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu, sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindehan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Demikian ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997, jelaslah kiranya bahwa adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya. Dalam arti bahwa tanpa adanya Akta PPAT Kepala Kantor Pertanahan dilarang untuk mendaftarnya. Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan PPAT, yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.

Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu Pasal 1320 KUH Perdata.⁴⁶ Artinya bahwa tanpa adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kepala kantor pertanahan dilarang, untuk mendaftarnya. Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang membuat akta

⁴⁵ Budi Harsono, *Op-cit*, Halaman. 469

⁴⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, Halaman. 500—501

pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Disamping itu, akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memiliki fungsi, yaitu :

1. untuk membuktikan, secara otentik telah terjadinya, jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak—pihak tertentu yang disebut di dalamnya.
2. merupakan syarat bagi pendaftaran Jual Belinya ke Kantor Pertanahan setempat.

Dilakukannya jual beli, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai bukti, bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kasus Posisi

1. Latar Belakang Kasus

Kasus yang dideskripsikan di sini bersumber dari Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor Nomor 55/Pdt.G/2002/PN. CBN. Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

ARTINA CHRISTY TUGIAH, beralamat di Kampung Cihideung Ilir Rt. 14/03

Desa Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

LAWAN:

1. SRI AGUSTINAH SIHONO (alm) atau Para Ahli Warisnya, beralamat di Desa Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor, dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya atau alamatnya yang pasti, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;
2. MAMAN SUKARMA, beralamat di Kampung Cibanteng Rt/Rk 3 Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor, dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya atau alamatnya yang pasti, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I;

3. NY. YATI ABAS PRIYATNA, beralamat di Kampung Cibanteng RT 16 Rk. 3 Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II;
4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, beralamat di Jalan Tegar Beriman Cibinong Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT III.

2. Pokok Perkara

DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa PENGGUGAT dengan surat gugatannya tertanggal 24 April 2002 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan daftar register Nomor 55/Pdt.G/2002/PN. CBN, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa TERGUGAT (SRI AGUSTINAH SIHONO) telah menjual sebidang sawah seluas 2130 m² ke TURUT TERGUGAT I seharga Rp. 300,000 (tiga ratus ribu rupiah) yang terletak di Desa Cihideung Ilir Cihampea Bogor, berdasarkan Kwitansi tertanggal 4 Januari 1977;

Bahwa TERGUGAT I (MAMAN SUKARMA), telah menjual kepada TURUT TERGUGAT II (NY. YATI ABAS PRIYATNA) seharga Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) berdasarkan Surat Keterangan jual beli sawah di Desa Cihideung Ilir Cihampea Bogor yang ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II yang dibuat di Cibanteng pada Tanggal 28 Juli 1977;

Bahwa TURUT TERGUGAT II (NY. YATI ABAS PRIYATNA) telah pula menjual sebidang sawah tersebut seluas 1960 m² kepada MARTINA

CHRISTY TUGIAH (PENGGUGAT) dengan harga sebesar Rp. 10.000.000 (empat puluh juta rupiah) berada di Desa Cihideung Ilir Persil Nomor 75 S.II dari tanah Hak Milik Nomor 7 dengan batas-batas sebagai berikut:

1. Sebelah Utara : Solokan;
2. Sebelah Timur : Tanah Ny. EVI;
3. Sebelah Selatan : Tanggul Selokan Proyek;
4. Sebelah Barat : Tanah Ny.TATTI

Berdasarkan surat jual beli sebidang tanah sebelum di Akta yang ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT II DAN PENGGUGAT dan diketahui oleh Kepala Desa Cihideung Ilir pada Tanggal 8 Mei 1994;

Bahwa sampai dengan saat ini PENGGUGAT telah berupaya mencari SRI AGUSTINAH SIHONO (alm) dan AHLI WARISNYA (TERGUGAT) akan tetapi PENGGUGAT tidak menemukan TERGUGAT dan atau alamat TERGUGAT yang pasti;

Bahwa karena hal tersebut di atas PENGGUGAT merasa kesulitan mengurus dan atau untuk membalik nama Sertipikat dari atas nama TERGUGAT menjadi atas nama PENGGUGAT dari hasil jual beli sebidang sawah dengan luas 1960 m² yang terletak di Desa Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 7 atas nama SRI AGUSTINAH SIHONO;

Bahwa PENGGUGAT sekarang ini berkeinginan untuk membalik nama Sertipikat tersebut akan tetapi BPN Kabupaten Bogor telah menolak dikarenakan pihak TERGUGAT sebagai pemilik awal dan telah meninggal

dunia dan sudah tidak diketahui lagi alamatnya maka PENGGUGAT mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Cibinong;

Berdasarkan hal-hal tersebut atau alasan tersebut di atas bersama ini dengan hormat kepada Bapak Ketua/Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya memberikan suatu putusan yang berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT;
2. Menyatakan sah jual beli tertanggal 4 Januari 1977, 28 Juli 1977, dan tanggal 8 Mei 1944;
3. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang sawah seluas 1960 m² yang terletak di Desa Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor
4. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT III untuk membalik nama sertifikat Hak Milik Nomor 7 dari atas nama SRI AGUSTINAH SIHONO (TERGUGAT) ke atas nama MARTINA CHRISTY TUGIAH (PENGGUGAT);
5. Menghukum TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT I, II, DAN III untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan pihak PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT III telah hadir di persidangan, sementara TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tidak pernah hadir di persidangan walaupun telah dipanggil dengan sah;

Menimbang bahwa walaupun demikian Hakim Ketua Majelis telah berusaha untuk mendamaikan kepada para pihak tetapi tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan dengan dibacakannya surat gugatan PENGGUGAT, yang dimaksud dan intinya tetap dipertahankan oleh PENGGUGAT;

Menimbang bahwa atas surat gugatan tersebut TURUT TERGUGAT III telah mengajukan JAWABAN tertanggal 28 Mei 2002 yang isinya sebagai berikut:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III menyatakan menolak dalil-dalil PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tertulis dengan jelas;
2. Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak jelas (*abscur libellium*), karena tidak ada alasan PENGGUGAT untuk menimbulkan kewajiban terhadap instansi Pemerintah/ Kepala Pertanahan Kabupaten Bogor untuk melaksanakan balik nama Sertipikat aqou sebagai PENGGUGAT pun kenyataannya sampai saat ini belum pernah mengajukan permohonan Peralihan Hak/Balik Nama yang memenuhi syarat dan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku;
3. Bahwa terhadap gugatan untuk melakukan sesuatu yang menyangkut Keputusan Pejabat sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peralihan Tata Usaha Negara seharusnya diajukan ke PTUN bukan kepada Pengadilan Negeri, karena tidak berwenang untuk

mengadili perkara ini, maka mohon Eksepsi TURUT TERGUGAT III dikabulkan;

4. Bahwa gugatan tidak beralasan karena untuk jual beli tanah seharusnya dilengkapi dengan Akta di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan sekarang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka mohon Eksepsi TURUT TERGUGAT III dapat dipertimbangkan dan diterima seluruhnya. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap Eksepsi-eksepsi tersebut, selanjutnya mengajukan Jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut, dalam:

POKOK PERKARA:

1. Bahwa Jawaban Eksepsi tersebut di atas mohon dapat dianggap sudah termasuk dan merupakan bagian yang terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa persyaratan untuk Balik Nama dari PENGGUGAT belum memenuhi syarat untuk diproses karena tidak memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah yang berlaku berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau sekarang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
3. Bahwa pengakuan PENGGUGAT menyebutkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor telah menolak Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 7/Cihideung adalah beralasan sebagaimana tersebut dalam point 2 di atas;

4. Bahwa gugatan tidak beralasan karena untuk jual beli tanah seharusnya dilengkapi dengan Akta di hadapan Pejabat yang berwenang sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau sekarang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TURUT TERGUGAT III mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus sebagai berikut dalam:

EKSEPSI:

Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT III untuk seluruhnya; dalam:

POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*neit onvenkeljilk verkaard*);
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul atas perkara ini.

Menimbang bahwa oleh karena TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tidak pernah hadir di persidangan, maka para pihak tidak mengajukan jawaban;

Menimbang bahwa atas Jawaban Tersebut PENGGUGAT tidak mengajukan Replik dan juga TURUT TERGUGAT III tidak mengajukan Duplik, sedangkan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II dengan ketidakhadirannya tidak mengajukan Duplik;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut PENGGUGAT dalam persidangan telah menyerahkan bukti tertulis berupa:

1. Foto copy sertipikat Hak Milik Nomor 7 Seluas 1960 m2 atas nama SRI AGUSTINAH SUHONO, sesuai dengan aslinya, diberi tanda (P-1);
2. Foto copy Kwitansi Pembayaran sebidang tanah sawah dengan Sertipikat Nomor 7 seluas 1960 m2 tertanggal 8 Mei 1994, sesuai dengan aslinya, diberi tanda (P-2);
3. Foto copy Surat Jual Beli sebidang tanah sebelum di Akta, sesuai dengan aslinya, diberi tanda (P-3);
4. Foto copy Surat Keterangan Jual Beli Sawah di Desa Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea, sesuai dengan aslinya, diberi tanda (P-4);
5. Foto copy Kwitansi Pembayaran Sebidang tanah sawah seluas 2130 m2 Nomor c. 849, tidak ada aslinya, diberi tanda (P-5);
6. Foto copy Surat pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2001 Nomor 32.03.040.014.000-1400.7 atas nama TUGIAH sesuai dengan aslinya, diberi tanda (P-6);
7. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Nomor 32.03.05.2015/881/823287 tertanggal 8 Mei 2001 atas nama YATTI dan Kartu Tanda Penduduk Nomor 32.03.05.2015/1351/825570 tertanggal 20 Maret 1999 atas nama MARTINAH CHRISTY TUGIAH sesuai dengan aslinya, diberi tanda (P-7).

Menimbang bahwa foto copy surat bukti tersebut di atas bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dalam persidangan kecuali bukti (P-5) PENGGUGAT tidak dapat menunjukkan aslinya;

Menimbang bahwa selain surat bukti tersebut PENGGUGAT dalam persidangan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama:

SAKSI I : Dr.Ir.Hj. HERTAMI DJATMIKO, disumpah menerangkan sebagai berikut:

1. Bahwa saksi kenal dengan PENGGUGAT karena sudah lama bertetangga sedangkan dengan para Tergugat saksi tidak kenal;
2. Bahwa benar saksi tahu PENGGUGAT pernah membeli tanah seluas 2000 m² pada tahun 1994 dari Ibu YATI ABAS PRIYATNA sedangkan harganya saksi tidak tahu;
3. Bahwa saksi kenal dengan Ibu YATI ABAS PRIYATNA dan sekarang masih hidup;
4. Bahwa benar Sertipikat tersebut atas nama SRI AGUSTINAH SIHONO (alm);
5. Bahwa benar sekarang tanah tersebut ditanami palawija dan juga di atas tanah tersebut ada sebuah bangunan rumah, sedangkan batas-batas tanah tersebut saksi tidak mengetahui;

SAKSI II : SUJINAH, disumpah menerangkan sebagai berikut:

1. Bahwa saksi tahu PENGGUGAT pernah membeli tanah pada tahun 1994 seluas 2000 m² di Kampung Cihideung Ilir dengan harga Rp. 40.000.000 (empat puluh juta rupiah);
2. Bahwa benar tanah tersebut ada tanaman dan sebuah bangunan rumah;

3. Bahwa benar selama PENGGUGAT mengelola tanah tersebut aman dan tidak ada yang keberatan;
4. Bahwa saksi tidak mengetahui waktu PENGGUGAT menyerahkan uang jual beli tersebut.

Menimbang bahwa PENGGUGAT menyatakan bukti-bukti cukup dan tidak ada sesuatu lagi yang akan diajukan, selanjutnya mohon putusan, tentang:

3. Pertimbangan Hakim

PERTIMBANGAN HUKUM, dalam:

EKSEPSI:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan PENGGUGAT adalah seperti yang diuraikan dalam surat gugatan PENGGUGAT;

Menimbang bahwa TURUT TERGUGAT III Telah mengajukan eksepsi dengan alasan seperti yang diuraikan dalam jawabannya;

Menimbang bahwa dalil alasan TURUT TERGUGAT III mengajukan eksepsi sudah termasuk pokok perkara, oleh karena itu eksepsi TURUT TERGUGAT III harus dinyatakan tidak dapat diterima; dalam;

POKOK PERKARA:

Menimbang bahwa apa yang telah dipertimbangkan di dalam eksepsi juga termasuk dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang bahwa TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tidak pernah hadir lagi pula tidak ternyata bahwa tidak

datangnya itu disebabkan suatu halangan yang sah dan pula tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti bertanda P-2 terbukti bahwa tanah terletak di Desa Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor seluas 1960 m² (seribu sembilan ratus enam puluh meter persegi) telah lunas dibayar pada tanggal 8 Mei 1994;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti bertanda P-3 terbukti bahwa pada tanggal 8 Mei 1994 Ny. YATTI (TURUT TERGUGAT II) telah menjual sebidang tanah yang terletak di Desa Cihideung Ilir Persil Nomor 75 S.II seluas 1960 m² kepada MARTINA CHRISTY TUGIAH (PENGGUGAT) dan selanjutnya PENGGUGAT telah membayar lunas;

Menimbang bahwa berdasarkan surat bukti yang bertanda P-2 dan P-3 dihubungkan dengan keterangan dua orang saksi dari PENGGUGAT maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah seluas 1960 m² telah dijual kepada PENGGUGAT, dan telah dibayar lunas, akan tetapi sertifikatnya masih atas nama SRI AGUSTINAH SIHONO (TERGUGAT), akan tetapi tidak ada pihak yang dirugikan;

Menimbang bahwa untuk menjamin kepastian hukum antara lain jual beli ataupun membalik nama sertifikat tanah aquo dari TURUT TERGUGAT II, Majelis Hakim dapat mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT dikabulkan, maka sudah selayaknya kalau pihak TERGUGAT dan pihak TURUT TERGUGAT dibebankan untuk membayar biaya perkara ini;

4. Amar Putusan

Berdasarkan uraian tersebut di atas dan mengingat Undang-Undang serta Peraturan Hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli tertanggal 4 Januari 1977, 28 Juli 1977 dan Tanggal 8 Mei 1994;
3. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang sawah seluas 1960 m² yang terletak di Desa Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea kabupaten Bogor;
4. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT III untuk membalik nama sertipikat Hak Milik Nomor 7 dari atas nama SRI AGUSTINAH SIHONO (TERGUGAT) ke atas nama MARTINA CHRISTY TUGIAH (PENGGUGAT);
5. Menghukum TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 549.000 (lima ratus empat puluh sembilan ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Selasa, tanggal 10 September 2002 oleh:ROKI PANJAITAN, SH sebagai Hakim Ketua Majelis, LIDYA SASANDO

PARAPAT, SH dan ARTHA THERESIA, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut dibacakan di muka sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 17 September 2002 oleh:ROKI PANJAITAN, SH sebagai Hakim Ketua Majelis, LIDYA SASANDO PARAPAT, SH dan ARTHA THERESIA, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh MUHAMAD HOESNA, SH sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh PENGGUGAT tanpa dihadiri TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III.

B. Analisis Kasus

1. Putusan Pengadilan Negeri yang sudah berkekuatan hukum tetap dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli jika peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengertian peranan putusan Pengadilan Negeri (PN) sebagai dasar peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah jika jual beli tanah dilakukan di bawah tangan terhadap tanah yang sudah bersertipikat (tanpa dibuat akta jual beli tanah di hadapan PPAT), dan penjual atau ahli warisnya sudah meninggal serta sudah tidak diketahui lagi alamatnya. Peranan putusan PN dapat dilihat dari tiga pihak, yaitu Kantor Pertanahan, PPAT dan pemegang hak terakhir (pembeli).

a. Peranan Putusan PN bagi Kantor Pertanahan

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

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

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 94 ayat (2) butir h PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 menegaskan tentang perubahan data yuridis berupa perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan. Disamping itu, Pasal 125 ayat (1)

PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 menegaskan hal serupa, bahwa pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan Hakim Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

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

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

- 3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepenting, disertai pengembalian berkas permohonannya dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

b. Peranan Putusan PN bagi PPAT

Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah bersertipikat melalui jual beli secara prosedural bertolak dari adanya akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan PPAT. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab memeriksa syarat-syarat untuk sahnyanya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Berhubungan dengan hal ini, lembaga publik yang berwenang melakukan pendaftaran tanah di tingkat kabupaten/ kota adalah Kantor Pertanahan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997.

Kenyataannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT sebagai mitra kerjanya. Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-

kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang sudah bersertipikat, termasuk melalui jual beli tanah, harus dibuktikan dengan akta PPAT sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997, yaitu bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta tersebut wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya (Pasal 101 ayat 1 PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1993) yang disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2(dua) orang saksi yang memenuhi syarat (Pasal 101 ayat 2 PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997).

Dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah bersertipikat melalui jual beli, apalagi dalam hal ini jual beli tanah yang sudah bersertipikat yang tidak dilakukan di hadapan PPAT sedangkan salah satu pihak yaitu pemegang hak lama/pemilik sertipikat (penjual) sudah meninggal dan ahli warisnya sudah tidak diketahui lagi alamatnya, maka PPAT sebagai mitra kerja Kantor Pertanahan mempergunakan isi

putusan Pengadilan Negeri yang berkekuatan hukum tetap sebagai dasar hukum untuk membuat akta jual beli tanah.

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

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

c. Peranan Putusan PN bagi Pemegang Hak Terakhir

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 ayat (2) menekankan pentingnya putusan pengadilan negeri bagi pendaftar tanah (pemegang hak

terakhir/pembeli) sebagai salah satu pihak yang berkepentingan, bahwa pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

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

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

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

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

Bagi pendaftar tanah sebagai salah satu pihak yang berkepentingan (pemegang hak terakhir/pembeli), apalagi pendaftar tanah (pemegang hak

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

d. Perbedaan Putusan dan Penetapan

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 ditemukan dua term kunci yang pada dasarnya memiliki makna yang berbeda-beda, yaitu (a) Putusan Pengadilan dan (b) Penetapan Ketua Pengadilan. Menurut Marsudin Nainggolan, perbedaan antara putusan dan penetapan sesungguhnya hanya terletak pada makna, bahwa “putusan bersifat *contradictur*, sedangkan penetapan bersifat *volunteer*”.⁴⁷

Contradictur secara leksikal berasal dari dua kata, yaitu *contra* yang berarti “berlawanan” dan *dictur* yang berarti “perkataan”. Oleh karena itu, sifat *contradictur* dalam putusan pada dasarnya menunjukkan adanya

⁴⁷ Marsudin Nainggolan, *Wawancara*, Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor, (Bogor, tanggal 3 Desember 2009)

saling silang perkataan yang mencerminkan adanya perbedaan pendapat dan kepentingan para pihak perkara; sehingga putusan diartikan sebagai hasil pertimbangan suatu perkara dimana para pihak saling bersengketa. *Volunteer* secara leksikal bermakna “bersifat menurut kehendak/kemauan”. Sifat *volunteer* dalam penetapan mencerminkan kehendak /kemauan/prakarsa Ketua Pengadilan untuk langsung menyatakan pendapat tentang sesuatu hal yang sudah benar.

Menurut Abdurrachman, perbedaan antara putusan dan penetapan dapat dilihat dari segi sifatnya. Putusan digolongkan ke dalam “putusan *condemnatoir*”, yaitu suatu putusan akhir Pengadilan yang amar putusannya memuat penghukuman dalam pokok perkaranya. Putusan ini dapat dibaca dari amar putusan yang menyatakan, misalnya, “mengabulkan gugatan”, “menghukum tergugat untuk membayar kepada penggugat uang sejumlah...”, “menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara”, dan sebagainya. Sedangkan penetapan masuk ke dalam “putusan *declaratoir-declaratif*”, yaitu suatu putusan akhir Pengadilan yang amar putusannya memuat suatu pernyataan/penetapan, bahwa suatu keadaan yang diajukan oleh pihak pemohon adalah benar. Penetapan ini dapat dibaca dari amar putusan yang menyatakan, misalnya, “menetapkan bahwa para pemohon adalah ahli waris almarhum X ayah mereka”.⁴⁸

⁴⁸ HM. Abdurrachman, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 1994), hal. 104-105; Retnowulan Sutanto dan Iskandar Oeriprakitawina, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Cet. Ke-8, (Bandung: CV MAndar Maju, 1997), hal. 109-111

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya "*Obligatoir*" saja, artinya, jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUH-Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).⁴⁹

Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu :⁵⁰

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
2. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.
3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka pendapat penulis berpendapat bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut di atas, menurut penulis terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan bahwa :

⁴⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta, PT. Intermasa 1998), hal. 80.

⁵⁰ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 317

- a. terjadinya peralihan hak atas tanah melalui jual beli, dengan ciri-cirinya:
 - 1) benar-benar terjadinya perbuatan hukum jual beli tanah (terpenuhinya syarat materiil), dan
 - 2) jual beli tanah tanpa dibuat akta jual beli dihadapan PPAT;
- b. adanya kehendak pemilik terakhir sebagai pembeli untuk balik nama sertipikat (pemeliharaan data pendaftaran tanah) dan adanya penolakan balik nama sertipikat oleh Kantor Pertanahan;
- c. adanya putusan Pengadilan Negeri sebagai upaya hukum dan dasar peralihan hak atas tanah, yang menekankan tiga hal:
 - 1) pengesahan perbuatan materiil jual beli tanah;
 - 2) dasar pembuatan akta jual beli tanah, serta
 - 3) dasar peralihan hak atas tanah/balik nama sertipikat.

Menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan , sedangkan menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu:

- e. Adanya mereka yang mengikatkan dirinya;
- f. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- g. Suatu hal tertentu
- h. Suatu sebab yang halal.

Terlebih dahulu melihat ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk meyerahkan suatu kebendaan, dari pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Berdasarkan uraian pada Pasal 1457 tersebut, maka dapatlah ditarik suatu kesimpulan yaitu bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensuil, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat penjual dan

pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (essential) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.

Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH-Perdata yang berbunyi :

“Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata bahwa perikatan yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan apapun yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan baik.

Berlaku sebagai undang-undang artinya bahwa perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Apabila pihak-pihak dalam perjanjian tersebut melanggar, maka pihak tersebut dianggap telah melanggar undang-undang sehingga diberi akibat hukum tertentu.

Pengertian tidak dapat ditarik kembali berarti bahwa perjanjian itu dengan tanpa alasan yang cukup menurut undang-undang tidak dapat ditarik dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan para pihak. Sedangkan untuk pelaksanaan dengan itikad baik mengandung arti bahwa perjanjian itu dalam pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

4. Hambatan yang dihadapi oleh pemegang hak terakhir sebagai pembeli jika jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pemegang hak terakhir/pembeli, dalam kasus ini Martina Christy Tugiah (Penggugat), berkehendak/bertujuan untuk melakukan balik nama sertipikat dari atas nama Sri Agustinah Sihono (Tergugat, pemegang hak lama/pertama) ke atas nama Martina Christy Tugiah (Penggugat/pemegang hak terakhir/pembeli), dengan mengurus dan atau untuk membalik nama Sertipikat dari atas nama TERGUGAT menjadi atas nama PENGGUGAT dari hasil jual beli sebidang sawah dengan luas 1960 m² yang terletak di Desa Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 7 atas nama SRI AGUSTINAH SIHONO.

Untuk merealisasikan tujuan tersebut di atas, pemegang hak terakhir/pembeli (Penggugat) menghadapi hambatan yang dapat ditinjau dari empat pihak, yaitu :

- a) pihak pemegang hak terakhir/pembeli/penggugat (Martina Christy Tugiah);
- b) pihak pemegang hak lama penjual/tergugat (Sri Agustinah Sihono dan ahli warisnya);
- c) pihak turut tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor);
- d) pihak PPAT.

Hambatan yang bersumber dari pihak pemegang hak terakhir/pembeli/penggugat sendiri (Martina Christy Tugiah) dalam kenyataannya adalah bahwa (1) yang bersangkutan membeli tanah yang

sudah bersertipikat, (2) yang bersangkutan membeli tanah tanpa dibuat akta jual beli di hadapan PPAT, (3) yang bersangkutan membeli tanah bukan dari pihak pemilik pertama tetapi sudah melalui tangan ketiga (dari Sri Agustinah Sihono, kemudian Maman Sukarma, dan terakhir Ny. Yatti Abas Priyatna).

Hambatan yang bersumber dari pemegang hak lama/ penjual/tergugat (Sri Agustinah Sihono dan ahli warisnya) dalam kenyataannya adalah bahwa yang bersangkutan telah meninggal berikut ahli warisnya tidak diketahui lagi keberadaan dan alamat yang pasti, sehingga pemegang hak terakhir/pembeli/penggugat (Martina Christy Tugiah) menemui kesulitan untuk memperhadapkan yang bersangkutan dalam rangka proses balik nama sertipikat dari atas nama Sri Agustinah Sihono (Tergugat, pemegang hak lama/pertama) ke atas nama Martina Christy Tugiah (penggugat/pemegang hak terakhir/pembeli).

Kesulitan ini dapat dilihat pada Putusan Pengadilan sebagai berikut:

Bahwa sampai dengan saat ini PENGGUGAT telah berupaya mencari SRI AGUSTINAH SIHONO (alm) dan AHLI WARISNYA (TERGUGAT) akan tetapi PENGGUGAT tidak menemukan TERGUGAT dan atau alamat TERGUGAT yang pasti;

Bahwa karena hal tersebut di atas PENGGUGAT merasa kesulitan mengurus dan atau untuk membalik nama Sertipikat dari atas nama TERGUGAT menjadi atas nama PENGGUGAT dari hasil jual beli sebidang sawah dengan luas 1960 m² yang terletak di Desa Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 7 atas nama SRI AGUSTINAH SIHONO.

Selanjutnya hambatan yang berasal dari pihak turut tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) dapat ditelusuri dari Putusan Pengadilan sebagai berikut:

Bahwa PENGGUGAT sekarang ini berkeinginan untuk membalik nama Sertipikat tersebut akan tetapi BPN Kabupaten Bogor telah menolak dikarenakan pihak TERGUGAT sebagai pemilik awal dan telah meninggal dunia dan sudah tidak diketahui lagi alamatnya maka PENGGUGAT mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Cibinong.....;

Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak jelas (*abscuur libellium*), karena tidak ada alasan PENGGUGAT untuk menimbulkan kewajiban terhadap instansi Pemerintah/Kepala Pertanahan Kabupaten Bogor untuk melaksanakan balik nama Sertipikat aquo sebab PENGGUGAT pun kenyataannya sampai saat ini belum pernah mengajukan permohonan Peralihan Hak/ Balik Nama yang memenuhi syarat dan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku...;

Bahwa gugatan tidak beralasan karena untuk jual beli tanah seharusnya dilengkapi dengan Akta di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan sekarang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Berdasarkan Putusan Pengadilan tersebut dapat ditemukan hambatan yang berasal dari pihak turut tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor), yaitu bahwa (1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menolak melakukan balik nama sertipikat dari atas nama Sri Agustinah Sihono (Tergugat, pemilik awal/pertama) ke atas nama Martina Christy Tugiah (Penggugat/pemilik terakhir/pembeli) karena tidak memenuhi syarat dan prosedur sesuai ketentuan hukum yang berlaku, (2) Martina Christy Tugiah (Penggugat/pemegang hak terakhir/pembeli) membeli tanah tanpa dibuat akta jual beli di hadapan PPAT sebagai syarat untuk balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

Sahnya jual beli tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sah, tapi perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan, pada kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan atau

balik nama.⁵¹ Lebih dikatakan bahwa, proses balik nama tidak dapat dilaksanakan, pada kantor pertanahan, jika pengalihan hanya dilakukan secara dibawah tangan, karena menurut beliau, belum mempunyai kekuatan hukum yang pasti.⁵²

Berikutnya hambatan dari PPAT bertolak pijak pada sikap PPAT sebagai mitra kerja Kantor Pertanahan dalam melakukan pendaftaran tanah, termasuk pemeliharaan datanya. Dalam kenyataannya, PPAT juga menolak menerbitkan akta jual beli tanah atas nama Martina Christy Tugiah (Penggugat/pemegang hak terakhir/pembeli) karena secara yuridis sertipikat hak milik (data yuridis) masih tertulis atas nama Sri Agustinah Sihono (Tergugat, pemegang hak lama/pertama); sehingga PPAT menyarankan kepada yang bersangkutan untuk meminta putusan pengadilan.⁵³

Berdasarkan uraian di atas, maka pendapat penulis berpendapat bahwa jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Jual Beli PPAT akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, hal ini karena ia hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara yuridis, hal ini tentunya akan menjadi hambatan utama bagi pembeli.

⁵¹ Elda Djuanda, *Wawancara*, Kepala Sub Bagian Peralihan Hak atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, (Bogor, tanggal 8 Desember 2009)

⁵² Elda Djuanda, *Wawancara*, Kepala Sub Bagian Peralihan Hak atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, (Bogor, tanggal 8 Desember 2009)

⁵³ Khadijah Budhi Astuti, *Wawancara*, PPAT yang menangani kasus Martina Christy Tugiah di Darmaga, Kabupaten Bogor, (Bogor, tanggal 4 Desember 2009)

Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) di samping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).⁵⁴ Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting, karena itu Pasal 1482 KUH Perdata menyatakan “*Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada.*” Jadi, penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertipikatnya.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT.⁵⁵

Sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam PP Nomor 24/1997. akan tetapi jual beli yang telah dilakukan antara para pihak adalah sah, karena jual beli tersebut terjadi karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, dan para pihak telah cakap menurut hukum, dan kesepakatan itu untuk hal jual beli (hal tertentu) dan hak atas tanah dan bangunan tersebut adalah benar milik pihak penjual, hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal

⁵⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan II, (Bandung: Alumni, 1986), Halaman 182. Lihat juga Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Juat Beli*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), Halaman 82. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kesembilan belas, (Jakarta: Intermasa, 2002), Halaman 79. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), Halaman. 11

⁵⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), Halaman 55-56.

1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan diri
2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal

Untuk terjadinya perjanjian jual-beli tanah, pada pelaksanaannya, dimana kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli, telah terjadinya kesepakatan dan setuju mengenai benda dan harga, Si Penjual menjamin kepada pembeli, bahwa, tanah yang akan dijual tersebut, tidak akan mengalami, sengketa, kepada pembeli, sedangkan pembeli menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama.

Dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

5. Upaya hukum yang dapat ditempuh pemegang hak terakhir sebagai pembeli untuk dapat melakukan jual beli tanah apabila jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Upaya yang memungkinkan secara hukum untuk ditempuh oleh pemegang hak terakhir/pembeli/penggugat (Martina Christy Tugiah) adalah seperti yang disarankan oleh PPAT, yaitu yang bersangkutan harus meminta

putusan pengadilan.⁵⁶ Putusan pengadilan ini kemudian dipakai sebagai dasar hukum peralihan hak atas tanah (yang sudah bersertipikat melalui jual beli dan tanpa dibuat akta jual beli di hadapan PPAT).

Untuk hal demikian itu, maka pemegang hak terakhir/pembeli/penggugat (Martina Christy Tugiah) mengajukan gugatan (bersifat *contradictur*) seperti dapat dibaca pada pertimbangan duduknya perkara dalam Putusan Pengadilan, yaitu “Menimbang, bahwa PENGGUGAT dengan surat gugatannya tertanggal 24 April 2002 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan daftar register Nomor 55/Pdt.G/2002/PN.CBN”.⁵⁷

Memperhatikan berbagai hambatan tersebut di atas, terutama hambatan *legal-prosedural* dalam perubahan data yuridis tanah di Kantor Pertanahan, maka putusan pengadilan ditempuh sebagai upaya hukum yang sesuai dalam rangka balik nama sertipikat (pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah bersertipikat melalui jual beli).

Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (TURUT TERGUGAT III), seperti tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri Cibinong, memberikan jawaban atas gugatan PENGGUGAT (Martina Christy Tugiah) tentang tidak-relevannya gugatan sebagai berikut:

Bahwa terhadap gugatan untuk melakukan sesuatu yang menyangkut Keputusan Pejabat sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara seharusnya diajukan ke PTUN bukan

⁵⁶ Martina Christy Tugiah, *Wawancara*, Penggugat/Pemilik Terakhir/Pembeli, yaitu Ibu, tanggal (Bogor, tanggal 2 Desember 2009).

⁵⁷ Iin Mutmainah, *Wawancara*, Wakil Panitera Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor, (Bogor, tanggal 7 Desember 2009).

kepada Pengadilan Negeri, karena tidak berwenang untuk mengadili perkara ini, maka mohon Eksepsi TURUT TERGUGAT III dikabulkan.

Jawaban Kantor Pertanahan tersebut memang benar, akan tetapi dalam kasus ini Kantor Pertanahan hanya diposisikan sebagai TURUT TERGUGAT III (bukan sebagai TERGUGAT) karena bagi PENGGUGAT Kantor Pertanahan hanya menghambat pada saat PENGGUGAT melakukan balik nama sertipikat. Pokok perkaranya terletak pada kasus jual beli tanah, sehingga yang menjadi TERGUGAT adalah SRI AGUSTINAH SIHONO sebagai pemegang hak pertama/lama seperti tertera pada sertipikat tanah.⁵⁸

Dalam konteks ini, upaya hukum yang ditempuh Martina Christy Tugiah berupa mengajukan gugatan ke PN (bukan ke PTUN) adalah tepat. Dalam kasus ini, Martina Christy Tugiah memposisikan diri sebagai bukan melawan Pejabat Negara secara langsung (bukan TERGUGAT). *De facto*, yang dilawan secara langsung (TERGUGAT) adalah SRI AGUSTINAH SIHONO beserta ahli warisnya, sehingga gugatan layak diajukan ke PN, sementara Kantor Pertanahan hanya disertakan sebagai TURUT TERGUGAT III (bukan dilawan secara langsung) sehingga gugatan tidak perlu diajukan ke PTUN.

Berdasarkan kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut di atas, maka upaya hukum berupa putusan pengadilan itu pada intinya dimaksudkan untuk memutuskan tiga hal, yaitu (a) pengesahan perbuatan materil jual beli tanah, (b) dasar hukum pembuatan akta jual beli tanah, (c) dasar hukum peralihan hak atas tanah/balik nama sertipikat.

⁵⁸ Elda Djuanda, *Wawancara*, Kepala Sub Bagian Peralihan Hak atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, (Bogor, tanggal 8 Desember 2009).

a. Pengesahan Perbuatan Materil Jual Beli Tanah

Kekuatan pembuktian suatu akta harus memenuhi tiga unsur yakni, kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiel.⁵⁹ Yang dimaksud dengan ketentuan pembuktian lahir yaitu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, yaitu surat (akta) yang tampak dianggap mempunyai kekuatan, sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

Disini dapat diketahui bahwa kekuatannya dilihat dari bentuk akta luarnya saja, dan tidak dilihat keseluruhan akta itu, apabila hal ini dikaitkan dengan alat bukti yang dikemukakan dalam persidangan yakni berupa surat jual beli dibawah tangan, maka jelas di dalam perjanjian tersebut, para pihak telah saling membubuhkan tanda tangan pada akhir perjanjian dan paraf pada setiap lembar perjanjian, artinya syarat pembuktian “lahir” suatu akta cukup terpenuhi.

Kekuatan pembuktian formil menyangkut pertanyaan “Benarkah bahwa ada pernyataan?” kekuatan pembuktian formil ini didasarkan atas benar tidaknya akta itu adalah pernyataan dari mereka yang menandatangani akta tersebut. Kekuatan pembuktian formil ini memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta pembuktian lahir dari akta perjanjian pengikatan jual beli cukup terbukti.

⁵⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 1977), hal. 107.

Dalam hal benarkah bahwa ada pernyataan, jelas terbukti dalam persidangan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tersebut memuat batasan, ruang lingkup hak dan kewajiban masing-masing pihak (penjual dan pembeli), seperti adanya kewajiban pembayaran uang muka oleh pembeli, dan adanya denda apabila penjual membatalkan perjanjian tanpa adanya kesepakatan dari pembeli.

Tentang pembuktian materiel, maka menyangkut pertanyaan “Benarkah isi pernyataan di dalam akta itu”, kekuatan pembuktian materiel disini ditekankan atas kebenaran daripada pernyataan yang terkandung dalam akta. Sehingga kekuatan pembuktian ini memberikan kepastian tentang materi, memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang tercantum dalam akta, tentang benarkah isi pernyataan di dalam akta, menyangkut obyek dari perjanjian yaitu, tanah dan bangunan.

Bukti-bukti materil yang diajukan oleh pemegang hak terakhir/pembeli/penggugat (Martina Christy Tugiah) dalam kenyataannya menunjukkan bahwa syarat materil jual beli tanah sebagaimana menjadi jiwa hukum adat terpenuhi, sehingga jelaslah bahwa perbuatan hukum jual beli tanah benar-benar terjadi.

Perbuatan materil jual beli tanah tersebut dapat dibaca dariuduknya perkara sebagaimana tertera di dalam Putusan Pengadilan sebagai berikut:

Bahwa TERGUGAT (SRI AGUSTINAH SIHONO) telah menjual sebidang sawah seluas 2130 m² ke TURUT TERGUGAT I seharga Rp. 300,000 (tiga ratus ribu rupiah) yang terletak di Desa Cihideung Ilir Ciampea Bogor, berdasarkan Kwitansi tertanggal 4 Januari 1977;

Bahwa TERGUGAT I (MAMAN SUKARMA), telah menjual kepada TURUT TERGUGAT II (NY. YATI ABAS PRIYATNA) seharga Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) berdasarkan Surat Keterangan jual beli sawah di Desa Cihideung Ilir Ciampea Bogor yang ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II yang dibuat di Cibanteng pada tanggal 28 Juli 1977;

Bahwa TURUT TERGUGAT II (NY.YATI ABAS PRIYATNA) telah pula menjual sebidang sawah tersebut seluas 1960 m² kepada MARTINA CHRISTY TUGIAH (PENGGUGAT) dengan harga sebesar Rp. 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) berada di Desa Cihideung Ilir Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor 7 dengan batas-batas sabagai berikut:

- 1) Sebelah Utara : Solokan;
- 2) Sebelah Timur : Tanah Ny. EVY;
- 3) Sebelah Selatan : Tanggul Solokan Proyek;
- 4) Sebelah Barat : Tanah Ny. TATTI

Berdasarkan surat jual beli sebidang tanah sebelum di Akta yang ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT II DAN PENGGUGAT dan diketahui oleh Kepala Desa Cihideung Ilir pada tanggal 8 Mei 1994.

Untuk memperkuat perbuatan materil jual beli tanah dimaksud, atau dalam Putusan Pengadilan disebut “untuk menguatkan dalil gugatan”, pemegang hak terakhir/pembeli/penggugat (Martina Christy Tugiah) mengajukan data fisik/bukti tertulis sebagai berikut:

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut PENGGUGAT dalam persidangan telah menyerahkan bukti tertulis berupa:

1. Foto copy sertipikat Hak Milik Nomor 7 Seluas 1960 m² atas nama SRI AGUSTINAH SUHONO, sesuai dengan aslinya, diberi tanda (P-1);
2. Foto copy Kwitansi Pembayaran sebidang tanah sawah dengan Sertipikat Nomor 7 seluas 1960 m² tertanggal 8 Mei 1994, sesuai dengan aslinya, diberi tanda (P-2);
3. Foto copy Surat Jual Beli sebidang tanah sebelum di Akta, sesuai dengan aslinya, diberi tanda (P-3);
4. Foto copy Surat Keterangan Jual Beli Sawah di Desa Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea, sesuai dengan aslinya, diberi tanda (P-4);
5. Foto copy Kwitansi Pembayaran Sebidang tanah sawah seluas 2130 m² Nomor c. 849, tidak ada aslinya, diberi tanda (P-5);

6. Foto copy Surat pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2001 Nomor 32.03.040.014.000-1400.7 atas nama TUGIAH sesuai dengan aslinya, diberi tanda (P-6);
7. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Nomor 32.03.05.2015/881/823287 tertanggal 8 Mei 2001 atas nama YATTI dan Kartu Tanda Penduduk Nomor 32.03.05.2015/1351/825570 tertanggal 20 Maret 1999 atas nama MARTINAH CHRISTY TUGIAH sesuai dengan aslinya, diberi tanda (P-7)....

Menimbang bahwa selain surat bukti tersebut PENGGUGAT dalam persidangan telah mengajukan 2(dua) orang saksi.

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

Menimbang bahwa berdasarkan bukti bertanda P-2 terbukti bahwa tanah terletak di Desa Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor seluas 1960 m² (seribu sembilan ratus enam puluh meter persegi) telah lunas dibayar pada tanggal 8 Mei 1994;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti bertanda P-3 terbukti bahwa pada tanggal 8 Mei 1994 Ny. YATTI (TURUT TERGUGAT II) telah menjual sebidang tanah yang terletak di Desa Cihideung Ilir Persil Nomor 75 S.II seluas 1960 m² kepada MARTINA CHRISTY TUGIAH (PENGGUGAT) dan selanjutnya PENGGUGAT telah membayar lunas;

Menimbang bahwa berdasarkan surat bukti yang bertanda P-2 dan P-3 dihubungkan dengan keterangan dua orang saksi dari PENGGUGAT maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah seluas 1960 m² telah dijual kepada PENGGUGAT, dan telah dibayar lunas, akan tetapi sertifikatnya masih atas nama SRI AGUSTINAH SIHONO (TERGUGAT), akan tetapi tidak ada pihak yang dirugikan;

Menimbang bahwa untuk menjamin kepastian hukum antara lain jual beli ataupun membalik nama sertifikat tanah aquo dari TURUT TERGUGAT II, Majelis Hakim dapat mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

Berdasarkan pertimbangan hukum pokok perkara tersebut, Majelis Hakim Pengadilan pada akhirnya menyatakan putusan (butir 2 dan 3)

untuk mengesahkan perbuatan materil jual beli tanah, dan pihak penggugat menjadi pemilik sah atas tanah dimaksud sebagai berikut:

- 1) Menyatakan sah jual beli tertanggal 4 Januari 1977, 28 Juli 1977 dan tanggal 8 Mei 1994;
- 2) Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang sawah seluas 1960 m² yang terletak di Desa Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor.

Putusan Pengadilan Negeri tersebut dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah melalui jual beli karena ternyata peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT. Disamping itu, putusan tersebut memberikan kekuatan hukum bagi transaksi jual beli yang dilakukan di bawah tangan dengan pertimbangan bahwa perbuatan materil jual beli tanah dimaksud benar-benar terjadi.⁶⁰

Dalam suatu proses perdata, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalilnya yang menjadi dasar gugatannya, maka gugatannya akan ditolak, sedangkan apabila berhasil, maka gugatannya akan dikabulkan. Tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, untuk dalil-dalil yang tidak disangkal, apabila diakui sepenuhnya oleh pihak lawan, maka tidak perlu dibuktikan lagi. Beberapa hal/keadaan yang tidak harus dibuktikan antara lain :

⁶⁰ Marsudin Nainggolan, *Wawancara*, Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor, (Bogor, tanggal 3 Desember 2009).

- 1) hal/keadaan-keadaan yang telah diakui;
- 2) hal-hal/keadaan-keadaan yang tidak disangkal;
- 3) hal-hal/keadaan-keadaan yang telah diketahui oleh khalayak ramai (*notoire feiten/fakta notoir*). Atau hal-hal yang secara kebetulan telah diketahui sendiri oleh hakim.

Dalam soal pembuktian tidak selalu pihak penggugat saja yang harus membuktikan dalilnya. Hakim yang memeriksa perkara itu yang akan menentukan siapa diantara pihak-pihak yang berperkara yang akan diwajibkan memberikan bukti, apakah pihak penggugat atau sebaliknya pihak tergugat. Secara ringkas disimpulkan bahwa hakim sendiri yang menentukan pihak yang mana yang akan memikul beban pembuktian. Didalam soal menjatuhkan beban pembuktian, hakim harus bertindak arif dan bijaksana, serta tidak boleh berat sebelah.

Semua peristiwa dan keadaan yang konkrit harus diperhatikan dengan seksama olehnya. Sebagai pedoman, dijelaskan oleh pasal 1865 BW, bahwa:

"Barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana dia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu; sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna pembantahan hak orang lain, diwajibkan juga membuktikan peristiwa-peristiwa itu"

Sekalipun untuk peristiwa yang disengketakan itu telah diajukan pembuktian, namun pembuktian itu masih harus dinilai.

Sehubungan dengan menilai pembuktian, maka hakim dapat bertindak bebas [contoh: hakim tidak wajib mempercayai satu orang saksi

saja, yang berarti hakim bebas menilai kesaksiannya (Pasal 1782 HIR, Pasal 309 Rbg, Pasal 1908 BW)] atau diikat oleh undang-undang [contoh: terhadap akta yang merupakan alat bukti tertulis, hakim terikat dalam penilaiannya (Pasal 165 HIR, Pasal 285 Rbg, Pasal 1870 BW)].

Terdapat 3 (tiga) teori yang menjelaskan tentang sampai berapa jauhkah hukum positif dapat mengikat hakim atau para pihak dalam pembuktian peristiwa didalam sidang, yaitu :⁶¹

a) Teori Pembuktian Bebas

Teori ini tidak menghendaki adanya ketentuan-ketentuan yang mengikat hakim, sehingga penilaian pembuktian seberapa dapat diserahkan kepada hakim. Teori ini dikehendaki *jumhur*/pendapat umum karena akan memberikan kelonggaran wewenang kepada hakim dalam mencari kebenaran.

b) Teori Pembuktian Negatif

Teori ini hanya menghendaki ketentuan-ketentuan yang mengatur larangan-larangan kepada hakim untuk melakukan sesuatu yang berhubungan dengan pembuktian. Jadi hakim disini dilarang dengan pengecualian (Pasal 169 HIR, Pasal 306 Rbg, Pasal 1905 BW);

c) Teori Pembuktian Positif

Disamping adanya larangan, teori ini menghendaki adanya perintah kepada hakim. Disini hakim diwajibkan, tetapi dengan syarat (Pasal 165 HIR, Pasal 285 Rbg, Pasal 1870 BW).

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapatlah diketahui bahwa akta dibawah tangan yang dipergunakan sebagai alat bukti (yaitu surat jual beli sebidang tanah sebelum di Akta yang ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT II DAN PENGGUGAT dan diketahui oleh Kepala Desa Cihideung Ilir pada Tanggal 8 Mei 1994) dan berlaku pula untuk akta otentik maupun, setidak-tidaknya mempunyai kekuatan pembuktian

⁶¹ R. Subekti , *Op. Cit*, Hal. 100

terhadap siapa yang membubuhkan tandatangan di dalam akta itu. Suatu akta (surat) dapat dikatakan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila telah memenuhi ketiga pembuktian di atas.

Dalam kasus ini, pembuktian terhadap akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dibuktikan dalam persidangan, sehingga perlu adanya perlindungan terhadap pembeli apabila penjual waprestasi, tentu membawa konsekuensi hukum yaitu:

1. Adanya kewajiban denda yang harus dibayar atas kerugian materiel yang diderita pembeli, kerugian ini dapat berupa kerugian yang benar-benar dialami seperti uang muka yang telah dibayar, bunga yang telah diperjanjikan, atau keuntungan yang seharusnya diperoleh.
2. Objek yang diperjanjikan dapat menjadi jaminan, bahwa penjual harus memenuhi terlebih dahulu kewajibannya, kemudian jika jaminan dapat dihapuskan, maka jaminan ini atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materielnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertipikat, dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah.

Syarat materiel seperti harus lunasnya harga jual beli, sedangkan untuk tidak atau belum terpenuhinya kedua syarat tersebut, maka perjanjian pengikatan jual belilah yang biasanya dijadikan tujuan (landasan) terjadinya permulaan jual beli yang digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sementara menunggu dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT. Namun demikian,

Majelis Hakim memutuskan dalam Perkara Nomor : 55/Pdt.G/2002/PN.CBN bahwa jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah. Meskipun hal tersebut bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku yaitu UUPA dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam kasus ini, Majelis Hakim dalam pertimbangannya berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat patut dikabulkan.

Berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim dalam putusannya :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli tertanggal 4 Januari 1977, 28 Juli 1977 dan Tanggal 8 Mei 1994;
3. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang sawah seluas 1960 m² yang terletak di Desa Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea kabupaten Bogor;
4. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT III untuk membalik nama sertifikat Hak Milik Nomor 7 dari atas nama SRI AGUSTINAH SIHONO (TERGUGAT) ke atas nama MARTINA CHRISTY TUGIAH (PENGGUGAT);
5. Menghukum TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 549.000 (lima ratus empat puluh sembilan ribu rupiah).

Menurut penulis jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah meskipun hanya berdasarkan kwitansi. Hal itu didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/ 1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa :

“Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”.

Selain itu, menurut pendapat Boedi Harsono, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya).⁶²

Sangat dimungkinkan terjadi sengketa antara suatu yurisprudensi dengan hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sebelum berlaku UUPA dan PP No. 10 tahun 1961, yurisprudensi membenarkan keabsahan jual-beli tanah didasarkan atas kesepakatan harga dan tanah yang menjadi objek jual-beli meskipun jual-beli dilakukan dibawah tangan, terutama hal ini dulu berlaku atas tanah yang berstatus hukum adat. Sekarang timbul masalah. Berdasarkan ketentuan pasal 19 UUPA jo. Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 pemindahan hak baik dalam bentuk jual-beli dilakukan didepan PPAT, dan oleh karena itu dibuat akta PPAT. Dengan demikian telah terjadi saling bertentangan antara yurispredensi dengan ketentuan hukum perundang-undangan.

Tidak selamanya asas *Statue Law Prevail* atau undang-undang lebih didahulukan dibanding yurisprudensi ditegakkan apabila terjadi pertentangan antara undang-undang dengan Yurisprudensi. Dalam hal-hal

⁶² Saleh Adiwinata, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1*, Cetakan Pertama (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1984), hal. 79-80

tertentu secara kasustik, yurisprudensi yang dipilih dan dimenangkan dalam pertarungan pertentangan nilai hukum yang terjadi.

Mekanisme yang ditempuh oleh hakim memenangkan yurisprudensi terhadap suatu peraturan pasal perundang-undangan dilakukan melalui pendekatan, meliputi :⁶³

- 1) Didasarkan pada alasan kepatutan dan kepentingan umum.
Untuk membenarkan suatu sikap dan tindakan bahwa yurisprudensi lebih tepat dan lebih unggul nilai hukum dan keadilannya dari peraturan pasal undang-undang, mesti didasarkan atas "kepatutan" dan "perlindungan kepentingan umum". Hakim harus menguji dan menganalisis secara cermat, bahwa nilai-nilai hukum yang terkandung dalam yurisprudensi yang bersangkutan jauh lebih potensial bobot kepatutannya dan perlindungannya terhadap kepentingan umum dibanding dengan nilai-nilai yang terdapat dalam rumusan undang-undang. Dalam hal ini agar dapat dilakukan komparasi analisis yang terang dan jernih, sangat dibutuhkan antisipasi dan wawasan profesionalisme. Tanpa modal tersebut sangat sulit seorang hakim berhasil menyingkirkan suatu pasal undang-undang.
- 2) Cara mengunggulkan Yurisprudensi melalui "*Contra Legem*"
Jika hakim benar-benar dapat mengkonstruksi secara komparatif analisis bahwa, bobot yurisprudensi lebih potensial menegakkan kelayakan dan perlindungan kepentingan umum, dibandingkan suatu ketentuan pasal undang-undang, dia dibenarkan mempertahankan yurisprudensi. Berbarengan dengan itu hakim langsung melakukan tindakan "*contra legem*" terhadap pasal-pasal undang-undang yang bersangkutan. Disebabkan nilai bobot yurisprudensi lebih potensial dan lebih efektif mempertahankan tegaknya keadilan dan perlindungan kepentingan umum, undang-undang yang disuruh mundur dengan cara *contra legem*, sehingga yurisprudensi yang sudah mantap ditegakkan sebagai dasar dan rujukan hukum penyelesaian perkara.
- 3) Yurisprudensi dipertahankan dengan melenturkan peraturan perundang-undangan.
Cara penerapan lain dalam masalah terjadinya pertentangan antara yurisprudensi dengan ketentuan perundang-undangan :
 - a) Tetap mempertahankan nilai hukum yang terkandung dalam yurisprudensi; dan

⁶³ Paulus, *Yurisprudensi dalam Perspektif Pembangunan Hukum Administrasi Negara*, 1995), Hal. 100

- b) Berbarengan dengan itu, ketentuan pasal perundang-undangan yang bersangkutan diperlunak dari sifat imperatif menjadi fakultatif.

Memang ada kemiripan cara ini dengan tindakan *contra legem*, tetapi ada perbedaan. Penerapan *contra legem* pasal yang bersangkutan disingkirkan secara penuh. Keberadaan pasal itu didalam perundang-undangan sama sekali tidak ada. Lain halnya dengan tindakan mempertahankan yurisprudensi yang dibarengi dengan tindakan memperlunak pasal perundang-undangan. Dalam hal ini yurisprudensi tidak secara penuh melemparkan nilai yang terkandung dalam pasal, tetapi hanya diperlunak dari sifat imperatif menjadi bersifat fakultatif.

b. Dasar Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Bagi pemegang hak terakhir/pembeli/penggugat (Martina Christy Tugiah), Putusan Pengadilan Negeri Cibinong berperan menjadi dasar hukum pembuatan akta jual beli tanah di hadapan PPAT.⁶⁴

Tentang hal tersebut, dalil-dalil yang kuat yang diajukan oleh pemegang hak terakhir/pembeli/penggugat (Martina Christy Tugiah) mendasari posisi dan sikap hukum Majelis Hakim Pengadilan untuk menyatakan pertimbangan hukumnya dalam pokok perkara: “Menimbang bahwa untuk menjamin kepastian hukum antara lain jual beli ataupun membalik nama sertifikat tanah aquo dari TURUT TERGUGAT II, Majelis Hakim dapat mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya”. Atas dasar pertimbangan hukum ini, Majelis Hakim Pengadilan secara implisit

⁶⁴ Khadijah Budhi Astuti, *Wawancara*, PPAT yang menangani kasus Martina Christy Tugiah di Darmaga, Kabupaten Bogor, (Bogor, tanggal 3 Desember 2009)

memutuskan agar Kantor Pertanahan beserta mitra kerjanya, yaitu PPAT, melakukan balik nama sertipikat hak milik, termasuk menerbitkan akta jual beli tanah.

Berkaitan dengan syarat formal maupun materielnya sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materielnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertipikat, dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah.

Syarat materiel seperti harus lunasnya harga jual beli, merupakan syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT. Dengan demikian, tidak bertentangan dengan Pasal 37 PP. No. 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa pengalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Sedangkan ketentuan Pasal 38 PP. No. 24 Tahun 1997 mengenai para pihak yang harus hadir dalam pembuatan Akta Jual Beli. Dalam Pasal 37, berbunyi sebagai berikut :

- 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, 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.

Dalam pasal 38 berbunyi sebagai berikut:

- 1) Pembuatan akta sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- 2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Dalam Pasal 39 berbunyi sebagai berikut:

- 1) PPAT menolak untuk membuat akta jika, untuk membuat akta:
 - a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun kepadanya tidak bisa disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
 - b. Mengenai daftar tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan:
 1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 2. Surat keterangan yang mengatakan 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; atau
 - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
 - d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan pembuatan hukum pemindahan hak; atau
 - e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh ijin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila ijin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
 - f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai dan fisik dan atau data yuridisnya; atau
 - g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Ketentuan tersebut tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun diakui di dalam lalu lintas bisnis dimasyarakat, hal ini merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan dan harus didasari dengan itikat baik.

Dalam hal ini maka sesungguhnya Notaris-PPAT mempunyai peranan yang sangat besar, terutama dalam proses pembuatan akta-akta, agar akta yang dibuatnya tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan tidak merugikan para pihak yang membuatnya.

Dengan mempertimbangkan tugas dan kewajiban Notaris-PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, maka akta yang dibuatnya tersebut harus merupakan juga alat pembuktian formal yang mengandung kebenaran absolut, sehingga seharusnya notaris juga berperan untuk mengantisipasi secara hukum atas timbulnya hal-hal yang dapat merugikan para pihak yang membuatnya serta akibat hukum dan perjanjian tersebut.

Penerbitan akta jual beli tanah, PPAT mendasarkan diri pada putusan Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor. Berdasarkan putusan tersebut, akta jual beli tanah dibuat PPAT dengan

memperhadapkan Martina Christy Tugiah (pemegang hak terakhir/pembeli/penggugat) yang bertindak untuk dan atas nama Sri Agustina Sihono (pemegang hak lama/penjual/tergugat).

Peranan putusan Pengadilan Negeri sebagai dasar hukum pembuatan akta jual beli tanah di hadapan PPAT secara yuridis juga bertolak dari Pasal 55 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Bagi pendaftar tanah sebagai salah satu pihak yang berkepentingan (pemegang hak terakhir/pembeli), apalagi pendaftar tanah dimaksud melakukan jual beli tanah yang sudah bersertipikat tetapi tanpa dibuatkan akta jual beli di hadapan PPAT, maka putusan Pengadilan Negeri berperan menjadi dasar pembuatan akta jual beli tanah dan dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah/balik nama sertipikat.

c. Dasar Hukum Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah/Balik Nama Sertipikat

Bagi pemegang hak terakhir/pembeli/penggugat (Martina Christy Tugiah), Putusan Pengadilan Negeri Cibinong berperan menjadi dasar

hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah/balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.⁶⁵

Sehubungan dengan hal tersebut, maka dalil-dalil yang kuat yang diajukan oleh pemegang hak terakhir/pembeli/penggugat (Martina Christy Tugiah) dapat melandasi posisi dan sikap hukum Majelis Hakim Pengadilan untuk menyatakan pertimbangan hukumnya dalam pokok perkara: “Menimbang bahwa untuk menjamin kepastian hukum antara lain jual beli ataupun membalik nama sertipikat tanah aquo dari TURUT TERGUGAT II, Majelis Hakim dapat mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya”.

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim Pengadilan secara tegas memutuskan (putusan Butir 4) agar Kantor Pertanahan melakukan balik nama sertipikat hak milik dari atas nama Sri Agustinah Sihono (Tergugat) ke atas nama Martina Christy Tugiah (Penggugat) sebagai berikut:

“Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT III untuk membalik nama sertipikat Hak Milik nomor 7 dari atas nama SRI AGUSTINAH SIHONO (TERGUGAT) ke atas nama MARTINA CHRISTY TUGIAH (PENGGUGAT)”.

Peranan Putusan Pengadilan Negeri sebagai dasar hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah/balik nama sertipikat juga bertolak dari Pasal 55 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa Panitera

⁶⁵ Elda Djuanda, *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Peralihan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, (Bogor, tanggal 8 Desember 2009)

Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun, untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin juga pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.

Menurut ketentuan Pasal 55 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut secara hukum menekankan adanya tanggung jawab kelembagaan dari Pengadilan Negeri, dalam hal ini diwakili Panitera Pengadilan, kepada Kantor Pertanahan. Tanggung jawab dimaksud berupa kewajiban untuk memberitahukan isi semua putusan yang berkekuatan hukum tetap dan penetapan yang mengakibatkan terjadinya perubahan data yuridis tanah yang sudah didaftar agar dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin juga pada sertifikatnya. Pemberitahuan isi semua putusan tersebut dimaksudkan untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah sehingga terjamin kepastian hukum dan perlindungan hak terhadap pemegang hak terakhir/baru.

Pendapat serupa dipertegas oleh Marsudin Nainggolan, SH, MH, bahwa putusan pengadilan ditempuh oleh pemegang hak terakhir atas tanah (pembeli) agar pihak tersebut dalam mengusahakan kepemilikan hak atas tanahnya dapat terhindar dari kemungkinan gugatan dari pihak lain dan untuk mengantisipasi akibat-akibat hukum lain yang tersangkut

dengan obyek sengketa,⁶⁶ dan juga jika ada masalah dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.

Bagi pihak pemegang hak terakhir atas tanah (pembeli/penggugat), putusan pengadilan menjadi dasar hukum perubahan data yuridis yang menyangkut pemindahan hak atas tanah/balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dari pemegang hak lama (Sri Agustina Sihono) kepada pemegang hak terakhir (Martina Christy Tugiah).

Berdasarkan uraian di atas, maka pendapat penulis berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Cibinong sebagai upaya hukum yang ditempuh oleh pemegang hak terakhir/pembeli/penggugat (Martina Christy Tugiah) menegaskan tiga hal pokok, yaitu (a) pengesahan perbuatan materil jual beli tanah, (b) dasar hukum pembuatan akta jual beli tanah, (c) dasar hukum peralihan hak atas tanah/balik nama sertipikat. Ketiga hal pokok tersebut ternyata dikabulkan seluruhnya seperti tertuang dalam butir I Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor.

Dalam kasus ini ditemukan bahwa perbuatan dan syarat materil jual beli tanah benar-benar ditempuh, pemegang hak lama/ penjual sudah meninggal dan ahli warisnya sudah tidak diketahui lagi alamatnya secara pasti, serta sertipikat tanah atas nama pemegang hak lama/penjual sudah dipegang oleh pemegang hak terakhir/pembeli. Berdasarkan kondisi nyata semacam ini, maka Ketua Pengadilan Negeri seyogyanya dapat menerbitkan

⁶⁶ Marsudin Nainggolan, *Wawancara*, Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor, (Bogor, tanggal 3 Desember 2009).

“Penetapan”, bukan “Putusan” seperti yang ditempuh ini dan tanpa mengikutsertakan kantor Pertanahan sebagai TURUT TERGUGAT.

Putusan Pengadilan Negeri yang mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut pada akhirnya menjadi dasar kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pemegang hak yang baru/terakhir. Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ini hanya menjadi dasar hukum pembuatan akta jual beli tanah dan dasar hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah/balik nama sertipikat, sedangkan prosedur hukum dan administratif pemeliharaan data pendaftaran tanah tetap ditempuh oleh pemegang hak terakhir/pembeli dalam melakukan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan. Putusan pengadilan tersebut bukan merupakan pengganti surat tanda pemilikan hak tetapi hanya menjadi dasar hukum untuk peralihan hak milik.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Pembahasan kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor Nomor 55/Pdt.G/2002/PN.CBN, baik ditinjau dari segi teori, peraturan hukum maupun dari segi kasus empiris-lapangan, menghasilkan beberapa temuan hukum berikut:

6. Putusan Pengadilan Negeri yang sudah berkekuatan hukum tetap dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli jika peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Putusan pengadilan negeri yang berkekuatan hukum tetap tersebut hanya menjadi dasar hukum pembuatan jual beli tanah dan dasar hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah/balik nama sertipikat, sedangkan prosedur hukum dan administratif pemeliharaan data pendaftaran tanah tetap ditegakkan. Putusan pengadilan bukanlah pengganti surat tanda pemilikan hak tetapi hanya menjadi dasar hukum untuk peralihan hak milik.

7. Hambatan yang dihadapi oleh orang yang hak terakhir sebagai pembeli jika jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

- a. Hambatan yang bersumber dari pihak pemegang hak terakhir/pembeli dalam kenyataannya adalah bahwa (1) yang bersangkutan membeli tanah yang sudah bersertipikat, (2) yang bersangkutan membeli tanah tanpa dibuat akta jual beli di hadapan PPAT, (3) yang bersangkutan membeli tanah bukan dari pihak pemilik pertama tetapi sudah melalui tangan ketiga.
- b. Hambatan yang bersumber dari pihak pemegang hak lama/penjual dalam kenyataannya adalah bahwa yang bersangkutan telah meninggal berikut ahli warisnya tidak diketahui lagi keberadaan dan alamat yang pasti, sehingga pemegang hak terakhir menemui kesulitan untuk memperhadapkan yang bersangkutan dalam rangka proses balik nama sertipikat dari atas nama pemegang hak lama/pertama ke atas nama pemegang hak terakhir/baru.
- c. Hambatan yang berasal dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor adalah bahwa (1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menolak melakukan balik nama sertipikat dari atas nama pemegang hak lama/penjual ke atas pemegang hak terakhir/pembeli karena tidak memenuhi syarat dan prosedur sesuai ketentuan hukum yang berlaku, (2) pemegang hak terakhir/pembeli membeli tanah tanpa dibuat akta jual beli di hadapan PPAT sebagai syarat untuk balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.
- d. Hambatan dari pihak PPAT bertolak pijak pada sikap PPAT sebagai mitra kerja Kantor Pertanahan dalam melakukan pendaftaran tanah, termasuk pemeliharaan datanya. Dalam kenyataannya, PPAT juga menolak

menerbitkan akta jual beli tanah atas pemegang hak terakhir/pembeli karena secara yuridis sertifikat hak milik (data yuridis) masih tertulis atas pemegang hak lama; sehingga PPAT menyarankan kepada yang bersangkutan untuk meminta putusan pengadilan.

8. Upaya hukum yang dapat ditempuh pemegang hak terakhir sebagai pembeli untuk dapat melakukan jual beli tanah apabila jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan menempuh jalur pengadilan agar kepemilikan hak atas tanahnya terhindar dari kemungkinan gugatan pihak lain serta dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.

Putusan pengadilan negeri dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah melalui jual beli jika peralihan hak atas tanah tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT dan memberikan kekuatan hukum bagi transaksi jual beli yang dilakukan di bawah tangan.

B. Saran

Berdasarkan beberapa temuan hukum tersebut di atas, maka dapat diajukan beberapa saran sebagai berikut:

1. Agar para hakim di dalam menangani dan memutuskan suatu perkara tanah di pengadilan hendaknya terus menggali dan berusaha menemukan hukum baru yang bersumber dan berakar pada tradisi masyarakat lokal sehingga dapat memperkaya dan melengkapi hukum tanah positif/nasional. Apabila dalam kasus serupa ditemukan bahwa perbuatan dan syarat materiil jual beli tanah

benar-benar ditempuh, pemegang hak lama/penjual sudah meninggal dan ahli warisnya sudah tidak diketahui lagi alamatnya secara pasti, serta sertipikat tanah atas nama pemegang hak lama/penjual sudah dipegang oleh pemegang hak terakhir/pembeli, maka Ketua Pengadilan Negeri seyogyanya langsung dapat menerbitkan “penetapan”, bukan “putusan”.

2. Agar instansi pelaksana pengelolaan tanah, dalam hal ini Kantor Pertanahan, berikut PPAT sebagai mitra kerja Kantor Pertanahan, hendaknya terus memberikan informasi dan melakukan penyuluhan tentang hukum tanah positif/nasional kepada masyarakat, sehingga pengetahuan pemahaman dan kesadaran masyarakat akan hukum tanah positif/ nasional meningkat, serta kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah dijamin secara hukum.
3. Agar masyarakat juga secara aktif berpartisipasi di dalam melindungi dirinya dan memastikan hak atas tanahnya secara hukum dengan berusaha mencari tahu informasi dan menindaklanjuti ketentuan-ketentuan hukum tanah positif/nasional pada instansi berwenang seperti Kantor Desa/Kelurahan, Kantor Camat, Kantor Pertanahan, dan PPAT.
4. Agar pembuat undang-undang untuk Rancangan Undang-Undang (RUU) tentang jual beli dipercepat, dan para pihak pembuat undang-undang perlu memperhatikan salah satu substansi tentang kasus jual beli di bawah tangan yang sudah bersertipikat untuk pemenuhan persyaratan administrasinya tidak perlu melibatkan pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdurrachman, 1994. *Hukum Acara Perdata* Universitas Trisakti, Jakarta.
- Arie Sukanti Hutagalung, dkk, 2000, *Asas-asas Hukum Agraria, Bahan Bacaan Pelengkap Perkualiahan Hukum Agraria*, FH-UI. Jakarta.
- Boedi Harsono, 2000 *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet. Ke 7, Djambatan, Jakarta.
- , 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet.15. Djambatan. Jakarta.
- Lawrence M. Friedman, 1975. *The Legal System: A Social Science Prespektive*, Russel Foundation, New York.
- MR Tirtaamidjaja, 1970. *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*, Djambatan, Jakarta.
- Paulus, 1995. *Yurisprudensi dalam Perspektif Pembangunan Hukum Administrasi Negara*, Bina Aksara. Jakarta.
- Peter L. Berger, 1992. *Invitation to Sociologi: A Humanistic Prospective*, (alih bahasa Daniel Dhakidae), inti Sarana Aksara, Jakarta.
- R. Setiawan, 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- R. Subekti, 1998. *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta.
- Retnowulan Sutanto dan Iskandar Oeriprakarta, 1997. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Cet. Ke-8, CV MAndar Maju, Bandung.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1985. *Study Hukum dan Masyarakat*, Alumni, Bandung.
- Saleh Adiwinata, 1984. *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1*, Cetakan Pertama, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sanapiah Faisal, 1999. *Format-format Penelitian Sosial*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Satjipto Rahardjo. 1977. *Pemanfaatan Ilmu Sosial Bagi Pengembangan Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1977. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Tom Campbell, 1994. *Tujuh Teori Sosial (Sketsa, Penilaian dan Perbandingan)*, Kanisius, Yogyakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor Nomor :
55/Pdt.G/2002/PN.CBN

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999, tentang Pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah Negara;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;