

BAB I

PENDAHULUAN

Ceritakan singkat LBM Skripsi ini.

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang pada saat ini berjumlah kurang lebih 220 juta jiwa merupakan suatu negara yang berpenduduk terpadat pada urutan ke lima di dunia. Sebagai negara yang termasuk dalam kategori negara berkembang dengan jumlah penduduknya cukup pada tentunya mempunyai suatu permasalahan tersendiri bagi pemerintah Indonesia, khususnya mengenai penyediaan lahan pemukiman atau rumah tinggal, sedangkan penyediaan tanah untuk lokasi tersebut sangat terbatas, terutama bagi masyarakat yang bermukim di daerah perkotaan. pada saat ini lahan yang tersedia lebih dominan dikuasai/dimiliki oleh orang-orang yang berpenghasilan menengah ke atas maupun Badan-Badan Hukum Swasta yang bergerak di bidang investasi properti atau investasi lainnya, sehingga bagi masyarakat yang membutuhkan tanah untuk rumah tinggal atau untuk investasi salah satu cara perolehannya dapat dilakukan melalui jual beli.

Sebagaimana diketahui bahwa tanah mempunyai fungsi strategis dalam pembangunan nasional maupun bagi kehidupan manusia. Selain dipergunakan untuk pembanguann rumah tinggi, tanah dapat dipergunakan sebagai investasi pribadi/perorangan maupun perusahaan-perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan perumahan, dan juga dapat dipergunakan sebagai jaminan pinjaman uang di Bank. Mengingat pentingnya penggunaan

tanah bagi kehidupana manusia, maka perlu dhindari segala permasalahan yang berkaitan dengan kepemilikan tanah. Permasalahan yang sering terjadi pada umumnya mengenai bukti kepemilikan hak atas tanah, terutama tanah-tanah yang letaknya di daerah perkotaan, hal itu akibat cukup tingginya harga jual tanah, bahkan dilain pihak bukti perolehan tanahnya seringkali dilakukan dengan cara yang kurang terpuji. Sehingga mengakibatkan terjadinya sengketa kepemilikan tanah, dan biasanya cara penyelesaiannya dilakukan melalui jalur hukum di Pengadilan.

Mengenai fungsi tanah yang dapat dipergunakan sebagai jaminan pinjaman di Bank, hal itu sering dilakukan di masyarakat akibat kebutuhan yang sangat kompleks, terutama untuk membiayai kebutuhan sehari-hari maupun untuk menopang modal usaha yang dijalankan.

Seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut diperoleh melalui kegiatan pinjam meminjam.¹

Dalam praktek, salah satu hal yang seringkali diatur dalam perjanjian pinjam meminjam adalah pemberian benda jaminan oleh Debitur kepada Kreditur sebagai upaya perlindungan hukum bagi Kreditur untuk mendapat kepastian hukum atas pelunasan hutang Debitur apabila dikemudian hari Debitur melaukkan wanprestasi.² Jaminan merupakan faktor yang sangat

¹ Subekti (a), *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cet. Ke-5, (Jakarta: PT. Cita Aditya Bhakti, 1991), hlm. 3.

² Perjanjian pinjam uang atau perjanjian kredet sifatnya konsensual, *obligatoir* (*pacta de conrahendo*). Di dalam perjanjian pinjam uang atau perjanjian kredit dicantumkan syarat (beding)

penting bagi kreditur untuk mendapatkan kepastian dilunasinya hutang oleh debitur.³

Jaminan yang umumnya dikehendaki dalam praktek perbankan adalah yang berbentuk jaminan kebendaan berupa tanah, hal ini karena pertimbangan dari nilai benda jaminan.⁴ Tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan atas tanah dijamin dengan suatu lembaga hipotik.

Pengertian hipotik dirumuskan dalam pasal 1162 KUHPerdara, yaitu “hipotik adalah hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan dari perikatan”.⁵ Namun dengan lahirnya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menggantikan hipotik sebagai lembaga jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan atas tanah.

Pengertian hak tanggungan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (UUHT), adalah:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberi kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

bahwa debitur akan menjamin pinjamannya (kreditnya). Janji ini tidak berdiri sendiri, akan tetapi merupakan bagian dari pinjam uang atau perjanjian kredit, yang sifatnya *accessoir*. Mariyam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank, Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Hipothek serta Hambatan-hambatannya dalam Praktek di Medan, Cet. Ke-5*, Bandung: Cita Aditya Bakti, 1991, hlm. 138-139.

³ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1997, hlm. 33

⁴ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 15

⁵ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cet. Ke.31, Jakarta: Intermasa, 2003, hlm. 83

Hak tanggungan di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan bukanlah dibangun dari suatu yang belum ada. Hak tanggungan dengan mengambilalih atau mengacu pada asas-asas dan ketentuan pokok dari hipotik yang diatur oleh KUHPerdara, karena banyak asas-asas dan ketentuan pokok dari hipotik yang diambil alih atau ditiru dari hipotik, namun ada pula asas-asas dan ketentuan pokok dari hak tanggungan yang baru yang tidak terdapat dan diatur dalam hipotik.⁶

Terkait mengenai tanah yang mempunyai fungsi strategis bagi kehidupan manusia, salah satu cara perolehannya dilakukan melalui jual beli dari orang perorang maupun pihak lain sebagai penjual.

Pengertian jual beli menurut KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah ditentukan. Sehingga dapat diartikan bahwa yang dimaksud perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas barang, sedang yang lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.

Pada umumnya suatu perjanjian sudah sah dalam arti mengikat jika sudah terjadi kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.⁷ Asas konsensualisme lazimnya dapat disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak, kecakapan untuk

⁶ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok, dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan (suatu kajian mengenai undang-undang hak tanggungan)*, Bandung: PT. Alumni, 1999.

⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian, Cet. Ke-10*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 3

membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu, dan karena suatu sebab yang halal.

2 — Asas konsensual mempunyai arti yang penting, yaitu untuk melahirkan perjanjian yang cukup dengan dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut dan perjanjian itu sudah dilahirkan pada detik dicapainya konsensus.

Jual beli menurut Pasal 1459 KUHPerdara disebut sebagai suatu hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan. Pemindahan hak milik atas barang tersebut bersifat obligatoir, artinya melalui suatu perbuatan hukum yang namakan atau disebut sebagai penyerahan (*levering*) secara yuridis.⁸

Terkait dengan perjanjian jual beli, bahwa segala sesuatu yang mengenai tanah sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria semua ketentuan yang termuat dalam buku II BW dicabut. Selanjutnya peraturan pelaksanaan UU No. 5 Tahun 1960 diatur didalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan menurut maksud peraturan tersebut bahwa hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akta dimuka pejabat tersebut.

Dalam hal bukti kepemilikan hak atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria memberikan jaminan kepastian hukum sebagai alat pembuktian yang

⁸ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 79

kuat sebagaimana yang diatur dalam UUPA. Dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA dijelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud pada Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang selama ini menjadi dasar hukum pelaksanaan kebijaksanaan pertanahan khususnya pendaftaran tanah di Indonesia.

Pendaftaran tanah menjadi penting, tidak hanya bagi pemegang hak tetapi juga bagi pemerintah. Pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, serta untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, dan bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah yang diatur dalam PP. No. 10 tahun 1961 dalam pelaksanaannya masih kurang sempurna. Oleh sebab itu untuk lebih meningkatkan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum perlu dilakukan revisi. Maka sebagai pengganti PP. No. 10 Tahun 1961, Pemerintah mengeluarkan PP. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan diberlakukannya PP. No. 24 Tahun 1997 tersebut diharapkan

dapat sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional.

Mengenai pelaksanaan perolehan tanah melalui jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan sebuah akta yang dibuat dihadapan PPAT. Dengan dibuatnya akta tersebut maka hak milik atas tanah akan berpindah pada saat itu juga. Berbeda dengan jual beli yang diatur dalam Pasal 1459 KUHPerdara, meskipun jual beli sudah terjadi namun hak atas tanah tersebut belum berpindah dan pelaksanaannya dilakukan dengan cara penyerahan secara yuridis. Sedangkan untuk peralihan hak atas tanah tersebut setelah dibuat akta jual beli oleh PPAT kemudian didaftarkan pada kantor pertanahan setempat sesuai ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

“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 melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dalam pembuatan akta yang dibuat oleh PPAT, diatur mengenai kehadiran para pihak dan para saksi. Selain itu mengatur mengenai bentuk, isi, dan cara pembuktian akta, sebagaimana ketentuan Pasal 38 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

“Ayat (1) pembuatan akta sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk sebagai saksi dalam perbuatan hukum ini”.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan tugas dan kewenangannya dapat melakukan penolakan pembuatan akta. Penolakan biasanya disertai dengan alasan sesuai dengan Pasal 39 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 seperti jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan, atau mengenai bidang tanah yang belum terdaftar dan lainnya.

Dengan demikian, setiap pembuatan akta yang dibuat oleh PPAT, sebagaimana tercantum dalam Pasal 38 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 merupakan akta otentik. Disebut akta otentik karena ia dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang. Akta otentik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara merupakan bukti yang sempurna bagi para pihak tentang apa yang dimuat didalamnya. Akta otentik berlaku bagi para pihak, ahli waris, dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka.

Dalam Pasal 39 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 telah dengan rinci dijelaskan mengenai penolakan untuk membuat akta. Dengan demikian bila ketentuan tersebut dilanggar, maka hal tersebut bisa dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Pasal 1365 KUHPerdara tidak merumuskan mengenai pengertian perbuatan melawan hukum secara lebih detail, melainkan hanya mengatur bila seseorang yang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum,

yang dilakukan orang lain terhadap dirinya, akan dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian pada Pengadilan Negeri.⁹

Perbuatan melawan hukum tidak hanya diartikan sebagai suatu perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis, yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan melanggar hak subyektif orang lain, tetapi juga perbuatan melanggar kaidah yang tidak tertulis.¹⁰

Dalam skripsi ini penulis akan membahas materi putusan Pengadilan Negeri Tangerang dimana sekitar pertengahan bulan Juni tahun 2004 Penggugat bertemu dengan Suandi yang sudah dikenal Penggugat sendiri dan pada saat itu Penggugat mengeluh masalah kekurangan modal usaha yang dibutuhkan Penggugat kepada Suandi, atas keluhan Penggugat tersebut Suandi mengatakan ada punya teman yang bernama H. Acim Napsin Moch yang bisa mengusahakan pinjaman dengan jaminan sertifikat.

Kemudian Suandi mengenalkan Penggugat kepada H. Acim Napsin Moch dan pada saat itu terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan H. Acim Napsin Moch untuk mengenalkan Penggugat kepada Tergugat I.

Selanjutnya atas perantaraan H. Acim Napsin Moch, Penggugat bertemu dengan Tergugat I dan pada saat itu ada kesepakatan antara Tergugat I dengan Penggugat, bahwa Tergugat I sanggup memberi pinjaman uang kepada

⁹ M. A. Moegni Djodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum, Tanggung Gugat (aansprakelijkeheid) untuk kerugian yang disebabkan karena adanya perbuatan melawan hukum*, Jakarta: Padnya Paramita, 1979, hlm. 17

¹⁰ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: PT. Alumni, 2003, hlm. 5

Penggugat sebesar Rp. 100.000.000, - (seratus juta rupiah) dan Penggugat sanggup memberi jaminan sertifikat kepada Tergugat I.

Sebagai realisasi kesepakatan tersebut Tergugat I menyerahkan uang sebesar Rp.15.000.000,- sebagai panjar dan Penggugat menyerahkan Sertifikat Tanah Hak Milik Penggugat No. 2451 yang terletak di Kp. Sekarwangi RT. 03/07, Kelurahan Neglasari, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang kepada Tergugat I dan sewaktu penyerahan sertifikat tersebut Penggugat mengusulkan kepada Tergugat I untuk dibuat perjanjian ter tulis namun Tergugat I mengatakan "nanti aja setelah uang sisanya sebesar Rp. 85.000.000,- lagi diserahkan kepada Penggugat.

Setelah sisa pinjaman diserahkan Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 85.000.000,- maka pada tanggal 22 Juli 2004 dibuatlah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I.

Dalam pasal perjanjian yang dibuat Tergugat I dengan Penggugat diatur antara lain jangka waktu pinjaman selama 1 tahun (Pasal IV dari perjanjian) dapat diperpanjang maupun diakhiri sesuai kesepakatan Penggugat dan Tergugat I, dan Penggugat berkewajiban membayar bunga setiap bulan sesuai dengan bunga bank (Pasal III dari perjanjian) sedangkan Tergugat I berkewajiban mengamankan Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 2451, Surat Ukur Nomor 1468/1998 seluas ± 1000 m² atas nama Lie Kian Yok (Penggugat) yang terletak di Kp. Sekarwangi RT. 03/07, Kelurahan Neglasari , Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang (Pasal VI huruf b).

Sekitar akhir tahun 2004 Penggugat berniat untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan tanah milik Penggugat tersebut akan tetapi oleh karena SRPTnya tidak diserahkan oleh pihak Kelurahan kepada Penggugat maka Penggugat mengecek ke Kantor Kelurahan dan setelah dicek ternyata PBB atas nama Penggugat tidak ada, lalu Penggugat menanyakan langsung ke Kantor PBB dan ternyata setelah dicek di Kantor PBB SPPT atas nama Penggugat sudah beralih ke atas nama Tergugat I.

Kemudian Penggugat mengecek perubahan nama tersebut ke Kantor Badan Pertahanan Nasional Kota Tangerang (Tergugat IV), dan ternyata kepemilikan Penggugat atas tanah dengan Nomor Sertifikat 2451 atas nama Lie Kian Yok (Penggugat) sudah beralih nama menjadi atas nama Suyono Salim (Tergugat I) yang didasarkan pada Akta Jual Beli tanggal 28 Juni 2004 dengan No. 46/2004 yang dibuat / diterbitkan oleh Tergugat III sebagai PPAT.

Atas kejadian tersebut Penggugat melaporkan Tergugat I ke Kepolisian Resort Tangerang dan dalam pemeriksaan di Polres Tangerang terungkap bahwa Tergugat I telah memalsukan data-data atau dokumen Penggugat sehingga dengan dasar pemalsuan tersebut Tergugat I telah membuat jual beli tanah milik Penggugat tersebut ke atas nama Tergugat sendiri.

Atas dasar hal tersebut permasalahan tersebut penulisan dalam skripsi ini berjudul "*Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum Sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Analisis Kasus Putusan No. 2791 K/Pdt/2009)*."

B. Identifikasi dan Rumusan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Dari latar belakang di atas nampak bahwa banyak masalah yang melingkupi persoalan peralihan hak atas tanah dimana dalam akta jual tersebut mengandung cacat hukum. Salah satunya adalah masalah kedudukan akta sebagai bentuk adanya kesepakatan jual beli dan mengenai penilaian terhadap adanya perbuatan melawan hukum dalam suatu akta serta masalah pembuktian mengenai ada tidaknya perbuatan melawan hukum.

2. Rumusan Masalah

Atas dasar hal tersebut, maka penulis merumuskan penelitian skripsi sebagai berikut :

- a. Bagaimana dasar-dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa hak milik tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum ?
- b. Analisis hukum terhadap dasar-dasar pertimbangan putusan hakim dalam memutuskan sengketa tentang peralihan hak atas tanah dalam Putusan No. 2791 K/Pdt/2009?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dalam skripsi ini, yaitu:

- a. Untuk mengetahui dasar-dasar pertimbangan putusan hakim dalam sengketa hak milik tanah dalam putusan Putusan No. 2791 K/Pdt/2009

- b. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah terhadap jual beli tanah kepada pihak lain berdasarkan akta jual beli yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dalam penelitian skripsi ini, yaitu:

- a. Manfaat teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menambah khazanah perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan khususnya terhadap ilmu hukum terutama yang berkaitan dengan substansi hukum perdata khususnya hukum masalah pertanahan.
- b. Manfaat praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pembentuk undang-undang, khususnya pemerintah, sekaligus dapat menjadi bahan masukan bagi aparat penegak hukum, terutama hakim, serta kalangan akademisi akan pentingnya penilaian secara lebih komprehensif mengenai pembuktian dalam sengketa hak milik tanah.

D. Kerangka Teoritis, Konseptual, dan Pemikiran

1. Kerangka Teoritis

Peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Jual beli, tukar menukar atau

hibah ini dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.

Dengan demikian berarti, agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan obyek hak atas tanah yang dipindahkan PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, sertifikat asli hak yang bersangkutan. Dalam hal sertifikat tidak diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

- surat bukti yang membuktikan hak atas tanah yang lama yang belum dikonversi atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik, dan tidak pernah ada permasalahan yang timbul sehubungan dengan penguasaan tanahnya tersebut; dan
- surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat 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; dan dalam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut termasuk hak milik atas tanah yang akan dialihkan tersebut.

Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah. Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.

Secara umum terjadinya peralihan hak atas tanah itu dapat disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum antara lain:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan dalam perusahaan
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan

Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, antara kedua pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yang akan dialihkan haknya tersebut. Tetapi jika diteliti lebih lanjut, maka jual beli yang dilakukan menurut Hukum Adat bukanlah suatu “perjanjian” sebagaimana yang dimaksud dalam rumusan KUHPerdara, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli, dan bersamaan dengan itu penjual menyerahkan harganya kepada pembeli. Jadi antara pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan secara bersamaan, dan sejak saat itu pula hak atas tanah yang bersangkutan telah berpindah. Berbeda halnya dengan sistem Hukum Barat, dimana hak milik atas tanahnya tidak dapat langsung berpindah kepada sipembeli selama penyerahan yuridisnya belum dilakukan, karena

antara perjanjian jual beli dengan penyerahan yuridisnya (balik nama) dipisahkan secara tegas, jadi misalnya suatu penyetoran sejumlah uang dibank untuk sipenjual belum berarti tanah yang dijual itu otomatis menjadi milik sipembeli. Tetapi sipembeli masih harus melakukan suatu perbuatan hukum lagi yaitu balik nama untuk dikukuhkan sebagai pemilik tanah yang baru.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu mengenai subyek dan obyek jual beli tanah. Mengenai subyek jual beli tanah adalah para pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli. Yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah calon penjual harus berhak menjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, baik itu milik perorangan atau keluarga. Sedangkan mengenai obyek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual. Didalam jual beli tanah, tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau dijual bukan tanahnya tetapi hak atas tanahnya. Dalam subyek jual beli tanah, ada 4 syarat mengenai sahnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah, yaitu:

- a. syarat sepakat yang mengikat dirinya. Dalam syarat ini berarti kedua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli yang mutlak dibuatkan suatu perjanjian tertulis berupa akta yang harus dibuat dan dihadapan Pejabat khusus yaitu PPAT.
- b. Memiliki kecakapan hukum. Untuk mengadakan suatu perjanjian perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian jual beli hak atas tanah,

PS.1320
Bw.

maka yang berhak adalah para pihak yang sudah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan.

- c. Mengenai hal tertentu. Apa yang diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik itu mengenai luas tanah, letaknya, sertipikat, hak yang melekat demi mengelakkan kemulut hukum dan hak-hak serta kewajiban kedua pihak harus terulan dengan jelas.
- d. Adanya suatu sebab yang halal. Didalam pengadaan suatu perjanjian, isi dan tujuan dalam perjanjian itu harus jelas dan berdasarkan atas keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan adanya perpindahan hak milik atas tanah, maka pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT.

Didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan :

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

Pemindahan Hak dan Penolakan Pendaftaran peralihan Hak
Didalam peralihan pemindahan hak adanya pemindahan hak dan penolakan pendaftaran peralihan hak, yaitu :

1. Pemindahan Hak

a. 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

b. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37)

2. Penolakan Pendaftaran Peralihan Hak.

Dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diadakan ketentuan yang mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan

menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang dimohon.

Penolakan itu harus dilakukan secara tertulis, yang disampaikan kepada yang berkepentingan, dengan menyebut alasan-alasannya, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan tembusan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan. Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi :

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

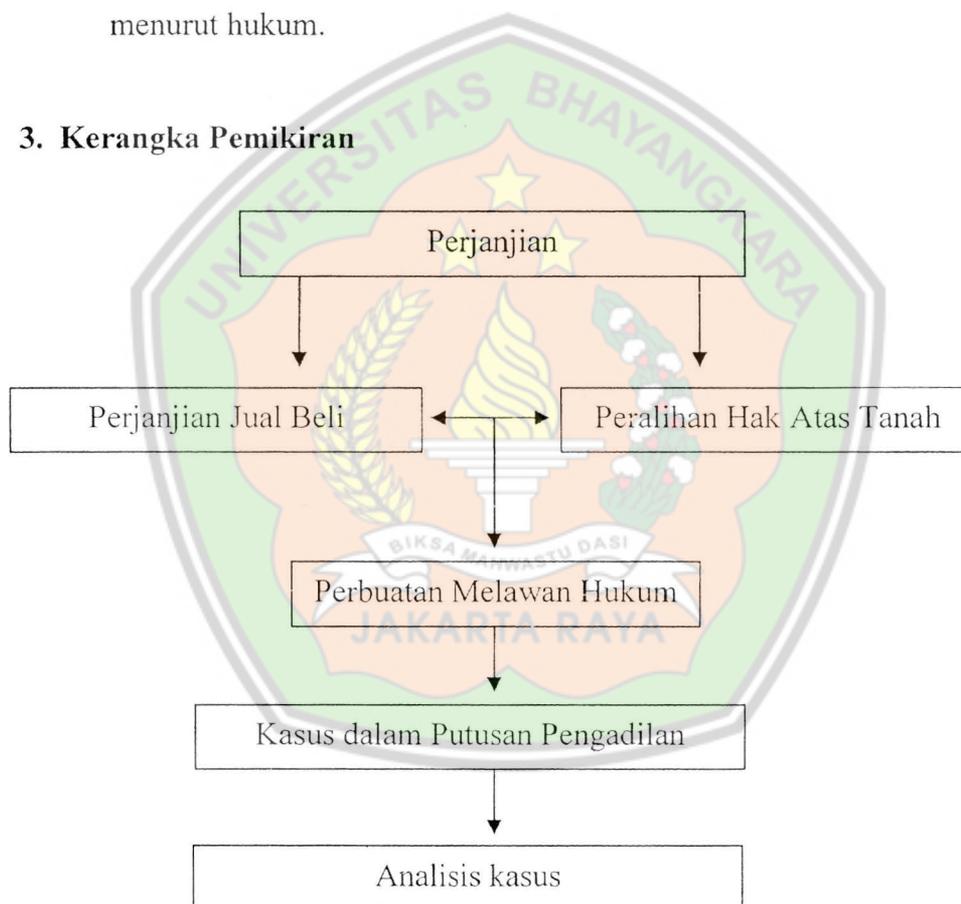
2. Kerangka Konsepsional

Untuk menganalisis permasalahan dalam penelitian ini, ada beberapa konsep yang perlu dijelaskan agar tidak menimbulkan perbedaan pemahaman. Konsep-konsep tersebut diantaranya:

- a. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.
- b. Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.
- c. Sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- d. Peralihan hak atas tanah adalah pemindahan hak atas tanah dan hak milik 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 dengankata yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- e. Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak (subyektif) orang lain atau perbuatan (atau tidak berbuat) yang bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-undang atau bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seseorang dalam pergaulannya dengan sesama warga masyarakat dengan mengingat adanya alasan pembenar menurut hukum.

3. Kerangka Pemikiran



E. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, berdasarkan sudut tujuan penelitian ilmu hukum, terdapat dua macam penelitian, yaitu penelitian normatif dan penelitian hukum sosiologis atau empiris.¹¹ Penulisan skripsi ini merupakan penelitian hukum normatif, karena cara analisis dan pengumpulan data dalam penulisan ini bersumber dari dokumen atau bahan kepustakaan.¹² Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini terdiri atas sistematika sebagai berikut:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (doktriner) yang berbasis hukum normatif yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan bahan hukum lainnya.

Penelitian ini bersifat eksplanatoris yang berupaya menggambarkan permasalahan dilihat dari segi kaidah-kaidah hukum, norma-norma hukum, asas-asas dan hukum, teori-teori hukum dikaitkan dengan pengalihan hak atas tanah melalui proses jual beli yang mengandung perbuatan melawan hukum.

2. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Artinya dalam menguraikan dan menganalisis suatu masalah atau kasus melihat

51. ¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3, Jakarta: UI Press, 1986, hlm.

13. ¹² Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002, hlm.

dan peraturan perundangan-perundangan dikaitkan dengan kasus yang *concern* dalam penelitian ini. Dalam istilah lain pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis-normatif, artinya penelitian ini dilihat dari sisi normatif atau peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah pengalihan hak atas tanah melalui proses jual beli.

3. Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder¹³. Bahan hukum primer dalam penelitian ini, yaitu Undang-undang Dasar Republik Indonesia 1945 Beserta Perubahannya, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24, Tahun 1997. Sedangkan bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku, kamus hukum, jurnal, makalah, internet, dan sumber-sumber data lain yang relevan yang penelitian.

4. Teknik Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Data bahan hukum yang diperoleh dikumpulkan, diklasifikasi, dan disajikan secara sistematis dalam bentuk uraian deskriptif yang selanjutnya dijadikan sebagai bahan hukum primer/sekunder.

Bahan hukum yang diperoleh selanjutnya dipilah-pilah untuk mendapat gambaran mengenai kaidah-kaidah hukum yang mengatur

¹³ Ronny Hanitijo menggolongkan data sekunder di bidang hukum dilihat dari sudut kekuatan mengikatnya) menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Lihat Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri* Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994, hlm. 11-12.

tentang tanggung jawab direksi jika perseroan mengalami pailit. Bahan hukum selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, yakni dengan meneliti peraturan perundang-undangan yang ada serta fakta-fakta hukum yang terjadi. Hal ini telah sesuai dengan metode pengolahan dan analisis data dengan pendekatan kualitatif.

F. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai dasar-dasar pemikiran atau urgensi dari penelitian ini yang berisi tentang latar belakang masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penelitian

Bab II Tinjauan Pustaka

Dalam Bab ini akan diuraikan mengenai teori-teori yang mendukung atau berhubungan dengan masalah yang dibahas, yaitu: pengertian perjanjian, asas-asas perjanjian, syarat sahnya perjanjian, macam-macam perjanjian, perjanjian jual beli, tanah sebagai obyek jual beli, peralihan hak atas tanah, perbuatan melawan hukum, dan unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum.

Bab III Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Dalam bab ini akan diuraikan hasil penelitian dengan menjelaskan kasus pemeriksaan perkara perdata yang berisi kasus posisi dan

Putusan Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 2791
K/Pdt/2009.

Bab IV Pembahasan Dan Analisis Hasil Penelitian

Di Bab ini akan diuraikan tentang akta jual beli yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dapat dinyatakan perbuatan melawan hukum, perlindungan hukum bagi subyek hak atas tanah terhadap peralihan hak atas tanah kepada pihak lain berdasarkan akta jual beli yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum

Bab V Penutup

Berisi kesimpulan dan saran-saran

Daftar Pustaka

Daftar Riwayat Hidup

Lampiran

