



Peralihan Hak Atas Rumah KPR melalui Jual Beli di Bawah Tangan

Sonang Nimrot Jewel 

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia

Info Artikel

Sejarah Artikel:

Diterima Agustus 2013

Disetujui September 2013

Dipublikasikan Oktober
2013

Keywords:

*Transfer of rights, Purchase,
under the Hand*

Abstrak

Jual beli dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 wajib dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi dalam faktanya, masih sering ditemui jual beli yang dilakukan dibawah tangan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis status peralihan hak atas rumah KPR melalui jual beli yang dilakukan dibawah tangan; dan penyelesaian masalah hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli rumah dibawah tangan dapat mempunyai kepastian hukum. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis sosiologis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa jual beli yang dilakukan dibawah tangan tetap sah asalkan akta dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, jual beli yang dilakukan tetap sah juga karena telah memenuhi ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian. Adapun penyelesaian masalah yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli rumah dibawah tangan dapat mempunyai kepastian hukum adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang akan memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik sah tanah dan bangunan.

Abstract

Buying and selling in the Indonesian Civil Law section 1457 is defined as an agreement by which the parties bound themselves to submit the material, and the other party to pay the price that has been promised. Buying and selling land is a legal act according to Government Regulation No. 24 oyear 1997 shall be conducted before a Land Deed Official (PPAT), but in fact, is still frequently found in buying and selling is done under hand. This study aims to analyze the status of the right to mortgage the house through the sale and purchase under the hand, and the completion of the legal issues that could be done by the buyer to purchase the home under the arm may have legal certainty. This study uses qualitative research methods with the socio-juridical approach. The results of this study indicate that the sale was made under the hand remains valid as long as the deed made by a Land Deed Official (PPAT) is authorized under the provisions of Government Regulation No. 24 year 1997 on Land Registration. In addition, the sale and purchase remains valid also for compliance with the provisions of the Civil Law Section 1320 of the validity of the agreement terms. As for the resolution of issues that can be done by the buyer, so that buying and selling homes can have a hand under the rule of law is to file a lawsuit to the District Court which will give legal certainty to the plaintiff as the rightful owners of the land and building .

© 2013 Universitas Negeri Semarang

 Alamat korespondensi:

Gedung C4 Lantai 1 FH Unnes

Kampus Sekaran, Gunung Pati, Semarang, 50229

E-mail: fh@unnes.ac.id

ISSN 2252-6536

PENDAHULUAN

Jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan penjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan pembeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah belanda *koop en verkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoop* (menjual) sedangkan yang lainnya menjual *koop*, membeli dalam Bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya *sale* saja yang berarti penjualan (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam Bahasa Perancis disebut hanya dengan *vente* yang juga berarti penjualan, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan *kauf* yang berarti pembeli. Barang yang menjadi objek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari bidang tanah tertentu (R. Subekti, 1984:1-2).

Dalam asas konsensualitas memperlihatkan pada kita semua, bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau *concensus*, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas walau demikian, untuk menjaga kepentingan pihak debitor (atau yang berkewajiban memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas, atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan nyata tertentu. Syarat

sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1320 KUHPer yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab atau causa yang halal.

Dari apa yang diuraikan pada Pasal 1457 tersebut, maka dapatlah ditarik suatu kesimpulan yaitu bahwa jual beli adalah suatu perjanjian *konsensual*, 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 (*essentialia*) 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". (Subekti, 1996:80).

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, dan salah satunya adalah adanya kesepakatan. Kesepakatan adalah pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Kapan momentum terjadinya persesuaian pernyataan kehendak tersebut, dapat dijelaskan melalui empat teori yaitu: (Wawan Muhwan Hariri, 2011:123)

a. Teori ucapan (*uitingstheorie*)

Menurut teori ucapan, kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran tersebut. Jadi, dilihat dari pihak yang menerima yaitu pada saat baru menjatuhkan *ballpoint* untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi. Kelemahan teori ini adalah sangat teoretis karena sanggup menganggap. Terjadinya kesepakatan secara otomatis.

b. Teori pengiriman (*verzendingtheorie*)

Menurut teori pengiriman, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram. Kritik terhadap teori ini

adalah bagaimana pengiriman itu dapat terjadi, bisa saja walaupun sudah dikirim, tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan. Teori ini juga sangat teoretis, sebab menganggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

c. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*)

Teori pengetahuan berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan mengetahui adanya *acceptatie* (penerimaan), tetapi penerimaan tersebut belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung). Kritik terhadap teori ini adalah bagaimana ia mengetahui isi penerimaan tersebut apabila ia belum menerimanya.

d. Teori penerimaan (*ontvangstheorie*)

Menurut teori penerimaan bahwa *toesteming* terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seiya-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik. Si penjual menginginkan sejumlah uang, sedang si pembeli menginginkan sesuatu barang dari sipenjual. (R.Subekti, 1996:17).

Pada pasal 1459 KUH Perdata disebutkan bahwa "Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616". Penyerahan (*Levering*) merupakan salah satu cara memperoleh hak kebendaan yang paling banyak terjadi dalam masyarakat. Penyerahan ialah pengalihan suatu benda oleh pemiliknya atau atas namanya kepada orang lain, sehingga orang lain itu memperoleh hak kebendaan atas benda itu. Misalnya dalam jual beli, jual beli baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja (*Obligatoir*), tetapi belum memindahkan hak milik. Hak milik baru beralih kepada pembeli apabila dilakukan penyerahan bendanya itu oleh penjual kepada pembeli. Jadi, penyerahan

adalah perbuatan yuridis yang memindahkan hak milik (*transfer of ownership*). Dalam perjanjian jual beli, hibah, pemberian hadiah, tukar-menukar penyerahan itu memindahkan hak milik. Tetapi dalam perjanjian lainnya seperti sewa-menyewa, pinjam pakai, penitipan, mendiami, jaminan, penyerahan itu bukan memindahkan hak milik, melainkan mengenai hak penguasaan (*bezit*) saja atas bendanya. Jenis penyerahan tergantung pada benda yang akan diserahkan, yaitu bergerak berwujud, benda bergerak tidak berwujud, dan benda tidak bergerak yaitu:

1. Penyerahan benda bergerak berwujud (Pasal 612 KUH Perdata)
 - a. Dilakukan dengan nyata dari tangan ke tangan
 - b. Dilakukan dengan penyerahan kunci gudang dimana benda itu disimpan
 - c. Dilakukan dengan *traditio brevi manu* (tangan pendek), jika benda itu sudah berada dalam penguasaan yang berhak menerima, misalnya penyerahan hak milik kepada penyewa atau pemakai,
 - d. Dilakukan dengan *constitutum possessorium*, jika benda itu tetap berada dalam penguasaan pemilik semula, misalnya dalam perjanjian jual beli rumah, penjual selaku pemilik tetap menguasai rumah berdasarkan sewa-menyewa dengan pembeli.
2. Penyerahan benda bergerak tidak berwujud (Pasal 613 KUH Perdata)
 - a. Piutang atas tunjuk (*aan toonder*) dilakukan dengan nyata dari tangan ke tangan, misalnya surat cek,
 - b. Piutang atas nama (*op naam*) dilakukan dengan *cessie*, yaitu surat pernyataan memindahkan piutang disusul dengan penyerahan surat piutangnya, misal saham atas nama,
 - c. Piutang atas pengganti (*aan order*) dilakukan dengan *endossemen* dan penyerahan surat piutangnya, misalnya wesel, aksep.
3. Dengan berlakunya UUPA No. 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya, maka penyerahan benda tidak bergerak berupa

tanah dan yang melekat di atasnya dilakukan dengan akta otentik dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut peraturan yang berlaku sekarang Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dapat berupa Notaris dan dapat pula Camat berdasarkan daerah kerja masing-masing. Kemudian akta PPAT tersebut didaftarkan ke Kantor Agraria setempat bagian pendaftaran tanah. Atas dasar ini pejabat pendaftaran tanah menerbitkan sertifikat hak milik, sebagai tanda bukti hak.

Dalam Pasal 548 KUHPdata dinyatakan antara lain cara memperoleh hak milik itu ialah karena penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu. Dari ketentuan ini dapat ditentukan syarat-syarat untuk melakukan penyerahan, yaitu: (Abdulkadir Muhammad, 1993:155-157)

1. Harus ada alas hak (titel)
2. Harus ada perjanjian *Zakelijk* (Kebendaan)
3. Harus dilakukan oleh orang yang berhak,
4. Harus dengan penyerahan nyata.

Perjanjian yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji, tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut. Dalam pasal 1874 KUHPdata dijelaskan bahwa, "sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah-tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum. Dengan penandatanganan sepucuk tulisan dibawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggung dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang lain telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang lain itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan didepan pegawai tadi. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut, dengan

undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud".

Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, yaitu :

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- b. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang :
 1. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu
 2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
 3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya
- c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b.

Kasus perkara Nomor 31/Pdt.G/2011/PN.Dmk, pihak penggugat adalah pembeli dengan Itikad baik yang membeli tanah dan rumah KPR tipe 36 kepada tergugat. Jual beli yang dilakukan adalah jual beli dengan cara bawah tangan dimana kemudian penggugat meneruskan sisa angsuran tergugat ke bank sampai akhirnya angsuran tersebut dilunasi. Setelah angsuran tersebut dilunasi, penggugat berinisiatif untuk mengambil sertifikat atas nama tergugat di bank dan kemudian dibalik nama menjadi atas nama penggugat. Bank tidak memberikan terjadinya balik nama dikarenakan jual beli yang dilakukan adalah jual beli bawah tangan. Kemudian penggugat mencari domisili tergugat untuk nantinya melakukan proses balik nama, namun tidak diketahui lagi dimana domisili dari pihak

tergugat (menghilang). Kemudian penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Demak untuk mendapatkan haknya.

Di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria, mengatur tentang Pendaftaran tanah. Dalam pasal 19 menyebutkan:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. 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.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Selain Undang-undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, pasal 37 juga menyebutkan mengenai Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak:

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

2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dalam pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan:

1. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.

2. 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.

Tulisan ini bermaksud untuk menganalisis status peralihan hak atas rumah KPR melalui jual beli yang dilakukan di bawah tangan, yang terkait Perkara Nomor: 31/Pdt.G/2011/PN.Dmk; selain itu, bertujuan juga untuk menganalisis penyelesaian perkara yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli rumah di bawah tangan dapat mempunyai kepastian hukum.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah yuridis sosiologis yaitu suatu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum dan juga menelaah kaidah-kaidah sosial yang berlaku. Pendekatan yuridis maksudnya pendekatan yang berdasarkan peraturan perundang-

undangan yang berlaku dengan masalah yang diteliti. Sedangkan yang dimaksud pendekatan sosiologis adalah penelitian yang bertujuan untuk memperjelas keadaan yang sesungguhnya terhadap masalah yang diteliti.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan “Metode penelitian kualitatif, dimana menurut Moleong (Moleong, 2006:4) kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati”. Pada penelitian kualitatif, data yang dikumpulkan berbentuk kata-kata, gambar-gambar, dan kebanyakan bukan angka-angka. Analisis data menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif, dimana pembahasan penelitian serta hasilnya diuraikan melalui kata-kata berdasarkan data fakta yang ada (Miles dan Huberman 1992:19).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Status Peralihan Hak atas Rumah KPR Melalui Jual Beli Dibawah Tangan

Dalam proses jual beli tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan baik, suatu saat pasti akan timbul hal-hal yang tidak dapat diduga atau di luar dugaan dan biasanya hal ini akan terjadi pada saat jual beli sudah berlangsung dan berdampak dikemudian hari. Contohnya adalah dalam jual beli rumah KPR dibawah tangan yang tidak dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, kemudian masalah tersebut menjadi lebih rumit karena pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaannya. Sebaik apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah/kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dari pihak yang ingin membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut.

Dengan berlakunya UUPA No. 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya, maka penyerahan benda tidak bergerak berupa tanah dan yang melekat di atasnya dilakukan dengan akta otentik di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bila disuatu daerah tidak

dimungkinkan untuk menemui PPAT, maka dapat menemui camat selaku PPAT sementara berdasarkan daerah kerja masing-masing. Kemudian akta PPAT tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Atas akta tersebut, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat, sebagai tanda bukti hak.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria mengatur tentang peralihan hak atas tanah. Pasal-pasal yang mengatur tentang peralihan hak tersebut adalah pasal 20 sampai dengan pasal 43. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain yang menerima pengalihan. Perbuatan hukum peralihan itu dapat berupa jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta biasa (bukan warisan) dan pembagian harta warisan, penyerahan hibah wasiat (*legaat*), dan penyerahan tanah sebagai modal perusahaan (aktiva tetap) (Budi, Harsono, 2002:550). Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasal 1 angka 1 menyatakan: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Kemudian disebutkan juga dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

- (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 di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dalam pasal 38 mengatakan 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.

Kemudian dalam Pasal 39 mengatakan 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 sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat 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 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; 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 perbuatan 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 fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya. (R. Subekti, 2005:161-162)

Dalam perjanjian cukup apabila kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Dalam KUHPerdara pasal 1474 Pihak penjual mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Sedangkan pihak pembeli wajib melakukan kewajibannya sesuai dengan ketentuan pasal 1513 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian."

Penulis dalam hal ini juga melakukan penelitian di lapangan dan wawancara dengan Hakim Bapak Dwi Sugiarto, S.H. M.H. Selaku Hakim di Pengadilan Negeri Demak, Beliau mengatakan bahwa:

“Jual beli yang dilakukan dibawah tangan merupakan jual beli yang sah menurut hukum, karena dalam masyarakat adat juga mengenal prinsip Terang dan Tunai. Maksud dari terang adalah setiap perbuatan jual beli haruslah dilakukan didepan pihak yang dianggap berwenang, misal di masyarakat hukum adat bisa di hadapan ketua adat. Sedangkan maksud dari kata tunai adalah jual beli yang dilakukan haruslah menggunakan sejumlah uang yang ditentukan di dalam perjanjian (*cash*). Tetapi yang perlu diingat adalah dampak setelah perbuatan hukum tersebut dilakukan tidak dapat memiliki kekuatan hukum yang kuat, karena setiap peralihan atas tanah wajib melibatkan PPAT (Akta Notariil).” (wawancara dengan Bapak Dwi Sugiarto, S.H. M.H. Hakim di Pengadilan Negeri Demak tanggal 14 febuari 2013 pukul 14.30)

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 dari 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 :

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

Dalam pasal 1457 KUHPperdata telah menyatakan pengertian jual beli itu sendiri bahwa:

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengingatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dalam Pasal 1457 inilah yang disebut dengan asas konsensualitas, yang

memperlihatkan pada kita semua bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau *concensus*, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas walau demikian, untuk menjaga kepentingan pihak debitor (atau yang berkewajiban memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas, atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan nyata tertentu.

Sifat *konsensuil* jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPperdata yang berbunyi: (Subekti, 1996:80)

“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.”

Pada pasal 1459 KUHPperdata, disebutkan bahwa “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616 KUHPperdata”. Penyerahan (*Levering*) merupakan salah satu cara memperoleh hak kebendaan yang paling banyak terjadi dalam masyarakat. Penyerahan ialah pengalihan suatu benda oleh pemiliknya atau atas namanya kepada orang lain, sehingga orang lain itu memperoleh hak kebendaan atas benda itu. Misalnya dalam jual beli, jual beli baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja (*Obligatoir*), tetapi belum memindahkan hak milik. Hak milik baru beralih kepada pembeli apabila dilakukan penyerahan bendanya itu oleh penjual kepada pembeli. Jadi, penyerahan adalah perbuatan yuridis yang memindahkan hak milik (*transfer of ownership*). Dalam perjanjian jual beli, hibah, pemberian hadiah, tukar-menukar penyerahan itu memindahkan hak milik. Tetapi dalam perjanjian lainnya seperti sewa-menyewa, pinjam pakai, penitipan, mendiami, jaminan, penyerahan itu bukan

memindahkan hak milik, melainkan mengenai hak penguasaan (bezit) saja atas bendanya. Jenis penyerahan tergantung pada benda yang akan diserahkan, yaitu bergerak berwujud, benda bergerak tidak berwujud, dan benda tidak bergerak yaitu:

1. Penyerahan benda bergerak berwujud (Pasal 612 KUHPerdara)
 - a. Dilakukan dengan nyata dari tangan ke tangan
 - b. Dilakukan dengan penyerahan kunci gudang dimana benda itu disimpan
 - c. Dilakukan dengan *traditio brevi Manu* (tangan pendek), jika benda itu sudah berada dalam penguasaan yang berhak menerima, misalnya penyerahan hak milik kepada penyewa atau pemakai,
 - d. Dilakukan dengan *constitutum possessorium*, jika benda itu tetap berada dalam penguasaan pemilik semula, misalnya dalam perjanjian jual beli rumah, penjual selaku pemilik tetap menguasai rumah berdasarkan sewa-menyewa dengan pembeli.
2. Penyerahan benda bergerak tidak berwujud (Pasal 613 KUH Perdata)
 - a. Piutang atas tunjuk (*aan toonder*) dilakukan dengan nyata dari tangan ke tangan, misalnya surat cek,
 - b. Piutang atas nama (*op naam*) dilakukan dengan *cessie*, yaitu surat pernyataan memindahkan piutang disusul dengan penyerahan surat piutangnya, misal saham atas nama,
 - c. Piutang atas pengganti (*aan order*) dilakukan dengan *endossemen* dan penyerahan surat piutangnya, misalnya wesel, aksep.

Dalam pasal 548 KUHPerdara dinyatakan antara lain cara memperoleh hak milik itu ialah karena penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu. Dari ketentuan ini dapat ditentukan syarat-syarat untuk melakukan penyerahan, yaitu: (Abdulkadir Muhammad, 1993:155-157)

1. Harus ada alas hak (titel)

2. Harus ada perjanjian *Zakelijk* (Kebendaan)
3. Harus dilakukan oleh orang yang berhak, Harus dengan penyerahan nyata.

Berbeda dengan jual beli menurut hukum agraria 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 : (Boedi Harsono, 2002:317)

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.

Jual beli tanah dianggap telah dilakukan walaupun belum diserahkan atau harga dari objek tanah tersebut belum dibayarkan, dan untuk pemindahan haknya diperlukan perbuatan hukum yang berupa penyerahan. Pasal 1338 KUHPerdara juga memberi penjelasan bahwa: (Salim H.S, 2005:9-13)

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang.”

Oleh karena itu, akibat dari asas *pacta sunt servanda* adalah perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Dalam wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Sigit Wariantio selaku kepala

cabang Bank Tabungan Negara Demak, beliau menjelaskan bahwa:

“Waktu itu akad kredit sudah dilakukan dengan atas nama Soemarno, jadi pihak bank hanya mengetahui bahwa yang memiliki urusan kredit atas rumah tersebut adalah saudara Soemarno (Tergugat). Dalam kasus ini, kami sebagai pihak Turut Tergugat I tidak dapat memenuhi keinginan dari pihak Penggugat yang menginginkan sertifikat rumah KPR atas miliknya. Pihak Turut Tergugat I hanya mengetahui bahwa Tergugatlah yang berhak untuk menerima sertifikat atas rumah KPR tersebut, karena dalam akta jual beli yang dilakukan tercatat atas nama Tergugat bukan Penggugat. Hal tersebutlah yang membuat kurang kuatnya jual beli yang dilakukan di bawah tangan, hal yang membuat tambah rumit adalah pihak penjual yaitu Tergugat tidak diketahui lagi dimana domisilinya. Ini menyebabkan pihak Penggugat menjadi sulit untuk mendapatkan haknya. Pihak kantor pertanahan juga tidak dapat melakukan proses balik nama tersebut dikarenakan proses peralihan yang dilakukan di bawah tangan tidak sesuai dengan yang disyaratkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Para pihak haruslah terlebih dahulu menghadap Notaris/PPAT untuk melakukan proses peralihan (Notarii). (wawancara Bapak Sigit Wariato selaku kepala cabang Bank Tabungan Negara Demak tanggal 24 april 2013 pukul 09.40 WIB)

Kekuatan pembuktian suatu akta harus memenuhi tiga unsur yakni, kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiel. 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. Di sini dapat diketahui bahwa kekuatannya dilihat dari bentuk akta luarnya saja, dan tidak dilihat keseluruhan akta itu, apabila hal ini kita kaitkan dengan alat bukti yang dikemukakan dalam persidangan yakni berupa perjanjian pengikatan jual beli 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. 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 di sini ditegaskan 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. (Sudikno Mertokusumo, 1977:107)

Di dalam proses perdata, hakim memiliki tugas untuk menyelidiki apakah hubungan hukum yang menjadi dasar suatu gugatan sudah benar atau tidak. Untuk dapat memenangkan suatu perkara inilah pihak Penggugat harus dapat membuktikan hubungan hukum yang terjadi. Apabila Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar dari gugatannya, maka gugatan akan ditolak dan apabila berhasil maka gugatannya akan dikabulkan. Hal ini dijelaskan didalam pasal 1865 KUHPerdata:

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”

Di dalam hukum positif ada 3 (tiga) teori yang mengatur seberapa jauh hakim maupun para pihak dalam peristiwa-peristiwa dalam sidang, yaitu: (R. Subekti, 2005:100)

1. 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.

2. 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 (ps. 169 HIR, 306 Rbg, 1905 BW)

3. Teori Pembuktian Positif

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

Pembuktian terhadap akta jual-beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kasus ini tidak dapat dibuktikan didalam persidangan, sesuai dengan yang berlaku dalam Undang-Undang Pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun tanpa adanya akta tersebut tidak menjadikan jual beli dalam kasus ini menjadi tidak sah menurut hukum.

Dalam kasus ini majelis hakim dalam pertimbangannya berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil atas gugatannya, maka gugatan Penggugat patut dikabulkan. Berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim dalam Putusannya adalah:

Menyatakan jual beli atas Rumah Tipe 36, dengan luas tanah 70 M2 dan luas bangunan

36 M2 yang terletak di Jalan Kebon Subur IX No. 6, Rt/Rw 006/023, Kelurahan Kebon Batur, Kec. Mranggen, Kabupaten Demak sebagaimana dimaksud dalam surat perjanjian jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 23 Oktober 2000 diatas kertas bermaterai Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah) adalah jual beli yang sah.

Menurut penulis walaupun jual beli dalam kasus ini tidak dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, jual beli ini tetap sah meskipun hanya dilakukan jual beli dengan kwitansi dan dihadiri oleh saksi. Karena dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 memutuskan bahwa:

“Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat 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). (Budi Harsono, 1984: 79-80)

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan PP No. 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Sehingga dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak

pemegang hak atas tanah, yang dijamin oleh undang-undang. Pengertian sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedangkan buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis (keterangan tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya) dan data fisik (keterangan tentang letak, batas dan luas bidang tanah satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya) suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Penyelesaian Agar Mempunyai Kepastian Hukum

Menurut pasal 1313 KUH Perdata menyatakan, "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Setiap orang bebas melakukan perjanjian, tetapi dengan tidak melupakan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang ada dalam pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat perikatan;

3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab atau causa yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Pasal 1338 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang. Oleh karena itu, akibat dari asas *pacta sunt servanda* adalah perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini juga disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdata yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu dan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan adanya asas ini maka para pihak yang melakukan perjanjian diberikan kebebasan sesuai dengan kebutuhannya. Hal ini maksudnya adalah undang-undang tidak mencampuri pokok-pokok dari perjanjian dan sampai sejauh mana para pihak dalam membuatnya.

Pihak yang terikat dalam perjanjian tidak diperbolehkan semena-mena dalam melaksanakan kewajibannya, karena sesuai dalam pasal 1338 KUHPerdata setiap yang dilakukan memiliki kekuatan hukum sama halnya dengan undang-undang.

Dalam sengketa perdata yang telah diputus oleh hakim, tidaklah berarti putusan tersebut bisa langsung dilakukan eksekusi. Keputusan hakim barulah boleh dilaksanakan apabila keputusan tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam perkara ini hakim melihat itikad baik yang dibuat oleh pihak Penggugat dan menggali sumber-sumber hukum lainnya. Di dalam hukum perjanjian itikad baik itu

mempunyai dua pengertian yaitu, yang pertama itikad baik dalam arti subyektif, yaitu Kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Itikad baik dalam arti subyektif ini diatur dalam Pasal 531 Buku II KUHPerduta. Itikad baik dalam arti obyektif, yaitu Pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan dalam masyarakat. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta, dimana hakim diberikan suatu kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian agar jangan sampai pelaksanaannya tersebut melanggar kepatutan dan keadilan. Kepatutan dimaksudkan agar jangan sampai pemenuhan kepentingan salah satu pihak terdesak, harus adanya keseimbangan. Keadilan artinya bahwa kepastian untuk mendapatkan apa yang telah diperjanjikan dengan memperhatikan norma-norma yang berlaku.

Proses penyelesaian sengketa tanah melalui Pengadilan Negeri Demak adalah sebagai berikut :

- a. Penggugat mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Demak gugatan harus di ajukan dengan surat gugat yang ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya yang sah, dalam hal ini didampingi oleh Lembaga Bantuan Hukum Mawar Saron. Surat gugatan/tuntutan yang diajukan tersebut harus memuat sekurang-kurangnya:
 1. Nama lengkap dan tempat tinggal atau tempat kedudukan para pihak;
 2. Uraian singkat tentang sengketa disertai dengan lampiran bukti-bukti;
 3. Isi gugatan yang jelas (petitum).
- b. Ketua pengadilan menetapkan Hakim/majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutus perkara tersebut;
- c. Penetapan hari sidang.
- d. Panggilan para pihak untuk menghadiri sidang dilakukan oleh juru sita.

Surat Panggilan kepada tergugat untuk sidang pertama harus menyebutkan adanya penyerahan sehelai salinan surat gugatan dan pemberitahuan kepada pihak tergugat bahwa ia

boleh mengajukan jawaban diajukan dalam sidang.

e. Sidang Pengadilan

Jika pada hari yang telah ditentukan oleh Majelis Hakim berdasarkan pada suratperintah menghadap yang telah dikeluarkan ternyata Penggugat tanpa suatu alasan yang sah tidak hadir, sedangkan telah dipanggil secara patut, surat gugatannya dinyatakan gugur. Sedangkan jika tergugat pada hari yang telah ditentukan tanpa suatu alasan sah tidak hadir sedangkan tergugat telah dipanggil secara patut, makamajelis Hakim harus segera melakukan panggilan sekali lagi. Dan jika panggilan kedua diterima tergugat dan tergugat tanpa alasan yang sah tidak menghadap dimuka persidangan, maka pemeriksaan akan diteruskan tanpa hadirnya tergugat dan tuntutan penggugat dikabulkan seluruhnya. Dalam hal ini Penggugat telah menghilang dan dikabarkan tidak diketahui lagi domisilinya dimana, bahkan istri dan keluarga dari tergugat pun tidak mengetahui lagi keberadaannya.

f. Pemeriksaan Pokok Sengketa

Para pihak diberi kesempatan untuk mengajukan bukti-bukti tertulis dan saksi-saksi yang dianggap perlu untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya.

g. Pembacaan Putusan.

Dalam hal sengketa jual beli rumah KPR dibawah tangan tidak dihadapan PPAT (tanpa akta jual beli PPAT) meskipun telah dipanggil secara patut sesuai *relaas* panggilan menurut pasal 390 HIR untuk Tergugat dan Turut Tergugat melalui panggilan umum dan *relaas* panggilan delegasi dari Juru Sita Pengadilan Negeri Demak tertanggal 5 oktober 2011 untuk Turut Tergugat I, serta setelah dipelajari dengan seksama ternyata Gugatan Penggugat tidak Melawan Hukum. Maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan mengacu pada ketentuan Pasal 125 HIR Tergugat dan Para Turut Tergugat dimana mana dinyatakan tidak hadir di persidangan tanpa alasan yang sah setelah dipanggil secara sah dan patut, Sehingga pemeriksaan *a quo* dilaksanakan dengan *verstek* (Tanpa hadirnya Tergugat dan Para Turut Tergugat)

Dalam Putusan yang diberikan oleh Majelis Hakim telah memberikan kepastian hukum kepada karena Penggugat diberikan kuasa dan ijin agar bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual yang melepaskan haknya sekaligus penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli yang menerima pelepasan tersebut untuk menghadap Notaris/PPAT di Demak guna menandatangani akta jual beli atas sebidang tanah/bangunan tersebut dan juga menghukum Turut Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat.

Berkaitan dengan syarat formal maupun materielnya sebagaimana telah diuraikan bahwa untuk terjadinya jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materielnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat, 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 sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat 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 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; 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 perbuatan 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 fisik dan atau data yuridisnya; atau
 - g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Menurut wawancara yang penulis lakukan dengan nara sumber Bapak Guntur Perdamaian, S.H selaku pihak Kuasa hukum dari Penggugat mengatakan bahwa:

“Setelah kita menerima Putusan dari majelis Hakim dengan Nomor Register Perkara 31/Pdt.G/2011/PN.Dmk maka putusan hakim ini dapat kita dijadikan surat kuasa yang sah untuk menghadap kepada PPAT di demak agar segera melakukan proses peralihan secara otentik. Kita dari pihak LBH Mawar Saron pada saat itu sebagai pihak yang dimenangkan, hanya membantu pihak klien kita dari sebelum masuk persidangan sampai pada menerima putusan hakim saja. Untuk urusan melakukan peralihan hak di PPAT kami tidak ikut mendampingi pihak klien kita, karena dengan menerima putusan dari majelis hakim saja sudah bisa menjadi surat kuasa yang sah untuk melakukan peralihan. (wawancara dengan bapak Guntur Perdamaian, S.H Direktur Lembaga Bantuan

Hukum Mawar Saron Semarang tanggal 10 juli 2013 pukul 14.45 WIB).

Menurut peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997, setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT sebagai bukti telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah. Adapun syarat-syarat yang diperlukan untuk pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT adalah:

- a. Pihak penjual, diharapkan membawa :
 1. Surat bukti kepemilikan obyek jual beli sertifikat hak atas tanah
 2. KTP (Kartu Tanda Penduduk)
 3. Bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi Bangunan)
 4. Surat Persetujuan suami/ isteri, bagi yang sudah berkeluarga.
 5. KK (Kartu Keluarga).
- b. Pihak Pembeli, diharapkan membawa :
 1. Putusan Pengadilan Negeri
 2. KTP (Kartu Tanda Penduduk)
 3. KK (Kartu Keluarga)
 4. Uang pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai dihadapan PPAT, atau surat perintah mengeluarkan uang kepada bank, yang telah disepakati antara penjual dengan pembeli terkait.

Setelah hal-hal tersebut diatas telah dilaksanakan, terakhir adalah proses pembuatan akta jual beli tanah:

- a. Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual oleh penjual dan calon pembeli, orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
- b. Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
- c. PPAT membacakan akta, dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut.
- d. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, maka akta ditanda tangani oleh penjual, calon pembeli, saksisaksi serta PPAT.
- e. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar

hanya disampaikan ke kantor pertanahan, untuk keperluan pendaftaran.

- f. Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.

Setelah Majelis Hakim memberikan putusannya, makapihak Penggugat dapat segera melaksanakan putusan hakim tersebut. Dalam Putusan Majelis Hakim angka 6 yang Menyatakan “memberi kuasa dan ijin kepada penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual/yang melepaskan haknya sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli yang menerima pelepasan tersebut untuk menghadap Notaris/PPAT di Demak guna menandatangani akta jual beli atas Rumah tersebut. Kemudian angka 7 yaitu Menghukum Turut Tergugat 1 untuk segera menyerahkan surat-surat atau dokumen-dokumen termasuk namun tidak terbatas pada Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah berhubungan dengan rumah tersebut sesudah Putusan Pengadilan atas perkara *a quo* dijatuhkan.”

Maka pihak Penggugat selaku pembeli sekaligus penjual dapat segera menghadap PPAT dengan membawa:

1. Putusan Pengadilan Negeri
2. KTP (Kartu Tanda Penduduk)
3. KK (Kartu Keluarga)
4. Bukti-bukti pelunasan angsuran kredit

Peralihan melalui jual beli tanah yang sah adalah jual beli yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena menurut amanat Undang-undang melalui cara itulah jual beli yang sah diakui. Jual beli yang dilakukan dibawah tangan, akan berdampak dan menjadi kesulitan sendiri bagi para pihak setelah jual beli dilaksanakan. Pihak Tergugat merupakan pihak yang seharusnya bertanggung jawab untuk mengalihkan sertipikatnya dan melapor kepada pihak bank BTN, karena sertipikat tanah/bangunan tersebut atas nama Tergugat. Dari hasil wawancara yang penulis lakukan kepada pihak-pihak yang terkait, kasus sengketa jual beli rumah KPR

yang dilakukan dibawah tangan tanpa dihadapan PPAT masih banyak terjadi.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa oleh penulis, bahwa dari tinjauan hukum, dapatlah dilihat bahwa jual beli rumah KPR yang dilakukan tanpa akta Jual Beli PPAT akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli setelah terjadinya perbuatan hukum tersebut. Hal ini karena pembeli hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara yuridis, hal ini sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam PP Nomor 24/1997. Akan tetapi jualbeli yang telah dilakukan antara para pihak adalah sah, karena jual beli tersebut terjadikarena 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 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk sahnya 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

Tindakan yang diambil oleh seorang Notaris/PPAT dalam menangani peralihan hak atas tanah berdasarkan pertimbangan bahwa selain sebagai pejabat pembuat aktatanah juga sebagai penasehat hukum. Disinilah terlihat peran Notaris/PPAT terhadap kasus-kasus yang dihadapi, tentunya tetap memperhatikan dan segi positif maupun negatif, karena tindakan yang diarnbilnya.

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan sebagai berikut: Pertama, status jual beli yang dilakukan dibawah tangan dalam Perkara Nomor: 31/Pdt.G/2011/PN.Dmk adalah jual beli yang sah berdasarkan surat perjanjian jual beli rumah tertanggal 23 Oktober 2000. Jual beli yang

dilakukan juga telah memenuhi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian. Jual beli yang benar diharapkan harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kedua, penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli rumah dibawah tangan dapat mempunyai kepastian hukum adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Yang akan memberikan kepastian hukum kepada penggugat, sebagai pemilik sah tanah dan bangunan. Melalui Putusan Pengadilan Negeri tersebut menyatakan memberi kuasa dan ijin kepada penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual/yang melepaskan haknya sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli yang menerima pelepasan tersebut untuk menghadap Notaris/PPAT di guna menandatangani akta jual beli atas rumah tersebut. Setelah Majelis Hakim memberikan putusannya, makapihak Penggugat dapat segera melaksanakan putusan hakim tersebut. Dalam Putusan Majelis Hakim angka 6 yang Menyatakan “memberi kuasa dan ijin kepada penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual/yang melepaskan haknya sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli yang menerima pelepasan tersebut untuk menghadap Notaris/PPAT di Demak guna menandatangani akta jual beli atas Rumah tersebut. Kemudian angka 7 yaitu Menghukum Turut Tergugat 1 untuk segera menyerahkan surat-surat atau dokumen-dokumen termasuk namun tidak terbatas pada Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah berhubungan dengan rumah tersebut sesudah Putusan Pengadilan atas perkara *a quo* dijatuhkan.”

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir, Muhammad. 1993. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- H.S, Salim. 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Harahap, Yahya. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni.
- Harsono, Budi. 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Bandung: Djambatan
- K. Wantjik Saleh. 1977. *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Kartini, Muljadi dan Gunawan, Widja. 2004. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Miles dan Huberman. 1984. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Diterjemahkan oleh Tjetjep Rohendi Rohidi. Jakarta: UI Press.
- Moleong, Lexy. J. 2006. *Metode Penelitian kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Muhwan Hariri, Wawan. 2011. *Hukum Perikatan*, Bandung: Pustaka Setia.
- R. Subekti, 1979. *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Rahmaadi, usman. 2001. *Aspek- Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Saleh Adiwinata, 1984. *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1*, Cetakan Pertama, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sangsun, Florianus SP. 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia.
- Soekanto, Soerjono. 2007. *Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo, 1977. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Triwulan Tutik, Titik. 2006. *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.

Undang-undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960
Tentang Pokok – Pokok Agraria
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
Tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998
Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah
(PPAT).