

**AKTA JUAL BELI YANG PEMBAYARANNYA TERNYATA TIDAK LUNAS  
SERTA ACARA PELEPASAN HAK SEBAGAI CARA MEMPEROLEH TANAH  
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR NOMOR  
PERKARA 133/PDT.G/2018/PN.JKT.TIM)**

**Muhammad Biondi Insani, Arsin Lukman, Suparjo**

**Abstrak**

Tesis ini membahas mengenai sengketa yang berasal dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor Perkara 133/Pdt.G/2018/Pn.Jkt.Tim yaitu mengenai jual beli tanah dengan akta jual beli yang pembayarannya ternyata tidak lunas serta acara pelepasan hak sebagai cara memperoleh tanah. Penulis mencoba membahas permasalahan yang terjadi, dalam kasus yang penulis teliti, terjadi peralihan hak dengan perbuatan hukum jual beli, dan telah dibuat akta jual beli, namun pembayarannya belum lunas, atau baru sebagian, kemudian setelah itu, terjadi upaya dari pihak ketiga untuk memperoleh tanah obyek sengketa dengan acara pelepasan hak. Bentuk penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah bentuk penelitian yuridis normatif, yaitu melakukan penelitian terhadap hukum positif dengan melakukan pendekatan yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan dibantu dengan bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Disamping itu dilakukan juga wawancara dengan narasumber sebagai data penunjang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

Kata Kunci:

Akta Jual Beli, Jual Beli Tanah, Terang dan Tunai, Tidak Lunas, Pelepasan Hak

**A. PENDAHULUAN**

**1. Latar Belakang**

Sengketa tanah seharusnya tidak terjadi pada transaksi jual beli tanah apabila para-pihak melakukannya dengan itikad baik dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun karena suatu kelalaian atau karena kepentingan tertentu, dapat menyebabkan terjadinya suatu sengketa tanah. seperti halnya permasalahan yang hendak penulis angkat dalam penelitian ini, yaitu yang berasal dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor Perkara 133 Pdt.G/2018/PN Jkt Tim. Apabila kita membicarakan mengenai jual beli yang dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, seringkali kita mengaitkan dengan jual beli tanah. Mengenai definisi tanah itu sendiri, kata tanah itu dalam bahasa bisa kita pakai dalam berbagai arti, oleh karena itu perlu diberi batasan. Apabila kita melihat definisi kata tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, Tanah adalah: (1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, (2) keadaan bumi di suatu tempat, (3) permukaan bumi yang diberi batas, (4) daratan, (5) permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah

suatu negara atau menjadi daerah negara, (6) bahan-bahan dari bumi; bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, napal, cadas, dan sebagainya), (7) dasar (warna, cat, dan sebagainya).<sup>1</sup>

Sedangkan dalam hukum tanah, kata sebutan “Tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.<sup>2</sup>

Dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan bahwa:<sup>3</sup>

*Atas dasar hak menguasai dari Negara.. ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang..*

Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi.<sup>4</sup>

Berikutnya penulis akan mencoba menguraikan permasalahan dalam tulisan ini, yaitu permasalahan yang hendak penulis teliti dalam tulisan ini adalah berasal dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor Perkara 133/Pdt.G/2018/PN Jkt Tim, yaitu sengketa tanah yang terjadi karena peralihan hak atas tanah dengan transaksi jual beli tanah yang sudah dilakukan dengan pembuatan akta jual beli, namun pembayarannya ternyata tidak lunas serta tanah sengketa tersebut kemudian beralih kepada pihak lain dengan acara pelepasan hak.

Yaitu dalam kasus ini, kronologi timbulnya permasalahan sengketa tanah ini dapat dijabarkan sebagai berikut, dimana pada tahun 2003, Almarhum. H. Abdul Salim Asnawi membeli sebuah tanah dari Ny. Etty Yusartini di Jalan Raya Kalimalang/Jalan Kartika Ekapaksi Rt.006. Rw.06, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kotamadya Jakarta Timur. Seluas +- 4000m<sup>2</sup> dengan surat Girik C No.521 Persil No.41 blok D.II dihadapan Notaris Ny. Asmara Noer, SH. Tertanggal 3 November 2003 dengan Akta Jual Beli No.1/2003; Untuk selanjutnya disebut “Tanah Obyek Sengketa”.<sup>5</sup>

Kemudian pada tahun 2006 Almarhum. H. Abdul Salim Asnawi menjual tanah tersebut kepada Almarhum. Theresia Sutini (istri dari Yohanes Budiman, SE., MM) dihadapan Notaris Zainal Almanar, SH. Dengan nomor akta 220/2006 tertanggal 19 Januari 2006. Kepada Theresia Sutini, sebesar Rp 2.400.000.000,- (dua miliar empat ratus juta rupiah) pembayaran jual beli tanah tersebut di atas belum lunas dan baru dibayarkan sebesar Rp. 1.285.850.000,- (satu miliar dua ratus delapan puluh lima juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah).<sup>6</sup>

<sup>1</sup> <https://kbbi.web.id/tanah> diakses pada tanggal 18 September 2019, pukul 14.20.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 18

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Putusan No.133/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim. Hlm. 4

<sup>6</sup> *Ibid.*

Pada tahun 2007, Bidang Tanah Sengketa tersebut terkena rencana Proyek Jalan Tol Bekasi-Cakung-Kampung Melayu (BECAKAYU) sebagaimana tertera dalam Surat Wakil ketua Panitia Pengadaan Tanah Kotamadya Jakarta Timur (Tergugat VI) Nomor 2182/1.711.1, tertanggal 16 Agustus 2007 dan oleh karena Jual Beli terkait tanah tersebut belum lunas maka Alm. Theresia Sutini dengan persetujuan Tergugat I selaku suaminya menyatakan dan menyetujui Almarhum H. Abdul Salim Asnawi selaku Pemilik Tanah Obyek Sengketa a quo yang mengambil uang gusuran atau uang ganti rugi dari Tergugat VI sebagaimana Suratnya tertanggal 06 Maret 2007; Bahkan, melalui suratnya tertanggal 04 Juli 2007 Almarhum Theresia Sutini dengan persetujuan Yohanes Budiman/Tergugat I selaku suaminya bersedia mengembalikan Tanah Obyek Sengketa a quo kepada Alm. Abdul Salim Asnawi apabila dari hasil gusuran/ganti rugi Tol Becakayu tersebut Almarhum H. Abdul Salim Asnawi mengembalikan uang yang telah mereka bayarkan pada waktu jual beli yang berjumlah Rp. 1.285.850.000,- (satu miliar dua ratus delapan puluh lima juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);<sup>7</sup>

Proses musyawarah ganti rugi pembebasan Jalan Tol antara Almarhum H. Abdul Salim Asnawi selaku Pemilik tanah obyek sengketa a quo dengan pihak tergugat VI sebenarnya tidak pelik, akan tetapi Tergugat I sepeninggal isterinya yaitu Almarhum Theresia Sutini tidak mau lagi menerima pengembalian uang yang telah mereka tetapkan sebesar Rp. 1.285.350.000,00 (satu milyar dua ratus delapan puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah), melainkan Yohanes Budiman/Tergugat I ingin dikembalikan dengan jumlah yang lebih besar yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sebagaimana yang tersebut dalam surat tanggal 04 Juli 2007 yang dahulu dibuat almarhum isterinya atas persetujuan Yohanes Budiman/Tergugat I selaku suaminya yang telah direvisi sendiri dengan tulisan tangan pada tanggal 29 Juli 2013; sehingga Almarhum H. Abdul Salim Asnawi (ic. Para Penggugat) merasa keberatan.<sup>8</sup>

Pada tanggal 12 bulan Juli Tahun 2015 H. Abdul Salim Asnawi meninggal dunia<sup>9</sup>, kemudian pada tahun 2017, Para Penggugat, selaku ahli warisnya yang sah, yaitu Hj. Noenoen Zainun (istri), Sylvie Arizkiany (anak), Andre Fuad (anak), Zaki Jaya Perkasa (anak) dan Sukma Rasulina (anak) kembali berusaha agar pembayaran ganti rugi atas Tanah Obyek Sengketa a quo yang terkena Proyek Tol Becakayu dapat terelasisasi. Para Penggugat tersebut bermusyawarah dengan para ahli waris dari Almarhum Theresia Sutini yaitu Yohanes Budiman (Suami), FX Wibowo (anak), Simon Widodo (anak), dan Petrus Robby (anak) telah sepakat melakukan pembatalan terhadap Akta Jual Beli Nomor 220/2006 tertanggal 19 Januari 2006. Yang Akhirnya dibuatlah kesepekatan dihadapan Notaris/Turut Tergugat II yaitu berupa akta-akta, berjumlah 3(tiga) akta, terkait pembatalan akta jual beli. Akan tetapi ketiga akta tersebut telah dibatalkan kembali karena tidak dapat dilaksanakan.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 5

<sup>8</sup> *Ibid*

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 4

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 6-7

Selain itu, ternyata tanah objek sengketa tersebut di atas, telah diberikan hak nya kepada pihak lain, bernama Jenny Tsin, yaitu berdasarkan perjanjian pelepasan hak dibawah tangan tertanggal 09 Desember 2016 antara Tergugat I selaku diri sendiri, dan selaku kuasa Tergugat II, III dan IV sebagai pihak Penjual, dan Jenny Tsin (Tergugat V) sebagai pihak pembeli dengan biaya ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang kemudian dibukukan oleh Notaris Heny Junaidi, S.H., Notaris Kota Tangerang Selatan No.0173/Daftar/VI/2016.

Oleh karena pihak pembeli tidak pernah dapat membayar penuh jual beli tanah tersebut, upaya melakukan pembatalan jual beli dengan membuat akta-akta terkait pembatalan jual beli pun tidak berhasil, bahkan telah terjadi pemberian hak kepada pihak lain dengan jalan acara pelepasan hak, pada akhirnya permasalahan ini dibawa ke ranah pengadilan.

Majelis Hakim dalam Amar Putusan, menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya, Salah satu poin penting Pertimbangan Majelis Hakim adalah bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia adalah Hukum Adat, yaitu sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yaitu dalam Hukum Adat, Jual beli Tanah itu bersifat Terang dan Tunai, dimana yang dimaksud “Terang” yaitu jual beli tersebut telah dilakukan dihadapan Pejabat Umum Yang Berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan yang dimaksud dengan “Tunai” adalah hak milik beralih ketika jual beli, selesai pada saat itu juga. Dengan begitu karena pihak penjual telah menjual tanah obyek sengketa kepada pihak pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 220/2006 maka sifat terang dan tunai sudah terpenuhi, walaupun ada pembayarannya yang belum terselesaikan, maka hal itu dianggap sebagai hubungan hutang-piutang.<sup>11</sup>

Selain itu Majelis Hakim menyatakan, bahwa Para Penggugat tidak dapat menuntut pembatalan jual beli atas tanah obyek sengketa, sedangkan sisa pembayaran yang belum lunas merupakan hutang piutang dan upaya penagihannya dapat dilakukan oleh Para Penggugat dengan mengajukan gugatan perdata atas dasar wanprestasi, dimana tujuan gugatan perdata tersebut bukan untuk meminta pembeli mengembalikan tanah obyek kepada pihak penjual, melainkan untuk menuntut pelunasan utang serta ganti rugi kepada pihak penjual.<sup>12</sup>

Selanjutnya mengenai acara pelepasan hak yang dilakukan oleh pihak ketiga bernama Jenny Tsin untuk memperoleh tanah, tidak dipermasalahkan atau dibahas oleh Majelis Hakim, Majelis Hakim hanya berfokus pada permasalahan peralihan hak dengan jual beli yang pembayarannya tidak lunas. Adapun mengenai apakah pertimbangan Majelis Hakim sudah tepat atau belum, dapat dikaji dalam tulisan ini.

Kemudian permasalahan ini sebenarnya tidak berhenti sampai di sini saja, pihak penggugat sebenarnya telah mengajukan upaya banding dengan nomor perkara:

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 49

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 51.

93/Tim/X/2018-AP, namun demikian upaya hukum banding ini kemudian dicabut kembali.

Berkaitan dengan itu, ternyata disisi lain, telah terjadi upaya permohonan konsinyasi oleh Jenny Tjsin, yaitu pihak lain yang mendapatkan hak atas tanah obyek sengketa dengan jalan acara pelepasan hak. Bahkan lebih lanjut, berdasarkan Penetapan No.01/Kons.Del/2019/PN.Jkt.Utr Jo No.06/Pen.Pdt/Kons/2018/PN.Jkt.Tim, Jenny Tsin sebagai pihak termohon konsinyasi, ditetapkan sebagai yang berhak untuk pembayaran ganti rugi terhadap tanah (dalam hal ini tanah obyek sengketa dimaksud di atas), yaitu sebesar Rp. 24.545.494.377,- (dua puluh empat milyar lima ratus empat puluh lima juta rupiah).

Dan oleh karena itu, berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut di atas, penulis mencoba untuk menulis tesis dengan judul “Akta Jual Beli Yang Pembayarannya Ternyata Tidak Lunas Serta Acara Pelepasan Hak Sebagai Cara Memperoleh Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor Perkara 133/Pdt.G/2018/PN Jkt.Tim)”

Berikutnya, penulis akan mencoba menjabarkan secara singkat mengenai penelitian-penelitian yang berkaitan dengan topik yang hendak penulis coba teliti, yaitu sebagai berikut:

Penelitian dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Yang Salah Satu Pihaknya Wanprestasi (Studi Kasus Pada Putusan Mahkamah Agung Ri No 475/K/Pdt/2011) Tanggal 31 Mei 2011”, yang mana penelitian ini membahas mengenai permasalahan mengenai permohonan pembatalan Akta Jual Beli tanah akibat adanya unsur itikad tidak baik dan wanprestasi oleh salah satu pihaknya.<sup>13</sup>

Penelitian dengan judul “Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Oleh Putusan Pengadilan (Analisa Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 621 Pdt.G/2011/Pn.Jkt Barat)”, yang mana penelitian ini membahas mengenai akibat hukum dari akta jual beli yang dibuat dengan menggunakan kuasa mutlak.<sup>14</sup>

Penelitian dengan judul “Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Kapasitasnya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Ternyata Belum Dibayar Lunas (Studi Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor:05/B/MJ.PPN/V/2013)”, yang mana penelitian ini membahas mengenai tanggung jawab Notaris sebagai PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli yang dibuatnya terhadap para pihak, serta apakah Notaris dalam kapasitasnya sebagai PPAT dapat

---

<sup>13</sup> Siti Anissa Aulia Armanda, “Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Yang Salah Satu Pihaknya Wanprestasi (Studi Kasus Pada Putusan Mahkamah Agung Ri No 475/K/PDT/2011) Tanggal 31 Mei 2011”, Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2015.

<sup>14</sup> Romadonita, “Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Oleh Putusan Pengadilan (Analisa Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 621 Pdt.G/2011/Pn.Jkt Barat)”, Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2014.

dipersalahkan apabila dalam pelaksanaan Akta Jual Beli tersebut salah satu pihak tidak melakukan sesuai apa yang diperjanjikan.<sup>15</sup>

Penelitian dengan judul “Pembatalan Akta Pelepasan Hak Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Penerima Hak (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 573/K/PDT/1997 Tanggal 30 Juni 1999)”, yang mana penelitian ini membahas mengenai dampak hukum yang terjadi akibat pembatalan akta pelepasan hak.<sup>16</sup>

Penelitian dengan judul “Analisis Hukum Terhadap Akta Notaris Berupa Akta Jual Beli Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir”, yang mana penelitian ini membahas mengenai akta jual beli dan pelepasan hak atas tanah sebagai alas hak yang sah untuk mengajukan permohonan hak sertipikat hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir.<sup>17</sup>

## **2. Permasalahan**

Pokok permasalahan yang dibahas dalam jurnal ini adalah bagaimana akibat hukum jual beli tanah dengan akta jual beli yang pembayarannya ternyata tidak lunas dalam putusan pengadilan negeri jakarta timur nomor perkara 133/pdt.g/2018/pn.jkt.tim, dan kemudian bagaimana akibat hukum acara pelepasan hak yang dilakukan pihak ketiga bernama jenny tsin dengan membuat perjanjian pelepasan hak dibawah tangan sebagai upaya memperoleh tanah obyek sengketa dalam putusan pengadilan negeri jakarta timur nomor perkara 133/pdt.g/2018/pn.jkt.tim ?

## **3. Sistematika Penulisan**

Jurnal ini dibagi menjadi tiga bagian utama demi mempermudah pembaca untuk memahami jurnal ini. Bagian pertama adalah pendahuluan yang terdiri atas latar belakang, permasalahan, argumentasi penulis, dan sistematika penulisan jurnal secara singkat. Kemudian bagian kedua adalah pembahasan yang mana menguraikan mengenai analisis terhadap permasalahan yang dibahas. Bagian ketiga adalah simpulan dan saran.

## **B. PEMBAHASAN**

---

<sup>15</sup> Audi Dian Fitria, “Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Kapasistasnya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang Ternyata Belum Dibayar Lunas (Studi Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor:05/B/MJ.PPN/V/2013)”, Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2015.

<sup>16</sup> Hasan Halim, “Pembatalan Akta Pelepasan Hak Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Penerima Hak (Analisa Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 573/K/PDT/1997 Tanggal 30 Juni 1999)”, Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2006.

<sup>17</sup> Deska Legira, “Analisis Hukum Terhadap Akta Notaris Berupa Akta Jual Beli Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir”, Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2013.

Kronologi timbulnya permasalahan sengketa tanah ini dapat dijabarkan sebagai berikut, dimana pada tahun 2003, Almarhum. H. Abdul Salim Asnawi membeli sebuah tanah dari Ny. Etty Yusartini di Jalan Raya Kalimalang/Jalan Kartika Ekapaksi Rt.006. Rw.06, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kotamadya Jakarta Timur. Seluas +-4000m<sup>2</sup> dengan surat Girik C No.521 Persil No.41 blok D.II dihadapan Notaris Ny. Asmara Noer, SH. Tertanggal 3 November 2003 dengan Akta Jual Beli No.1/2003; Untuk selanjutnya disebut “Tanah Obyek Sengketa”.<sup>18</sup>

Kemudian pada tahun 2006 Almarhum. H. Abdul Salim Asnawi menjual tanah tersebut kepada Almarhum. Theresia Sutini (istri dari Yohanes Budiman, SE., MM) dihadapan Notaris Zainal Almanar, SH. Dengan nomor akta 220/2006 tertanggal 19 Januari 2006. Kepada Theresia Sutini, sebesar Rp 2.400.000.000,- (dua miliar empat ratus juta rupiah) pembayaran jual beli tanah tersebut di atas belum lunas.<sup>19</sup>

Pada tahun 2007, Bidang Tanah Sengketa tersebut terkena rencana Proyek Jalan Tol Bekasi-Cakung-Kampung Melayu (BECAKAYU) sebagaimana tertera dalam Surat Wakil ketua Panitia Pengadaan Tanah Kotamadya Jakarta Timur (Tergugat VI) Nomor 2182/1.711.1, tertanggal 16 Agustus 2007 dan oleh karena Jual Beli terkait tanah tersebut belum lunas maka Alm. Theresia Sutini dengan persetujuan Tergugat I selaku suaminya menyatakan dan menyetujui Almarhum H. Abdul Salim Asnawi selaku Pemilik Tanah Obyek Sengketa a quo yang mengambil uang gusuran atau uang ganti rugi dari Tergugat VI sebagaimana Suratnya tertanggal 06 Maret 2007; Bahkan, melalui suratnya tertanggal 04 Juli 2007 Almarhum Theresia Sutini dengan persetujuan Yohanes Budiman/Tergugat I selaku suaminya bersedia mengembalikan Tanah Obyek Sengketa a quo kepada Alm. Abdul Salim Asnawi apabila dari hasil gusuran/ganti rugi Tol Becakayu tersebut Almarhum H. Abdul Salim Asnawi mengembalikan uang yang telah mereka bayarkan pada waktu jual beli yang berjumlah Rp. 1.285.850.000,- (satu miliar dua ratus delapan puluh lima juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);<sup>20</sup>

Proses musyawarah ganti rugi pembebasan Jalan Tol antara Almarhum H. Abdul Salim Asnawi selaku Pemilik tanah obyek sengketa a quo dengan pihak tergugat VI sebenarnya tidak pelik, akan tetapi Tergugat I sepeninggal isterinya yaitu Almarhum Theresia Sutini tidak mau lagi menerima pengembalian uang yang telah mereka tetapkan sebesar Rp. 1.285.350.000,00 (satu milyar dua ratus delapan puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah), melainkan Yohanes Budiman/Tergugat I ingin dikembalikan dengan jumlah yang lebih besar yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sebagaimana yang tersebut dalam surat tanggal 04 Juli 2007 yang dahulu dibuat almarhum isterinya atas persetujuan Yohanes Budiman/Tergugat I selaku suaminya yang telah direvisi sendiri dengan tulisan tangan pada tanggal 29 Juli 2013; sehingga Almarhum H. Abdul Salim Asnawi (ic. Para Penggugat) merasa keberatan.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup>Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Putusan No.133..., Hlm. 4

<sup>19</sup>*Ibid*

<sup>20</sup>*Ibid*, hlm. 5

<sup>21</sup>*Ibid*

Pada tanggal 12 bulan Juli Tahun 2015 H. Abdul Salim Asnawi meninggal dunia<sup>22</sup>, kemudian pada tahun 2017, Para Penggugat, selaku ahli warisnya yang sah, yaitu Hj. Noenoen Zainun (istri), Sylvie Arizkiany (anak), Andre Fuad (anak), Zaki Jaya Perkasa (anak) dan Sukma Rasulina (anak) kembali berusaha agar pembayaran ganti rugi atas Tanah Obyek Sengketa a quo yang terkena Proyek Tol Becakayu dapat terelasisasi. Para Penggugat tersebut bermusyawarah dengan para ahli waris dari Almarhumah Theresia Sutini yaitu Yohanes Budiman (Suami), FX Wibowo (anak), Simon Widodo (anak), dan Petrus Robby (anak) telah sepakat melakukan pembatalan terhadap Akta Jual Beli Nomor 220/2006 tertanggal 19 Januari 2006. Yang Akhirnya dibuatlah kesepakatan dihadapan Notaris/Turut Tergugat II yaitu berupa akta-akta, berjumlah 3(tiga) akta, terkait pembatalan akta jual beli. Akan tetapi ketiga akta tersebut telah dibatalkan kembali karena tidak dapat dilaksanakan.<sup>23</sup>

Selain itu, ternyata tanah objek sengketa tersebut di atas, telah diberikan hak nya kepada pihak lain, bernama Jenny Tsin, yaitu berdasarkan perjanjian pelepasan hak dibawah tangan tertanggal 09 Desember 2016 antara Tergugat I selaku diri sendiri, dan selaku kuasa Tergugat II, III dan IV sebagai pihak Penjual, dan Jenny Tsin (Tergugat V) sebagai pihak pembeli dengan biaya ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang kemudian dibukukan oleh Notaris Heny Junaidi, S.H., Notaris Kota Tangerang Selatan No.0173/Daftar/VI/2016.

Oleh karena pihak pembeli tidak pernah dapat membayar penuh jual beli tanah tersebut, upaya melakukan pembatalan jual beli dengan membuat akta-akta terkait pembatalan jual beli pun tidak berhasil, bahkan telah terjadi pemberian hak kepada pihak lain dengan jalan acara pelepasan hak, pada akhirnya permasalahan ini dibawa ke ranah pengadilan.

Kemudian permasalahan ini sebenarnya tidak berhenti sampai di sini saja, pihak penggugat sebenarnya telah mengajukan upaya banding dengan nomor perkara: 93/Tim/X/2018-AP, namun demikian upaya hukum banding ini kemudian dicabut kembali.

Berkaitan dengan itu, ternyata disisi lain, telah terjadi upaya permohonan konsinyasi oleh Jenny Tjsin, yaitu pihak ketiga yang melakukan perjanjian pelepasan hak untuk memperoleh tanah obyek sengketa. Bahkan lebih lanjut, berdasarkan Penetapan No.01/Kons.Del/2019/PN.Jkt.Utr Jo No.06/Pen.Pdt/Kons/2018/PN.Jkt.Tim, Jenny Tsin sebagai pihak termohon konsinyasi, ditetapkan sebagai yang berhak untuk pembayaran ganti rugi terhadap tanah (dalam hal ini tanah obyek sengketa dimaksud di atas), yaitu sebesar Rp. 24.545.494.377,- (dua puluh empat milyar lima ratus empat puluh lima juta rupiah).

---

<sup>22</sup>*Ibid*, hlm. 4

<sup>23</sup>*Ibid*, hlm. 6-7



### **1. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dengan Akta Jual Beli Yang Pembayarananya Ternyata Tidak Lunas Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor Perkara 133/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim**

Para Penggugat telah mengajukan gugatan dalam perkara a quo, yang mana inti petitumnya adalah, Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yaitu:<sup>24</sup>

1. Agar Akta Jual Beli Nomor 220/2006, tanggal 09 September 2006 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum (point 3)
2. Agar Para Penggugat selaku Ahli Waris dari Almarhum H. Abdul Salim Asnawi, dinyatakan sebagai Pemilik sah dan satu-satunya sebidang Tanah Bekas Milik Adat Girik C. 521 (Tanah Obyek Sengketa). (point 4)

Mengenai permasalahan ini kemudian, dalam pertimbangan Majelis Hakim, Majelis Hakim mengungkapkan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia adalah Hukum Adat yaitu sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara.<sup>25</sup>

Lebih lanjut, Majelis Hakim menimbang, bahwa dalam Hukum Adat, Jual Beli Tanah itu bersifat Terang dan Tunai, dimana yang dimaksud dengan “Terang” yaitu jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan yang dimaksud dengan “Tunai” adalah hak milik beralih ketika jual beli selesai pada saat itu juga. Apabila harga tanah yang telah disepakati oleh para pihak tersebut belum dibayar lunas, maka sisa pembayaran yang belum lunas tersebut akan menjadi hubungan utang piutang antara pihak penjual dan pembeli.<sup>26</sup>

Untuk membahas mengenai jual beli tanah yang berdasarkan hukum adat yang tidak tertulis, maka kita dapat mendapatkan dasar hukum dari praktek hukum yang berlaku, yaitu putusan mengenai sengketa jual beli tanah. Yaitu yang akan dibahas kemudian sebagai berikut.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 123/K/Sip/1970, dapat kita ketahui beberapa hal, bahwa, 1) jual beli atau pemindahan hak bersifat tunai, dan 2) jual beli di hadapan PPAT bukan merupakan syarat sahnya jual beli (merupakan syarat pendaftaran), sedangkan jual beli sah apabila memenuhi syarat materiil jual beli.

Adapun berkaitan dengan hal ini, Putusan Mahkamah Agung No. 1363/K/Sip/1997 menyatakan bahwa akta yang dikeluarkan PPAT hanyalah “suatu alat bukti” dan tidak menyatakan bahwa akta jual beli merupakan syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.

---

<sup>24</sup>*Ibid.*, hlm. 48.

<sup>25</sup>*Ibid.*, hlm. 49.

<sup>26</sup>*Ibid.*

Adapun dalam Putusan Mahkamah Agung No. 952/K/Sip/1974 dinyatakan bahwa jual beli tanah adalah sah apabila memenuhi syarat-syarat dalam KUHPer atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dengan diketahui oleh Kepala Kampung, namun demikian syarat-syarat dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (pendaftaran tanah) tidak mengesampingkan syarat-syarat untuk jual beli di dalam Hukum Perdata/ Hukum Adat melainkan hanya merupakan syarat bagi Pejabat Agraria.

Dari penjelasan di atas dapat kita ketahui bahwa akta PPAT hanya merupakan syarat pendaftaran, akta PPAT dapat menjadi suatu alat bukti, namun bukan syarat mutlak sahnya jual beli, sedangkan jual beli sah apabila memenuhi syarat materiil jual beli.

Lebih lanjut, mengenai pembatalan akta jual beli, pembatalan akta tidak dapat dilakukan begitu saja, seperti yang telah dibahas pada bab sebelumnya, akta yang tidak sesuai dengan peraturan pembuatannya, atau dilakukan dengan melanggar peraturan tertentu, dapat berakibat, akta itu terdegradasi jadi akta dibawah tangan, ataupun akta itu batal.

Mengenai batalnya akta, terdapat 2 (dua) kemungkinan, yaitu apabila akta itu melanggar syarat subyektif perjanjian, maka akta dapat dibatalkan, sedangkan apabila akta itu melanggar syarat obyektif perjanjian, maka akta itu batal demi hukum.

Dapat diambil contoh, dimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 621 Pdt.G/2011/Pn.Jkt.Barat dinyatakan bahwa AJB dengan kuasa mutlak bertentangan dengan peraturan yakni Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah dan pasal 39 ayat 1 huruf d Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Jadi, akta ini telah melanggar syarat obyektif, yaitu sebab yang halal, yang melanggar peraturan perundang-undangan. Maka dapat terjadi pembatalan akta, karena akta ini batal demi hukum.

Dengan begitu mengenai jual beli menurut hukum adat yang “terang” dan “tunai” penulis akan mencoba menjabarkannya dengan berdasarkan doktrin-doktrin hukum yaitu sebagai berikut:

Menurut Soerjono Soekanto, Terang berarti, bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai, maksudnya adalah bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar secara kontan (lunas), atau baru dibayar sebagian (dianggap tunai).<sup>27</sup> Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang-piutang.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016. Hlm. 189.

<sup>28</sup> *Ibid.*

Lebih lanjut, menurut Arie S. Hutagalung, jual beli tanah menurut Hukum Tanah Positif kita sekarang adalah pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya, yang dalam Hukum Adat dinamakan “jual lepas” dan bersifat “tunai”. Artinya, begitu terjadi jual beli, begitu pula pada saat bersamaan terjadilah pemindahan hak atas tanah dan pembayaran harga, sehingga sejak saat itu putus hubungan antara pemilik yang lama dengan tanahnya untuk selama-lamanya.<sup>29</sup>

Mengenai yang dimaksud “Tunai” Beliau menambahkan, bahwa pembayaran harga oleh pihak pembeli kepada penjual (yang dikatakan “tunai”) ada 2 (dua) kemungkinan yaitu:<sup>30</sup>

- 1) Dibayar seluruhnya pada saat terjadi jual beli; atau
- 2) Baru dibayar sebagian (belum lunas semua).

Lebih lanjut, menurut Afdol, definisi dari “terang” adalah dilakukan di hadapan kepala adat, sedang “tunai” adalah suatu perbuatan dianggap telah selesai, yaitu dengan telah selesai, perbuatan itu dilakukan pada saat pembeli membayar harga tanah, penjual menyerahkan hak tanah.<sup>31</sup>

Adapun konsep mengenai tunai, ini terbagi yaitu tunai yang sebenarnya, contohnya harga 1000 dibayar 1000, ataupun tunai yang dianggap tunai, contohnya dari harga 1000 yang disepakati dibayar 200 atau 500.<sup>32</sup>

Dengan demikian, Pertimbangan Majelis Hakim terkait telah terjadinya peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum jual beli sudah tepat. Namun yang ingin penulis kritisi adalah, Majelis Hakim dalam menjelaskan sifat jual beli yang “Tunai” hanya menyatakan bahwa “Tunai” berarti hak milik beralih ketika jual beli selesai pada saat itu juga. Majelis Hakim menjelaskan mengenai sifat jual beli “Terang” sudah terpenuhi dalam kasus berkenaan, yaitu karena dilakukan dihadapan PPAT dengan membuat Akta Jual Beli Nomor 220/2006. Namun Majelis Hakim tidak menjelaskan mengenai sifat jual beli “Tunai” dalam kasus berkenaan.

Menurut penulis, Majelis Hakim seharusnya dapat menambahkan penjelasan tambahan mengenai doktrin hukum terkait sifat jual beli yang “tunai”, yaitu seperti doktrin hukum mengenai sifat jual beli yang “tunai” yang dinyatakan oleh Soerjono Soekanto, Arie S. Hutagalung, serta Afdol yang pada pokoknya menyampaikan mengenai hal serupa terkait sifat jual beli yang “Tunai” yaitu dapat terjadi 2 hal, yang pertama adalah pembayaran dilakukan secara lunas (tunai sebenarnya), dan yang kedua adalah, pembayaran yang dilakukan baru sebagian (dianggap tunai). Dengan begitu, dapat lebih memperjelas terkait permasalahan jual beli dalam kasus tersebut di atas, bahwa dengan jual beli, berarti, telah

---

<sup>29</sup>Arie S. Hutagalung, et.al, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Ed.1, Denpasar: Pustaka Larasan, 2012, hlm 216-217.

<sup>30</sup>*Ibid.*

<sup>31</sup>Wawancara dengan Afdol S.H, M.H, Pakar Hukum Adat Universitas Indonesia, Pada tanggal 19 November 2019 .

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

terjadi peralihan hak untuk selamanya, dan telah terjadi pembayaran, dimana pembayaran ini dapat berarti tunai sebenarnya/lunas atau dianggap tunai/baru sebagian.

## **2. Akibat Hukum Acara Pelepasan Hak Yang Dilakukan Pihak Ketiga Bernama Jenny Tsin Dengan Perjanjian Pelepasan Hak Dibawah tangan Sebagai Upaya Memperoleh Tanah Obyek Sengketa Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor Perkara 133/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim**

Mengenai acara pelepasan hak tanah terkait obyek sengketa kepada pihak ketiga, yaitu Jenny Tsin, dengan membuat perjanjian pelepasan hak dibawah tangan tidak dibahas dan tidak dijelaskan oleh Majelis Hakim. Majelis Hakim hanya membahas mengenai petitum pada point 3 dan point 4 yang sudah dibahas sebelumnya, dan karena point 3 dan point 4 petitum tidak dapat diterima, Majelis Hakim menyatakan bahwa petitum gugatan selebihnya harus ditolak. Dimana berkaitan dengan hal ini, terdapat point petitum penggugat yang memohon Majelis Hakim agar perjanjian pelepasan hak dibawah tangan tanggal 09 Desember 2016 Antara antara Tergugat I, sampai dengan Tergugat IV selaku AhliWaris dari Almarhumah Theresia Sutini dengan Jenny Tsin/ Tergugat V dibatalkan.

Seperti telah diuraikan dari bab sebelumnya, mengenai pelepasan hak, terdapat berbagai aspek, ada pelepasan hak yang dilakukan untuk pembaharuan atau perubahan hak, ada pelepasan hak dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (yang prosedurnya diatur tersendiri dalam UU Nomor 2 Tahun 2012), ada juga pelepasan hak yang dilakukan untuk kepentingan swasta.

Adapun untuk memperoleh tanah dengan acara pelepasan hak, pelepasan hak harus dilakukan lewat lembaga pertanahan dan kemudian harus diikuti dengan permohonan hak yang baru yang sesuai dengan peruntukannya. Sehingga, terdapat prosedur terkait pelepasan hak yang harus dilakukan lewat lembaga pertanahan, kemudian diikuti permohonan hak yang baru, barulah tanah yang dapat diperoleh/miliki yang memerlukan tanah.<sup>33</sup>

Adapun untuk memperoleh tanah dengan acara pelepasan hak, pelepasan hak harus dilakukan lewat lembaga pertanahan dan kemudian harus diikuti dengan permohonan hak yang baru yang sesuai dengan peruntukannya. Sehingga, terdapat prosedur terkait pelepasan hak yang harus dilakukan lewat lembaga pertanahan, kemudian diikuti permohonan hak yang baru, barulah tanah yang dapat diperoleh/miliki yang memerlukan tanah.<sup>34</sup>

Terkait prosedur pelepasan hak lewat lembaga pertanahan, berdasarkan wawancara dengan Edna Hanindito<sup>35</sup>, yang merupakan Notaris/PPAT dan juga Majelis Pengawas Notaris di Kota Bekasi, beliau menyatakan bahwa pelepasan hak tidak bisa dilakukan dibawah tangan, hal ini dikarenakan bahwa akta dibawah tangan tidak dapat diterima

---

<sup>33</sup>Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia*, (Jakarta: 2005), hal. 179.

<sup>34</sup>Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia*, (Jakarta: 2005), hal. 179.

<sup>35</sup>Wawancara Dengan Edna Hanindito S.H., M.Kn., Notaris/PPAT Kota Bekasi, Pada Tanggal 20 November 2019.

lembaga pertanahan. Hal ini mengingat syarat-syarat akta yang dapat diterima oleh lembaga pertanahan terkait pendaftaran tanah, yang mana berdasarkan ketentuan pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan dalam ayat (1) bahwa :

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

Kemudian dalam ayat (2) dinyatakan bahwa:

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.

Menurut beliau, mengenai Akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup paling tidak adalah Akta Notaris. Dimana selama belum ditugaskan kepada PPAT, Notaris memiliki wewenang untuk membuat Akta terkait pertanahan,. Sedangkan beliau menanggapi bahwa akta dibawah tangan tidak terjamin dengan baik kebenarannya, karena mudah dipalsukan. Adapun dalam kasus berkenaan, pihak ketiga bernama Jenny Tsin membuat perjanjian pelepasan hak dibawah tangan, dan dibukukan/warmeering, dimana menurut beliau, dibukukan artinya hanya dicatat, tetap saja akta yang dibuat dibawah tangan yang tidak terjamin kebenarannya, dan bisa dengan mudah dipalsukan.<sup>36</sup>

Kemudian daripada itu, terdapat ketentuan lebih lanjut yang mengatur akta-akta yang disyaratkan dalam prosedur pelepasan hak lewat lembaga pertanahan terkait, yaitu berdasarkan Pasal 131 PMNA Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, disebutkan mengenai hapusnya hak yang terjadi karena pelepasan hak, yaitu:

Pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dilepaskannya hak tersebut oleh pemegangnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:<sup>37</sup>

- a) 1. akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak tersebut, atau

---

<sup>36</sup> *Ibid.*

<sup>37</sup> Lihat selengkapnya dalam Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/KaBPN No. 3 Tahun 1997, Pasal 131.

2. surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan, atau
  3. surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat didepan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan
- b) persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila hak tersebut dibebani hak tanggungan.
- c) sertipikat hak yang bersangkutan.

Dari penjelasan di atas dapat diketahui bahwa, prosedur terkait pendaftaran hapusnya hak dari pelepasan hak hanya dapat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan permohonan yang berkepentingan dengan melampirkan akta atau surat yang ditentukan tersebut di atas, dalam hal ini ada 3 (tiga) yaitu, akta notaris, surat pelepasan hak yang dilakukan dihadapan camat lokasi setempat, dan surat pelepasan hak yang dilakukan dihadapan kepala kantor pertanahan. Oleh karena itu apabila akta mengenai pelepasan hak ini kadar kebenarannya tidak dapat diterima dan tidak sesuai ketentuan tersebut di atas, maka tidak dapat di diterima oleh lembaga pertanahan.

Lebih lanjut, Edna Hanindito, menambahkan bahwa, adapun secara kaidah hukum, pelepasan hak dilakukan apabila yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menerima hak bersangkutan, sehingga tidak dapat dilakukan jual beli biasa. Oleh karena itu apabila pelepasan hak hendak dilakukan lewat lembaga pertanahan, namun ternyata tidak ada alasan untuk pelepasan hak dilakukan, dimana si yang memerlukan tanah ternyata bisa langsung melakukan peralihan hak dengan cara jual beli, maka lembaga pertanahan bisa tidak memproses pelepasan hak, karena tidak ada masalah untuk dilakukannya peralihan hak secara langsung dengan jual beli, maka harus dilakukan perbuatan hukum jual beli.<sup>38</sup> Dalam kasus sengketa berkenaan, pihak ketiga bernama Jenny Tsin memenuhi syarat untuk langsung menerima hak milik, oleh karena itu jual beli secara langsung dapat dilakukan.

Lebih lanjut, berdasarkan wawancara dengan Julius Purnawan, seharusnya apabila jual beli dapat dilakukan secara langsung, tidak tepat untuk melakukan upaya perolehan hak dengan acara pelepasan hak. Adapun, dengan dibuatnya perjanjian pelepasan hak dibawah tangan seperti dalam kasus berkenaan tidak membuat pihak ketiga bernama Jenny Tsin menjadi pihak yang berhak atas tanah obyek sengketa. Beliau juga menyatakan bahwa pelepasan hak yang dibuat dibawah tangan, tidak sesuai dengan ketentuan 3 jenis akta yang diatur dalam Pasal 131 PMNA No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu tentang pendaftaran hapusnya hak karena pelepasan hak.<sup>39</sup>

Lebih lanjut, berdasarkan wawancara dengan pengacara dari pihak penggugat, Mario Ramanda Putra, beliau menyatakan mengenai mengapa pihak ketiga bernama Jenny Tsin

---

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

<sup>39</sup>Wawancara dengan Julius Purnawan S.H., M.Si., Ketua Umum IPPAT, Pada Tanggal 18 November 2019.

melakukan perjanjian pelepasan hak, bukan jual beli secara langsung. Beliau menyatakan bahwa, hal ini dikarenakan adanya aturan yang mengatur bahwa tanah yang terkena obyek pengadaan tidak boleh dialihkan ke pihak ketiga, melainkan hanya boleh dialihkan ke Instansi yang memerlukan tanah lewat lembaga pertanahan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (3) UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum<sup>40</sup>, yang menyatakan bahwa dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah, setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan.

Terkait hal ini biasanya terjadi pembekuan administrasi, sehingga administrasi terkait tanah obyek pengadaan tidak bisa diproses, baik dari Lembaga Pertanahan, PPAT, dan Notaris, sehingga pihak ketiga tidak dapat memperoleh tanah yang sudah ditetapkan sebagai obyek pengadaan. Oleh karena itu pihak ketiga bernama Jenny Tsin, tidak dapat melakukan jual beli secara langsung lewat PPAT, sehingga pihak ketiga bernama Jenny Tsin melakukan perjanjian pelepasan hak sebagai upaya penyelundupan hukum untuk mengalihkan hak atas tanah.<sup>41</sup>

## C. PENUTUP

### 1. Simpulan

- a) Akibat Hukum Jual Beli dengan Akta Jual Beli yang pembayarannya ternyata tidak lunas Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor Perkara 133/Pdt.G/2018/Pn.Jkt.Tim adalah telah beralih hak atas tanahnya dari Penjual kepada Pembeli, karena hukum agraria nasional kita menganut hukum adat, dimana sifat jual beli adalah terang dan tunai. Dengan terang dilakukan dihadapan kepala adat, atau pejabat berwenang, dan tunai, seperti yang dikenal dalam hukum adat dengan jual lepas, artinya dengan dilakukan perbuatan jual beli, yaitu dilakukan pembayaran tunai, maka hak atas tanah telah beralih, selesai pada saat itu juga (untuk selama-lamanya), sedangkan apabila ada pembayaran yang kurang dari yang disepakati, merupakan hubungan hutang-piutang, bukan jual beli tanah lagi.

Pertimbangan Majelis Hakim terkait telah terjadinya peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum jual beli sudah tepat. Namun yang ingin penulis kritisi adalah, Majelis Hakim dalam menjelaskan sifat jual beli yang “Tunai” hanya menyatakan bahwa “Tunai” berarti hak milik beralih ketika jual beli selesai pada saat itu juga dan apabila harga tanah yang telah disepakati oleh

---

<sup>40</sup> Lihat Selengkapnya dalam Indonesia, *Undang-Undang Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum UU No. 2 Tahun 2012*, Lembaran Negara Nomor 22 Tahun 2012, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5280, Pasal 27 ayat (3).

<sup>41</sup>Wawancara dengan Mario Ramanda Putra S.E., S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum, pada tanggal 21 November 2019.

para pihak tersebut belum dibayar lunas, maka sisa pembayaran yang belum dibayar lunas tersebut akan menjadi hubungan utang piutang antara pihak penjual dan pihak pembeli. Majelis Hakim mengelaborasi mengenai sifat jual beli “Terang” sudah terpenuhi karena dilakukan dihadapan PPAT dengan membuat Akta Jual Beli Nomor 220/2006. Namun Majelis Hakim tidak mengelaborasi mengenai sifat jual beli “Tunai”.

Menurut penulis, seharusnya Majelis Hakim dapat menambahkan penjelasan secara eksplisit mengenai doktrin hukum terkait sifat jual beli yang “tunai”, yaitu seperti doktrin hukum mengenai sifat jual beli yang “tunai” yang dinyatakan oleh Soerjono Soekanto, Arie S. Hutagalung, dan juga Afdol yang pada pokoknya menyampaikan mengenai hal serupa terkait sifat jual beli yang “Tunai” yaitu dapat terjadi 2 hal, yang pertama adalah pembayaran dilakukan secara lunas (tunai sebenarnya), dan yang kedua adalah, pembayaran yang dilakukan baru sebagian (dianggap tunai). Dengan begitu, dapat lebih memperjelas terkait permasalahan jual beli dalam kasus tersebut di atas, bahwa dengan jual beli, berarti, telah terjadi peralihan hak untuk selamanya, dan telah terjadi pembayaran, dimana pembayaran ini dapat berarti tunai sebenarnya/lunas atau dianggap tunai/baru sebagian.

- b) Akibat Hukum Acara Pelepasan Hak Yang Dilakukan Pihak Ketiga Bernama Jenny Tsin Dengan Perjanjian Pelepasan Hak Dibawah Tangan Sebagai Upaya Memperoleh Tanah Sengketa Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor Perkara 133/Pdt.G/2018/Pn.Jkt.Tim adalah tidak menyebabkan tanah obyek sengketa diperoleh atau dimiliki pihak ketiga bernama Jenny Tsin.

Hal ini dikarenakan, untuk memperoleh tanah dengan acara pelepasan hak, pelepasan hak harus dilakukan terlebih dahulu lewat lembaga pertanahan dan kemudian harus diikuti dengan permohonan hak yang baru yang sesuai dengan peruntukannya. Jadi, terdapat prosedur terkait pelepasan hak yang harus dilakukan lewat lembaga pertanahan, kemudian harus diikuti permohonan hak yang baru, barulah tanah yang dapat diperoleh/miliki yang memerlukan tanah.

Adapun terdapat ketentuan mengenai prosedur yang harus dilakukan terkait pelepasan hak lewat lembaga pertanahan, dimana berdasarkan Pasal 131 PMNA tentang ketentuan pelaksanaa PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, terkait pendaftaran hapusnya hak karena pelepasan hak, ditentukan 3 jenis akta yang dapat diterima oleh lembaga pertanahan, yaitu 1) akta notaris, 2) surat yang dibuat dihadapan camat lokasi setempat, 3) surat yang dibuat dihadapan kepala kantor pertanahan. Sehingga hanya akta-akta yang telah ditentukan yang kadar kebenarannya cukup yang dapat diterima oleh lembaga pertanahan. Sedangkan dalam kasus berkenaan, pihak ketiga bernama Jenny Tsin menggunakan akta yang dibuat dibawah tangan. Adapun menurut Edna Hanindito, yang merupakan Notaris/PPAT di Kota Bekasi, juga selaku Majelis Pengawas Daerah Notaris di Kota Bekasi, apabila pelepasan hak hendak dilakukan dan didaftarkan ke Lembaga Pertanahan,



namun ternyata tidak ada alasan untuk dilakukannya pelepasan hak, dimana si yang memerlukan hak ternyata bisa langsung melakukan peralihan hak dengan cara jual beli, maka Lembaga Pertanahan bisa menolak proses terkait pelepasan hak.

Terlebih lagi dalam kasus berkenaan, tanah obyek sengketa terkena obyek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang artinya obyek tersebut tidak boleh dialihkan kepada pihak ketiga, dan administrasi terkait obyek tersebut akan dibekukan baik dari Lembaga Pertanahan, PPAT, Notaris, sehingga dalam hal ini tidak dimungkinkan untuk mengalihkan tanah obyek sengketa melalui Lembaga Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional.

## DAFTAR PUSTAKA

### I. Peraturan Perundang-Undangan:

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

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, UU No. 2 Tahun 2012, LN No. 22 Tahun 2012, TLN No. 5280.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Jo UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda Yang Ada Diatasnya*, PP No. 39 Tahun 1973, TLN No. 3014.

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

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

\_\_\_\_\_. *Peraturan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Perpres No. 36 Tahun 2005

\_\_\_\_\_. *Peraturan Presiden Tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Perpres No. 71 Tahun 2012

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/KaBPN No.3 Tahun 1997.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan*, PMNA/KaBPN No. 9 Tahun 1999.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah*, PerKaBPNRI No. 5 Tahun 2012.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. diterjemahkan oleh R. Subekti dan Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.

## II. Buku:

Adiwinata, Saleh. *"Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria"*. Bandung: Alumni, 1983.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.

Hutagalung, Arie S., et al. *Asas-Asas Hukum Agraria: Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria*. Depok: s.n., 2012.

Hutagalung, Arie S., et.al. *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Denpasar: Pustaka Larasan, 2012.

Hutagalung, Arie S. *"Program Retribusi Tanah di Indonesia"*, suatu sarana kearah pemecahan masalah penguasaan dan pemilikan tanah cet. Ke-I. Jakarta: Rajawali, 1985.

\_\_\_\_\_. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia*. Jakarta: 2005.

Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Parangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: Rajawali, 1990.

\_\_\_\_\_. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali, 1991.

Rashyd, Harun Al. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*. Jakarta: Grahalia Indonesia. 1987.

Samosir, Djamanat . *Hukum Adat Indonesia Eksistensi dalam Dinamika Perkembangan Hukum di Indonesia*. Bandung: Nuansa Aulia, 2013.

Santoso, Urip . *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2015.

Sinaga, Sahat HMT. *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bandung: Pustaka Sutra, 2007.

Sutedi, Adrian *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Soekanto, Sarjono. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.

### **III. Skripsi/Tesis:**

Armanda, Siti Anissa Aulia. “Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Yang Salah Satu Pihaknya Wanprestasi (Studi Kasus Pada Putusan Mahkamah Agung Ri No 475/K/PDT/2011) Tanggal 31 Mei 2011”. Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2015.

Fitria, Audi Dian. “Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Kapasitasnya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang Ternyata Belum Dibayar Lunas (Studi Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor:05/B/MJ.PPN/V/2013)”. Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2015.

Halim, Hasan. “Pembatalan Akta Pelepasan Hak Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Penerima Hak (Analisa Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 573/K/PDT/1997 Tanggal 30 Juni 1999)”. Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2006.

Imaduddin. “Peranan Dan Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Dibeli Dengan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Agar Terlaksana Secara Terang Dan Tunai”. Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2013.

Legira, Deska “Analisis Hukum Terhadap Akta Notaris Berupa Akta Jual Beli Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir”. Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2013.

Romadonita. “Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Oleh Putusan Pengadilan (Analisa Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 621 Pdt.G/2011/Pn.Jkt Barat)”. Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2014.

Sundari, Yulianti. "Tinjauan Terhadap Akta Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Jaminan Kredit Macet Yang Masa Berlakunya Hak Tas Tanah Telah Berakhir". Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2013.

#### **IV. Putusan Pengadilan:**

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Mahkamah Agung No. 123/K/Sip/1970

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Mahkamah Agung No. 952/K/Sip/1974

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Mahkamah Agung No. 1363/K/Sip/1997

Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Putusan No. 133/Pdt.G/2018/PN Jkt.Tim.

#### **V. Wawancara:**

Afdol. Wawancara Personal. 19 November 2019.

Hanindito, Edna. Wawancara Personal. 20 November 2019.

Purnawan, Julius. Wawancara Personal. 18 November 2019.

Putra, Mario Ramanda. Wawancara Personal. 21 November 2019.

#### **VI. Website:**

<https://kbbi.web.id>

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4e4ced09c8bca/pengajua n-surat-pelepasan-hak-atas-tanah-ke-kantor-pertanahan/>