

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN JUAL
BELI DAN PERJANJIAN HIBAH YANG DILAKUKAN DI BAWAH
TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR
132/Pdt.G/2017/PN.Bit)**

Natali Masita Ginting, Widodo Suryandono, Muhammad Fajri Mekka Putra

Abstrak

Setiap orang berhak membuat perjanjian secara bebas namun tetap dalam batasan undang-undang yang berlaku di Indonesia. Perjanjian yang disepakati oleh pihak yang membuatnya kemudian menjadi undang-undang yang berlaku diantara mereka. Namun, dalam perjanjian mengenai peralihan hak atas tanah, peralihan hak tidak serta merta berlaku hanya berdasarkan perjanjian tersebut. Diperlukan peran pejabat berwenang yaitu PPAT dalam membuat akta sebagai alas dasar hak dan Kantor Pertanahan yang mengeluarkan bukti kepemilikan berupa sertifikat untuk menjamin keabsahan dan kepastian hukum atas kepemilikan hak agar lebih mudah dalam pembuktian dan dapat mempertahankan hak di kemudian hari. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode yuridis normatif yang menguraikan analisis yuridis mengenai perjanjian-perjanjian yang dibuat dibawah tangan untuk mengalihkan hak kepemilikan sebidang tanah. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yaitu perjanjian jual beli dan perjanjian hibah. Berdasarkan penelitian yang dilakukan, tidak terdapat kepastian hukum surat perjanjian peralihan hak karena tidak tercapainya kesepakatan diantara para pemilik tanah untuk mengalihkan tanah sengketa dan perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut bukan merupakan bukti sah peralihan hukum karena tidak ditindaklanjuti kepada pihak yang berwenang yaitu Notaris dan PPAT, sehingga hak kepemilikan atas sebidang tanah tidak dapat beralih dan harus tetap berada dalam penguasaan pemilik tanah. Berdasarkan simpulan diatas, penulis memberi saran surat perjanjian peralihan hak sebaiknya disepakati oleh seluruh pemilik tanah sengketa untuk dialihkan. Surat perjanjian jual beli dan perjanjian hibah tersebut dapat dijadikan dasar untuk membuat peralihan hak secara hibah dengan membawanya ke hadapan Notaris dan PPAT untuk kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan memperoleh bukti kepemilikan yang sah.

Kata Kunci : Perjanjian Dibawah Tangan, Jual Beli, dan Hibah.

1. PENDAHULUAN

Kebutuhan masyarakat di beberapa aspek kehidupan rentan terjadi konflik di antara sesama masyarakat karena semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap aset-aset yang kepemilikannya dapat diperoleh dari proses peralihan hak yang bermacam-macam seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan dalam perusahaan, dan sebagainya, sehingga peran dari pemerintah sangat diperlukan dalam menjamin kepastian hukum atas peralihan-peralihan hak di antara masyarakat. Peralihan hak menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang atau badan hukum kepada orang lain atau badan hukum. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena dua hal yaitu peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Dalam peristiwa hukum, peralihan hak terjadi karena pewarisan sedangkan di dalam perbuatan hukum terdapat jual-beli, tukar-menukar, hibah, serta lelang yang membutuhkan bukti surat dari PPAT atau pejabat lelang, khusus untuk lelang, agar mendapat kepastian hukum.

Peran pemerintah dalam hal pertanahan dan peralihan haknya melimpahkan kewenangan kepada pejabat pembuat akta tanah (PPAT) ataupun kepada Notaris selaku pejabat umum yang secara khusus sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris untuk mengeluarkan bukti-bukti kepemilikan berupa akta autentik. Namun, sebelum melakukan pengurusan akta kepada PPAT ataupun Notaris, masyarakat dapat lebih dulu mengurus keperluannya di Kantor Kepala Desa, di Kecamatan, maupun di Kelurahan setempat.

Notaris dan PPAT dalam kedudukannya adalah pejabat umum yang berwenang mengeluarkan akta secara autentik terhadap sesuatu tindakan yang dilakukan dan disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu sendiri. Akta autentik merupakan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi pihak dan seluruh ahli warisnya maupun pihak ketiga, oleh sebab itu apabila dalam persidangan pengadilan terdapat pihak yang mengajukan barang bukti berupa akta autentik, maka hakim tidak perlu memerintahkan untuk penambahan pembuktian lagi karena akta autentik sudah memiliki pembuktian yang sempurna. Berbeda dengan akta yang tidak dikeluarkan oleh PPAT dan Notaris, akta tersebut tidak bisa disebut sebagai akta autentik, namun hanya disebut sebagai akta dibawah tangan.

Akta dibawah tangan adalah akta yang tidak dibuat dihadapan pejabat berwenang atau Notaris. Akta ini hanya berupa perjanjian biasa yang ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Namun, dalam hal kebenaran yang tertulis dalam suatu akta dibawah tangan tidak disangkal oleh pihak yang menandatangani, pasal 1857 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan akta dibawah tangan tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik. Sebaliknya, apabila salah satu pihak tidak mengakui kebenaran dari isi akta/perjanjian tersebut, maka pihak yang menyangkal akta tersebut diwajibkan untuk memberikan pembuktian yang sebaliknya di dalam persidangan.

Indonesia melalui hukum keperdataan menganut asas kebebasan berkontrak yaitu dalam hal membuat perjanjian, mengatur secara bebas mengenai isi dan bentuk perjanjiannya. Boleh dalam bentuk tertulis, maupun dalam bentuk lisan selama dapat dibuktikan, boleh pula dibuat dalam bentuk akta notaris ataupun cukup dibuat dibawah tangan. Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam hal memperkuat pembuktian

perjanjian dibawah tangan dengan membuat perjanjian secara dibawah tangan namun ditandatangani di hadapan Notaris, untuk kemudian disahkan tandatangan para pihak yang mengadakan perjanjian (legalisasi tandatangan) dan menjamin kepastian hukum bahwa memang benar pihak-pihak tersebut yang mengadakan perjanjian. Alternatif lain dalam hal tidak melibatkan Notaris, setidaknya perjanjian dibawah tangan dibuat dihadapan 2 (dua) orang sebagai saksi yang mengetahui secara jelas isi dan bentuk perjanjian dibawah tangan dan membubuhkan tandatangan atau paraf disetiap halaman dari perjanjian. Peran saksi menjadi penting karena saksi menjadi salah satu alat bukti yang keterangannya dibutuhkan untuk proses pembuktian dalam suatu perkara di persidangan.¹

Pada kenyataannya, tidak tertutup kemungkinan transaksi atau perbuatan hukum para pihak mengandung permasalahan-permasalahan yang tidak sekedar formal-yuridis, tetapi juga non-yuridis. Oleh karena itu, pelbagai kemungkinan konflik yang bersifat sosial, kultural, ekonomi, politik, dapat saja menjadi bagian inheren dalam perbuatan hukum tersebut.² Dalam hal suatu jual-beli tanah dilakukan, tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun si penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan.³ Akta yang dinyatakan batal demi hukum dianggap tidak pernah dibuat dengan sedemikian dan seharusnya tidak menimbulkan akibat hukum untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada pihak yang disebut dalam akta.

Oleh karena itu, Notaris dan PPAT sangat penting peranannya dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Kepastian dan perlindungan hukum itu tampak melalui akta autentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang sempurna di Pengadilan. Alat bukti sempurna dalam hal ini dikarenakan akta autentik memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian material.⁴

Peralihan hak atas tanah secara hibah diatur dalam 1666 KUH Perdata merupakan pemberian tanah sebagai benda tidak bergerak kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima hibah dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi hibah masih hidup. Agar menjadi alat bukti yang sah, akta hibah harus dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang serta para pihak yang terkait di dalamnya. Selain itu, dalam pembuatan akta hibah, perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan, karena dalam PP Nomor 10 tahun 1961 ditentukan bahwa untuk objek hibah tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akan tetapi, apabila objek hibah bukan merupakan tanah, misalnya benda bergerak, maka ketentuan dalam KUH Perdata tersebut tetap digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah, yakni dibuat dan ditandatangani oleh Notaris.⁵

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], Ps. 1866.

² Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, cet.5, (Yogyakarta: Kanisius (anggota IKAPI), 2001), hlm. 28.

³ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, cet. 3, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 25.

⁴ G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 5, (Jakarta: Gelora Aksara Pratama), hlm. 55-59

⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 101.

2. PEMBAHASAN

Almarhumah Mahani Ispaer sebagai Ibu dari Penggugat II dan Hindun Ispaer sebagai Penggugat III memiliki sebidang tanah seluas 345 m² dan di atasnya terdapat bangunan rumah semi permanen dan satu rumah permanen, terletak di Desa Pateten (sekarang disebut Kelurahan Pateten II) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Aminah Marasabessy
- Selatan : Machmud Bugis
- Timur : (Alm) Mahani Ispaer dan Hindun Ispaer
- Barat : Husen Badarab.

Tanah bangunan diperoleh dari Ibu mereka bernama Boki Badarab dengan dasar warisan dan tergambar jelas dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 131 Desa Pateten tertanggal 14 Desember 1981 dan Surat Ukur No. 4174/1981 tanggal 2 Desember 1981 dan diketahui Almarhumah Ibu Penggugat II dan Penggugat III mulai berhak memiliki tanah tersebut sejak peralihan hak/roya Sertipikat Hak Milik No. 131 Desa Pateten dilaksanakan dan dicatat dari Boki Badarab menjadi milik Mahani Ispaer dan Hindun Ispaer tanggal 19 Januari 2005.

Pada tanggal 31 Desember 2005, Ibu Penggugat II dan Penggugat III secara ikhlas dan sadar menghibahkan bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 131 Desa Pateten seluas 345 m² dan 1 (satu) rumah semi permanen yang dibangun di atasnya, kepada Nawir Abbas sebagai Penggugat I, dengan bukti Surat Perjanjian Hibah Tanah tertanggal 31 Desember 2005, kecuali 1 (satu) bangunan rumah permanen dibagian barat, tidak ikut dihibahkan. Penggugat I kemudian menerima hibah dan menguasai bidang tanah kintal dengan Sertipikat No. 131 Desa Pateten seluas 345 m².

Tahun 2007, disebutkan tanpa sepengetahuan Penggugat I, Ibu Penggugat II dan Penggugat III, Tergugat masuk dan menguasai sebagian dari bidang tanah kintal termasuk di dalamnya 1 (satu) bangunan rumah semi permanen milik Ibu Penggugat II dan Penggugat III yang tidak ikut dihibahkan kepada Penggugat I, seluas 13,50 m x 7,24 m = 97,74 m², yang selanjutnya disebut objek sengketa. Kemudian Tergugat membongkar bangunan rumah lama dan membangun 1 (satu) bangunan rumah baru di atas tanah objek sengketa dan menempatinnya sampai sekarang.

Setelah mengetahui perbuatan demikian, Penggugat I kemudian menanyakan mengenai perihal jual beli tanah sengketa kepada Ibu Penggugat II dan Penggugat III, dan mereka menyatakan tidak pernah melakukan jual beli tanah kepada siapapun termasuk kepada Tergugat. Penggugat II dan Penggugat III kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bitung, karena Ibu Penggugat II sudah meninggal dunia dan Penggugat II sebagai ahli waris dan mewakili kepentingan untuk dan atas nama ahli waris yang lainnya.

Tergugat menyatakan dalam persidangan, telah menguasai objek sengketa sejak 28 Januari 2004 berdasarkan jual beli yang sah dengan Ibu Penggugat II dan Penggugat III, dengan bukti-bukti jual beli diketahui oleh Lurah Pateten II Irfan Yusuf dan telah diregister pada Kelurahan Pateten II. Luas tanah yang dijual termasuk bagian dari tanah seluas 345 m² yaitu seluas 13,50 m x 7,24 m = 97,74 m², dengan batas-batas :

- Utara : Haidin Ginoga
- Selatan : Hj. Mahmud Bugis
- Barat : Husin badarab
- Timur : Hj. Ali Abas.

Hindun Ispaer (Penggugat III) dalam persidangan mengaku memiliki hutang kepada Tergugat dan pernah menandatangani kwitansi kosong. Pada waktu dilakukan pertemuan di hadapan Lurah Pateten Satu, antara Tergugat dengan Ibu Penggugat II dan Penggugat III, Penggugat III mempermasalahkan bahwa yang terjadi adalah hutang piutang bukan jual beli. Penggugat I pada saat pertemuan juga memperlihatkan bukti Surat Keterangan Hibah dan Lurah Pateten Satu saat itu membenarkan telah menandatangani Surat Keterangan Hibah karena adanya permohonan dari Penggugat I.

Sesuai Pasal 1865 KUH Perdata, Pihak Penggugat dan Tergugat harus mengajukan dalil-dalil gugatan dan bantahannya. Kedua belah pihak saling membuktikan apakah tanah objek sengketa yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I merupakan milik dari Penggugat I berdasarkan Hibah dari Ibu Penggugat II dan Penggugat III ataukah milik dari Tergugat Konvensi berdasarkan jual beli dari Ibu Penggugat II dan Penggugat III berdasarkan Surat Pernyataan Pengalihan Hak.

Dengan mempertimbangkan bukti berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 131 Desa Pateten atas nama Mahani Ispaer sebagai Ibu Penggugat II dan Hindun Ispaer Penggugat III, dimana sertipikat merupakan alat pembuktian yang sempurna serta data fisik dan data yuridisnya dinyatakan sesuai dengan surat ukur dan buku tanah, kemudian hal ini tidak dibantah oleh Tergugat, maka tanah objek sengketa yang saat ini dikuasai oleh Tergugat seluas 97,74 m² adalah benar milik dari Almarhumah Ibu Penggugat II dan Penggugat III. Sedangkan Surat Perjanjian Hibah Tanah antara Ibu Penggugat II dan Penggugat III kepada Penggugat I, jika melihat ketentuan dari Hukum yang dianut di Indonesia mengenai Hibah, Hibah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk memenuhi syarat terang dan riil.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan. Namun, bukti yang diajukan oleh Tergugat bukan merupakan suatu akta jual beli, tetapi hanya akta yang dibawah tangan, yang memiliki kekuatan pembuktian sama dengan akta otentik apabila isi dari akta dibawah tangan tersebut tidak disangkal oleh para pihak yang bertandatangan didalamnya. Namun, dalam kasus ini para penggugat menyangkal adanya pengalihan hak tersebut dan tanda tangan yang tertera atas nama Almarhumah Ibu dari Penggugat II diduga dipalsukan oleh Tergugat tetapi untuk hal itu Para Penggugat tidak dapat membuktikan di persidangan sedangkan Tergugat mampu memperkuat bukti suratnya dengan menghadirkan Saksi Irfan Jusuf sebagai pihak yang membuat bukti Surat Pernyataan Pengalihan Hak dan ditandatangani oleh Ibu Penggugat II dan Tergugat, sedangkan Penggugat III pada waktu itu tidak hadir menandatangani, dan disaksikan oleh 2 (dua) orang staf Kelurahan dan Kepala Lingkungan saat itu.

Mengenai hibah kepada Penggugat I dari Almarhumah Ibu Penggugat II dan Penggugat III, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa hibah tersebut tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku yakni hibah tidak dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang oleh karena itu hibah tersebut tidak sah menurut hukum. Diputuskan oleh Majelis Hakim bahwa Penggugat I tidak dapat membuktikan dalil kepemilikan terhadap objek sengketa dan karenanya berada dalam posisi yang kalah.

Dalam putusannya yang dibacakan pada tanggal 20 Maret 2018, Majelis Hakim mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian yaitu menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Milik No. 131 Desa Pateten tanggal 14 Desember 1981 yang semula atas nama Boki Badarab menjadi atas nama Almarhumah Mahani Ispaer dan Hindun Ispaer

selaku ahli waris Boki Badarab dan menyatakan surat perjanjian hibah tanah yang dibuat pada tanggal 31 Desember 2005 dari Almarhumah Mahani Ispaer dan Hindun Ispaer kepada Nawir Abbas adalah tidak sah menurut hukum.

Kemudian terhadap objek sengketa, Hakim menyatakan bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Pengalihan Hak yang dibuat tanggal 28 Januari 2004 antara Almarhumah Mahani Ispaer dan Tergugat Sahril Laiya seluas 13,50 m x 7,24 m yang terletak di Kelurahan Pateten II Kecamatan Bitung Timur, Kota Bitung adalah milik sah dari Sahril Laiya selaku Tergugat. Para penggugat juga dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 1.416.000 (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah).

2.1 Analisis Kasus Kepastian Hukum Atas Pengalihan Hak Dengan Surat Pernyataan Peralihan Hak

Pada dasarnya, surat yang termasuk alat bukti surat ialah “surat resmi” yang dibuat “pejabat umum” yang berwenang untuk membuatnya, tapi agar surat resmi yang bersangkutan dapat bernilai sebagai alat bukti, surat resmi itu harus memuat keterangan tentang kejadian atau kejadian yang didengar, dilihat atau dialami si pejabat, serta menjelaskan dengan tegas alasan keterangan yang dibuatnya. Misalnya, surat resmi itu menerangkan bahwa A dan B telah datang menghadapnya pada suatu hari dan menjelaskan kepadanya untuk membuat keterangan tentang pembayaran atau pengembalian barang yang dipinjamkan dan pejabat yang bersangkutan melihat sendiri pembayaran atau pengembalian barang tersebut. Dalam surat keterangan resmi yang demikian, sudah terpenuhi syarat-syarat yang ditentukan, asal dalam surat itu ada penegasan bahwa surat itu dibuatnya atas “sumpah jabatan”.⁶

Bukti surat memiliki peranan penting dalam menyatakan adanya hak dan kewajiban para pihak sehingga dapat dengan mudah membuktikan karena bentuknya berupa tulisan. Bukti tulisan (surat) biasanya diajukan sebagai alat bukti utama apabila diantara para pihak timbul sengketa karena dianggap lebih nyata dan mudah dipercaya. Alat bukti surat ini diatur dalam Pasal 1866 ayat 1 KUH Perdata yang menempatkan surat pada urutan paling atas yang menyiratkan bahwa surat sebagai alat bukti yang kuat dan juga penting.⁷

Zainal Asikin memberikan contoh dari pembuktian yang sempurna yaitu akta. Kekuatan pembuktian ini bilamana akta tersebut digunakan sebagai alat bukti dan akta ini berisi perjanjian jual beli, pihak penggugat telah berhasil membuktikan akta tersebut bahwa benar ada perjanjian jual beli, antara penggugat dan tergugat.⁸ Pasal 1868 KUH Perdata merumuskan bahwa, suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.⁹

Tidak semua alat bukti surat mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna seperti akta. Ada juga surat biasa yang dibuat dibawah tangan, yaitu perjanjian yang tidak dibuat dihadapan instansi atau pejabat yang berwenang misalnya surat pernyataan peralihan hak seperti pada kasus ini. Hubungan hukum ditengah masyarakat pedesaan memang lazim menggunakan surat untuk melakukan jual beli tanah karena hanya perlu

⁶ Yahya Harahap, *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP: Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 307.

⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], ps. 1866.

⁸ Zainal Asikin, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm, 1.

⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], ps. 1868.

disaksikan beberapa orang kemudian ditandatangani oleh Kepala Desa, namun kekuatan pembuktian surat tersebut lemah jika dibawa ke pengadilan sebagai bukti kepemilikan.

Pembahasan mengenai alat bukti tulisan atau surat memiliki hubungan erat dengan Pasal 1874 ayat 1 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga an lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.¹⁰

Tentang perjanjian yang kekurangan syarat-syarat subjektifnya yang menyangkut kepentingan seseorang, yang mungkin tidak mengingini perlindungan hukum terhadap dirinya, misalnya seorang yang oleh undang-undang dianggap tidak cakap, mungkin sekali sanggup memikul tanggung jawab sepenuhnya terhadap perjanjian yang telah dibuatnya. Atau seorang yang telah memberikan persetujuannya karena khilaf atau tertipu, mungkin sekali segan atau malu meminta perlindungan hukum. Juga adanya kekurangan mengenai syarat subjektif itu tidak begitu saja dapat diketahui oleh hakim, jadi harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dan apabila diajukan kepada hakim, mungkin sekali disangkal oleh pihak lawan, sehingga memerlukan pembuktian.¹¹

Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pada pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata berlaku pula asas *Pacta Sunt Servanda* yaitu setiap perjanjian yang dibuat mengikat para pihak yang membuatnya. Untuk menyempurnakan perjanjian, maka setiap perjanjian harus didasarkan pada itikad baik.¹²

Syarat subjektif perjanjian yaitu kesepakatan pihak dan kecakapan pihak. Para pihak yang membuat perjanjian harus mencapai kesepakatan terkait hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan yang dilakukan tanpa paksaan, tipuan atau khilaf. Dalam hal jual beli tanah,sebaiknya pihak sepakat mengenai harga tanah, jangka waktu dan cara pembayarannya. Pihak juga harus cakap untuk membuat perjanjian yaitu sudah dewasa, dan tidak dibawah pengampuan.jika salah satu syarat subjektif ini tidak memenuhi syarat sah perjanjian, maka dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang membuatnya.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan baik. Sesuai dengan asas kepastian hukum yang dijelaskan dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.¹³

Kepastian adalah tujuan utama dari hukum agar tidak kehilangan jati diri. Hukum harus menjadi pedoman yang mengayomi dan melindungi masyarakat dari setiap perbuatan juga mengarahkan masyarakat untuk selalu bersikap positif. Hukum itu didasarkan pada tujuan hukum itu sendiri yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam peraturan perundang-undangan kepada pihak yang berwenang membuat sehingga aturan itu memiliki aspek yuridis yang menjamin bahwa kepastian hukum itu berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati.

¹⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], ps. 1874.

¹¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 21, (Jakarta: PT. Intermasa, 2005), hlm. 23

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], ps. 1338.

¹³ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan*, UU No. 14 Tahun 2014, ps. 10 ayat 1 huruf A.

Untuk mencapai tujuan kepastian hukum, maka dalam UUPA berlaku prinsip pendaftaran semua hak-hak atas tanah. Untuk itu di kantor pertanahan setempat akan disediakan buku tanah yang mencatat tanah-tanah yang didaftar. Karena pekerjaan tersebut merupakan pekerjaan yang sangat besar, maka pelaksanaannya dilakukan dengan cara bertahap. Selanjutnya, dilakukan tata usaha pendaftaran tanah sehingga perkembangan dari tanah-tanah yang sudah didaftar akan dipantau terus dalam buku tanah yang bersangkutan. Setiap perubahan yang penting mengenai tanah yang bersangkutan akan dicatat dalam buku tanah. Dengan demikian, dengan melihat buku tanah, diharapkan orang bisa tahu riwayat tanah yang bersangkutan. Selanjutnya perlu dikemukakan, bahwa pendaftaran tanah menurut UUPA menganut asas publisitas dan sepsialitas.¹⁴

Latar belakang dibuatnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan dalam konsideran bahwa peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Dengan terbitnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ini diharapkan munculnya kesadaran bahwa semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Setiap ahli waris berkewajiban mendaftarkan pewarisan hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan menyertakan dokumen berupa surat keterangan kematian pemegang hak atas tanah (pewaris), surat keterangan sebagai ahli waris, sertipikat hak atas tanah, bukti identitas ahli waris. Pendaftaran warisan ini kemudian dicatatkan di Buku Tanah dan Sertipikat setelah mengubah nama pemegang hak atas tanah pewaris menjadi atas nama ahli waris. Untuk mendapatkan Sertipikat dapat mengajukan permohonan pendaftaran ke Kantor Pertanahan setempat dengan mengikuti sistem pendaftaran tanah secara sporadik sesuai dengan Pasal 13 ayat 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Pendaftaran ini diatur dalam Pasal 42 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Meskipun dalam kasus ini berbeda, karena peralihan hak dari pewaris kepada ahli waris dilakukan secara roya yang berarti sebelumnya tanah ini berada dalam pengawasan pihak ketiga karena dijadikan agunan suatu pihak yang tidak diungkapkan dalam persidangan. Namun, sejak tanggal 19 Januari 2005 sudah sah menjadi milik Almarhumah Mahani Ispaer dan Hindun Ispaer setelah dicatatkan dalam Sertipikat No. 131 Desa Pateten.

Penerbitan sertipikat setelah dilakukan kegiatan pendaftaran tanah ditujukan agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan diri sebagai pemegang hak yang sah sebagai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Jaminan kepastian hukum

¹⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku I, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997), hlm. 43.

dalam pendaftaran tanah meliputi kepastian status hak, subjek hak dan objek hak, sedangkan jaminan perlindungan hukum yaitu pemegang sertipikat tidak akan mendapat gangguan dari pihak lain dan dapat mempertahankan haknya apabila ada gugatan dari pihak lain. Sertipikat memiliki sifat pembuktian yang sempurna yang didalamnya dimuat data yuridis dan data fisik terkait dengan tanah tersebut, demikian ketentuan dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan “surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”

Atas dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta PPAT¹⁵. Dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah bidang tanah Hak Milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan yang berwarga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta dibawah tangan tanpa melalui PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pada dasarnya, jual beli merupakan sebuah perjanjian. Perjanjian yang memenuhi syarat sah terjadinya perjanjian, kemudian menjadi dasar untuk kemudian mendaftarkan kepemilikan hak atas tanah yang sudah berubah berdasarkan perjanjian. Pendaftaran kepemilikan atas tanah pada Badan Pertanahan Nasional harus dituangkan dalam akta autentik yang dibuat dihadapan PPAT. Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menentukan bahwa tugas pokok PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta autentik sebagai bukti bahwa perbuatan hukum mengenai hak atas tanah sudah dilakukan. Kemudian akta tersebut menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah setelah adanya perbuatan hukum misalnya seperti jual beli.

Ketentuan dalam Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 kemudian dikuatkan lagi oleh Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur 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 dengan membawa bukti akta PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶

Kalau jual beli hak tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat) dan tujuan tidak untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka jual belinya dapat dibuat dengan akta dibawah tangan (bukan oleh PPAT). Dalam praktiknya, jual beli hak atas tanah ini dibuat dengan akta dibawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh kepala desa/kepala kelurahan setempat diatas kertas bermeterai secukupnya. Dengan telah dibuatnya akta jual beli baik dengan akta autentik ataupun dengan akta bawah tangan, maka saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli.

¹⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 tahun 1997, ps. 37

¹⁶ Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *jo.* Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Adapun tahapan-tahapan pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui jual beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, adalah sebagai berikut:

1. Persiapan Pembuatan Akta
 - i. Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, PPAT terlebih dulu melakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan beserta dengan daftar-daftarnya di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan memperlihatkan sertipikat bentuk aslinya.
 - ii. Apabila sertipikat hak atas tanah yang diperiksa sudah sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan/pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian di paraf dan diberi tanggal pengecekan.
 - iii. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “(nama PPAT) telah minta pengecekan sertipikat” dan diberikan paraf serta tanggal pengecekan.
 - iv. Sertipikat yang sudah diperiksa tersebut kemudian dikembalikan kepada PPAT yang mengurus proses jual beli pada hari yang sama dengan hari pengecekan.
2. Pelaksanaan Pembuatan Akta
 - i. Pada saat pembuatan akta jual beli oleh PPAT, pihak yang melakukan proses jual beli ataupun orang yang dikuasakan harus hadir dihadapan PPAT.
 - ii. Dokumen-dokumen yang wajib diserahkan oleh penjual berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi Kartu Keluarga, Surat Nikah, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan. Sedangkan pembeli wajib menyerahkan fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi Kartu Keluarga dan Surat Nikah.
 - iii. Pembuatan akta ini harus disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan PPAT wajib membacakan isi akta jual beli yang sudah dibuat dihadapan pihak penjual, pembeli dan saksi-saksi sebelum akhirnya akta ditandatangani oleh semua pihak.
 - iv. Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, karena 1 (satu) lembar disimpan di Kantor PPAT, 1 (satu) lembar lainnya diserahkan ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk dilakukan pendaftaran hak yang baru. Sedangkan pihak penjual dan pembeli masing-masing diberikan 1 (satu) lembar salinan akta.
3. Pendaftaran Pemindahan Hak
 - i. PPAT wajib menyerahkan dokumen-dokumen keperluan pendaftaran pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, berupa:
 - a) Surat permohonan pendaftaran pemindahan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya;

- b) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli);
 - c) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
 - d) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual);
 - e) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli);
 - f) Sertipikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan);
 - g) Izin pemindahan hak bila diperlukan;
 - h) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang;
 - i) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dalam hal pajak tersebut terutang.
- ii. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran pemindahan atas beserta akta PPAT dan dokumen lain terkait. PPAT kemudian memberitahukan hal tersebut kemudian menyerahkan tanda penerimaan kepada penerima hak yaitu pembeli.
4. Penyerahan Sertipikat

Sertipikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegang haknya menjadi pemegang hak yang baru oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya.

Apabila akta jual beli dibuat oleh PPAT, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Namun, pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut oleh karenanya harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka.

Tujuan pokok dari diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu untuk mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Adapun untuk mewujudkannya terdiri dari 2 (dua) upaya¹⁷ :

1. Menyediakan perangkat hukum yang jelas, lengkap dan tertulis.
2. Menyelenggarakan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Mengenai pendaftaran tanah diatur dalam pasal 19 ayat 2 UUPA, pendaftaran tanah yang meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut;

¹⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet. 2, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 2.

3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan-ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, namun peraturan ini dipandang tidak mampu merefleksikan keberhasilan suatu peraturan oleh karena itu kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penyelenggaraan tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang memiliki tugas-tugas terkait.¹⁸

Pada kasus ini, bukti peralihan hak hanya dibuat oleh para pihak secara dibawah tangan, yaitu Surat Pernyataan Peralihan Hak, yaitu tidak melibatkan PPAT dalam peralihan hak kepemilikan, yang berarti surat ini memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik, selama kebenaran dalam akta itu tidak disangkal oleh para pihak yang membuatnya. Sedangkan menurut UUPA yang sekarang menganut sistem Hukum Adat, peralihan hak atas tanah harus berdasarkan perjanjian kebendaan, berupa perjanjian jual beli, perjanjian hibah yang mana perjanjian tersebut berupa akta yang dibuat oleh PPAT.

Di dalam persidangan, para penggugat menyangkal dan mempertanyakan keaslian dari tanda tangan Almarhumah Mahani Ispaer dalam Surat Pernyataan Peralihan Hak, oleh sebab itu isi dari Surat Pernyataan Peralihan Hak ini masih harus dibuktikan oleh pihak yang menyangkal kebenarannya. Hakim juga wajib untuk meminta bukti-bukti lain sebagai pendukung.

Namun dalam persidangan, pihak-pihak penggugat tidak dapat membuktikan kepada Hakim mengenai adanya rekayasa atau pemalsuan tanda tangan dari Almarhumah Ibu dari Penggugat II pada Surat Pernyataan Pengalihan Hak yang diajukan Tergugat sebagai bukti kepemilikan. Sehingga dalam putusannya Hakim mengenyampingkan dalil gugatan Penggugat. Tergugat juga memperkuat bukti tersebut dengan menambahkan keterangan dari seorang saksi yaitu Irfan Yusuf yang pada saat dibuatnya Surat Pernyataan Peralihan Hak menjabat sebagai Lurah Pateten II yang menerangkan bahwa bukti Surat Pernyataan Pengalihan Hak dibuat dihadapannya. Saksi Irfan Yusuf ikut menandatangani selaku Lurah setempat pada saat itu bersama dengan 2 (dua) orang saksi lain yaitu staf kelurahan dan Kepala Lingkungan.

Setelah mendengar keterangan saksi Irfan Yusuf, diketahui bahwa Surat Pernyataan Peralihan Hak hanya ditandatangani oleh salah satu pemilik tanah yaitu Almarhumah Mahani Ispaer sedangkan Hindun Ispaer pada saat itu sedang berada di Palu, Sulawesi Tengah. Karena merupakan tanah warisan dengan kepemilikan bersama dengan pemilik lebih dari 1 (satu) orang, apabila hendak melakukan peralihan hak peralihan itu harus disetujui oleh seluruh pemiliknya dengan cara menandatangani surat/akta peralihan hak sebagai tanda persetujuannya. Dapat juga dilakukan dengan alternatif lain, yaitu dilakukan Pembagian Harta Bersama lebih dahulu untuk menentukan bagian yang pasti dari masing-masing pihak.

Dalam pertimbangannya, majelis hakim menimbang bahwa Tergugat menguasai objek sengketa sejak 28 Januari 2004 berdasarkan jual beli yang sah antara Almarhumah Mahani Ispaer dan Hindun Ispaer. Padahal menurut keterangan saksi Irfan Jusuf, pada saat penandatanganan Surat Pernyataan Pengalihan Hak, hanya Almarhumah Mahani

¹⁸ http://www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/#footnote_0_1916, diakses pada 7 Mei 2019.

yang hadir, sedangkan Hindun Ispaer sedang berada diluar kota yaitu Palu, Sulawesi Tenggara. Seharusnya majelis hakim dalam putusannya memutuskan bahwa Surat Pernyataan Peralihan Hak tersebut bukan merupakan dasar beralihnya hak atas tanah yaitu objek sengketa yang merupakan bagian dari Sertipikat no. 131 Desa Pateten atas nama Almarhumah Mahani Ispaer dan Hindun Ispaer.

Tidak seharusnya Pihak Tergugat langsung menempati tanah objek sengketa dan membongkar bangunan rumah permanen untuk kemudian membangun bangunan rumah yang baru padahal tergugat belum memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah seluas 97,74 m² dan bangunan rumah yang ada di atasnya. Sudah sepatutnya tanah objek sengketa itu dikembalikan kepada Hindun Ispaer dan Fatlun sebagai ahli waris dari Mahani Ispaer.

Menurut Pasal 38 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, pembuatan akta peralihan sebagaimana dimaksud pada pasal 37 ayat 1, para pihak yang melakukan perbuatan hukum harus menghadiri pembuatan akta peralihan hak dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang¹⁹. Peralihan hak atas tanah yang kepemilikannya lebih dari 1 (satu) orang harus disetujui dan ditandatangani oleh seluruh pemilik tanah pada saat pembuatan akta peralihan di kantor PPAT. Dalam hal salah satu pemilik tanah berhalangan hadir menandatangani, pihak yang berhalangan dapat membuat Surat Persetujuan yang dibuat terpisah untuk kemudian disertakan dalam akta tersebut. Apabila salah satu pihak dari pemilik tanah tidak turut menandatangani akta/surat peralihan dan tidak menyertakan Surat Kuasa ataupun Surat Persetujuan, berarti perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian yaitu tidak tercapainya kesepakatan diantara para pihak, sehingga konsekuensinya adalah dapat dimintakan pembatalan kepada Hakim dalam persidangan ketika terjadinya konflik atau gugatan dari salah satu pihak.

Dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak juga harus diperhatikan agar semakin memperkuat bukti kepemilikan. Adapun dokumen-dokumen yang harus disiapkan, yaitu:

1. Sertipikat asli;
2. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun terakhir dan bukti pembayarannya;
3. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) bila memiliki bangunan diatas tanah;
4. Fotokopi identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP);
5. Fotokopi Kartu Keluarga (KK);
6. Fotokopi surat nikah, jika sudah menikah atau surat pernyataan bagi belum menikah;
7. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
8. Fotokopi Surat Keterangan Kematian (jika pemilik tanah sudah meninggal);
9. Fotokopi Surat Keterangan Waris.

Pada intinya, jual beli tanah yang hanya dilakukan melalui akta/surat dibawah tangan tetap sah dan berlaku mengikat para pihak yang melakukan perjanjian sepanjang memenuhi seluruh elemen yang disebutkan Pasal 1320 KUH Perdata, namun untuk kepentingan pendaftaran tanah dan proses balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan, jual beli tersebut harus melalui akta PPAT terlebih dulu agar tidak ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Dengan dikuasainya suatu benda berdasarkan hak milik, maka seseorang pemegang hak milik diberikan kewenangan untuk menguasainya secara tenteram dan

¹⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 tahun 1997, ps. 38.

untuk mempertahankannya terhadap siapapun yang bermaksud untuk mengganggu ketenteramannya dalam menguasai, memanfaatkan serta mempergunakan benda tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut, pasal 574 KUH Perdata menentukan bahwa seluruh pemilik dari suatu kebendaan, berhak menuntut kepada siapapun juga yang menguasainya, akan pengembalian kebendaan itu dalam keadaan beradanya.²⁰

Menurut penulis dalam hal ini tidak diperlukan pembuktian dari pihak Penggugat untuk membuktikan bahwa Surat Pernyataan Peralihan Hak tersebut adalah cacat hukum, karena secara lahiriah surat itu sendiri sudah membuktikan bahwa terdapat kecacatan hukum karena salah satu pemilik tanah yaitu Hindun Ispaer tidak turut menandatangani peralihan hak secara jual beli yang dilakukan oleh Almarhumah Mahani Ispaer kepada Tergugat Sahril Laiya. Sehingga sepatutnya Majelis Hakim menyatakan bahwa Surat Pernyataan Peralihan Hak antara Almarhumah Mahani Ispaer semasa hidupnya kepada Tergugat Sahril Laiya adalah tidak sah dan dinyatakan tidak berlaku.

2.2 Analisis Kasus Keabsahan Peralihan Hak Secara Jual Beli Dan Perjanjian Hibah Yang Dibuat Dibawah Tangan

Syarat-syarat pelaksanaan suatu hibah dalam KUH Perdata ditetapkan baik terhadap obyek maupun subyek hibah, sebagai berikut:

- a. Syarat obyek hibah yaitu obyek yang dihibahkan haruslah barang-barang yang sudah ada. Jika meliputi barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari, maka hibah itu batal, sehingga jika seseorang menghibahkan suatu barang yang sudah ada bersama-sama dengan suatu barang lain yang baru ada di kemudian hari, maka penghibahan yang pertama adalah sah, akan tetapi mengenai penghibahan yang kedua adalah tidak sah²¹;

Diatur dalam Pasal 1667 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang sudah ada. Jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya adalah batal”²².

- b. Syarat subyek hibah, yaitu bagi pemberi hibah haruslah orang yang sehat pikiran dan haruslah sudah dewasa (21 tahun) kecuali orang tersebut belum berusia (21 tahun) tetapi sudah menikah dan pada kesempatan itu memberikan sesuatu dalam perjanjian perkawinan yang mana dalam perkawinan itu didampingi oleh orang tuanya. Sedangkan bagi penerima hibah haruslah orang yang sudah dilahirkan pada saat dilakukan penghibahan, boleh saja belum dewasa tetapi harus diwakilkan oleh orang tua atau wali.²³

Mengenai kata dewasa ini juga sudah diatur lebih awal di KUH Perdata Buku I Pasal 330 yaitu “Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin”.

Setelah lahirnya PP no. 24 tahun 1997, setiap pemberian hibah tanah harus dilakukan dengan akta PPAT.²⁴ Kekuatan hibah terdapat pada akta otentik yang

²⁰ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, *Kebendaan Pada Umumnya*, (Jakarta: Prenada Media, 2003), hlm. 191.

²¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. 7, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1989), hlm.95

²² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], ps. 1667.

²³ *Ibid.*, hlm. 100-101.

²⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 tahun 1997, ps. 37.

menyatakan adanya peristiwa hukum hibah itu sendiri, dan diakui sebagai alat bukti yang sah menurut Pasal 1682, Pasal 1867, Pasal 1868 KUH Perdata.

Terhadap asas konsensualisme yang terdapat dalam oleh pasal 1320 KUH Perdata, ada kekecualian yaitu oleh undang-undang ditetapkan suatu formalitas untuk beberapa macam perjanjian²⁵. Misalnya untuk perjanjian penghibahan benda tak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris, perjanjian perdamaian harus dibuat secara tertulis, dan sebagainya. Perjanjian-perjanjian untuk mana ditetapkan suatu formalitas atau bentuk cara tertentu sebagai mana sudah kita lihat, dinamakan perjanjian formil. Apabila perjanjian yang demikian itu tidak memenuhi formalitas yang ditetapkan oleh undang-undang, maka ia batal demi hukum.²⁶

Asas hukum yang penting berkaitan dengan berlakunya perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak. Artinya, pihak-pihak bebas untuk membuat perjanjian apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya maupun yang belum ada pengaturannya dan bebas menentukan sendiri isi perjanjian itu. Namun, kebebasan dalam membuat perjanjian adalah tidak mutlak karena para pihak tidak boleh membuat perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Dalam pasal 1338 ayat (3) itu hakim diberikan kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian, jangan sampai pelaksanaan itu melanggar kepatutan dan keadilan²⁷. Ini berarti, hakim itu berkuasa untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut hurufnya, manakala pelaksanaan menurut huruf itu akan bertentangan dengan itikad baik. Hukum itu selalu mengejar dua tujuan, yaitu menjamin kepastian hukum (ketertiban) dan memenuhi tuntutan keadilan. Kepastian hukum menghendaki supaya apa yang dijanjikan harus dipenuhi (ditepati). Namun, dalam menuntut dipenuhinya janji itu janganlah orang meninggalkan norma-norma keadilan atau kepatutan.

Membuat perjanjian tertulis pada umumnya adalah hak untuk lebih mudah dalam hal pembuktian dan dapat mempertahankan hak di kemudian hari. Undang-undang menyatakan bahwa surat atau akta bawah tangan juga dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna layaknya akta autentik yang tidak disangkal oleh para pihak yang membuatnya. Namun, dalam Pasal 1877 KUH Perdata, jika orang yang memungkiri tulisan atau tanda tangannya ataupun jika para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari padanya tidak mengakuinya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran tulisan atau tanda tangan itu diperiksa di muka pengadilan²⁸.

Pasal 1686 KUH Perdata mengatur mengenai pelaksanaan hibah menyebutkan bahwa “Hibah milik atas benda-benda yang termaktub dalam penghibahan sekalipun penghibahan itu telah diterima secara sah, tidaklah berpindah kepada si penerima hibah selain dengan jalan penyerahan yang dilakukan menurut pasal 612, 613, 616 dan selanjutnya”²⁹. Dapat disimpulkan bahwa meskipun telah ada kesepakatan mengenai hibah, tidak secara langsung benda yang dihibahkan berpindah kepada si penerima. Diperlukan langkah-langkah konkret sebagaimana diatur dalam pasal-pasal tersebut diatas, yaitu :

- a. Penyerahan nyata terhadap kebendaan bergerak (kecuali tak berwujud) dilakukan oleh pemilik;

²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], ps. 1320.

²⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian...*, hlm. 25.

²⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], ps. 1338 ayat 1.

²⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], ps. 1877.

²⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], ps. 1686.

- b. Penyerahan akan utang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat akta otentik atau dibawah tangan dengan mana hak-hak tersebut dilimpahkan;
- c. Penyerahan benda tak bergerak harus dilakukan dengan pengumuman;

Hal-hal yang membatalkan akta hibah telah dijelaskan dalam pasal 1688 KUH Perdata. Suatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya, kecuali dalam hal-hal berikut³⁰:

- a. Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan.
- b. Jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah.
- c. Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan.

Dalam kasus ini, Penggugat II sebagai ahli waris dari Almarhumah Mahani Ispaer, menyangkal bahwa tulisan atau tanda tangan yang tercantum dalam Surat Pernyataan Pengalihan Hak adalah tanda tangan asli ibunya. Sebagaimana dalam Pasal 1876 KUH Perdata mengatur³¹ :

Barangsiapa dihadapi dengan suatu tulisan di bawah tangan oleh orang yang mengajukan tuntutan terhadapnya, wajib mengakui atau memungkiri tanda tangannya secara tegas, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak darinya, cukuplah mereka menerangkan bahwa mereka tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili.

Pemberian hibah tidak dapat dilakukan kepada semua pihak, ada pihak-pihak tertentu yang menurut undang-undang tidak boleh menjadi penerima hibah, antara lain³²:

- a. Menurut Pasal 904 KUH Perdata, hibah kepada walinya sebelum wali itu memberi pertanggungjawaban tentang perwaliannya, kecuali wali itu adalah keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas;
- b. Menurut Pasal 906 KUH Perdata, hibah kepada dokter, dukun, apoteker, dan orang-orang lain yang bekerja dibidang kesehatan dan kepada guru-guru agama, yang merawat dan membantu pemberi hibah sewaktu menderita penyakit yang menyebabkan kematian;
- c. Pasal 907 KUH Perdata, hibah kepada Notaris yang membuat akta hibah;
- d. Pasal 908 KUH Perdata, kepada anal-anak yang diakui, jika hibah itu melebihi bagian anak-anak itu yang ditentukan oleh pasal-pasal mengenai hukum waris;
- e. Pasal 909 KUH Perdata, hibah kepada seorang kawan berzinah pemberi hibah, azal zinah tersebut terbukti dari keputusan pengadilan negeri yang, sebelum meninggalnya pewaris, telah mempunyai kekuatan hukum;

³⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak...*, hlm. 100

³¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], ps. 1876.

³² *Ibid.*, hlm. 11.

- f. Pasal 911 KUH Perdata, orang-orang perantara orang yang kepadanya suatu hibah dilarang. Menurut Undang-Undang orang perantara ini misalnya ayah, ibu, anak-anak dan keturunannya dan suami atau isteri orang yang kepadanya suatu hibah dilarang.

Oleh karena itu, Hakim masih memerlukan bukti tambahan dari Penggugat II untuk membuktikan bahwa tanda tangan itu hasil rekayasa. Namun pihak Penggugat tidak dapat membuktikan sedangkan pihak Tergugat memberikan tambahan berupa saksi dari Lurah Irfan Yusuf yang menerangkan bahwa bukti surat tersebut memang benar dibuat dihadapannya dan disaksikan juga oleh 2 (dua) orang yaitu staf kelurahan dan kepala lingkungan.

Menurut keterangan saksi Irfan Yusuf, Surat Pernyataan Peralihan Hak dibuat oleh Almarhumah Ibu Mahani Ispaer sebagai pihak pertama sedangkan Tergugat Sahril Laiya sebagai pihak kedua, sedangkan Hindun Ispaer sebagai pemilik tanah tidak turut menandatangani surat tersebut karena tidak memberikan persetujuan atas jual beli tanah sengketa. Penggugat III Hindun Ispaer hanya menyertakan bukti berupa kwitansi yang sudah ditandatangani oleh dirinya dan Sahril Laiya sebagai tanda terima telah dilunasinya hutang yang sebelumnya terjadi diantara mereka berdua. Bukti kwitansi itu yang dijadikan bukti oleh Tergugat Sahril Laiya padahal itu tidak terkait dengan peralihan hak atas objek sengketa yang sudah disetujui lebih dulu oleh Almarhumah Mahani Ispaer dan Tergugat Sahril Laiya.

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf c 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. Ada bermacam-macam sertipikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, salah satunya adalah yang dimaksud dalam kasus ini yaitu Sertipikat Hak Milik.

Pemberian persetujuan para pemilik tanah dilakukan dengan cara membubuhkan tanda tangan pada akta atau surat perjanjian yang isinya mengalihkan kepemilikan hak tanah kepada pihak lain. Sehingga apabila ada 1 (satu) pihak saja yang tidak setuju hak atas tanah tersebut beralih, maka tanah dan bangunan yang di atasnya juga tidak dapat dialihkan atau diperjual belikan kepada siapapun. Oleh sebab itu, Surat Pernyataan Peralihan Hak yang dilakukan pada tahun 2004 haruslah dinyatakan tidak sah dan dibatalkan oleh Majelis Hakim dengan mempertimbangkan syarat formil surat tersebut.

Mengenai hal penghibahan antara Mahani Ispaer dan Hindun Ispaer kepada Penggugat Nawir Abbas yang menghibahkan tanah seluas 345 m² dan bangunan rumah semi permanen, dengan pengecualian rumah permanen yang berada di sebelah barat, jika dilihat dari ketentuan yang berlaku yaitu menurut Pasal 26 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria junto Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

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.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa Surat Perjanjian Hibah yang dibuat tahun 2005 secara dibawah tangan meskipun disaksikan oleh Lurah setempat dengan 2 (dua) orang saksi, adalah bertentangan dengan ketentuan yang ada karena perbuatan hukumnya tidak didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT, padahal akta hibah adalah hal dasar yang penting dalam menjamin kepastian hukum suatu perbuatan hibah.

Begitu juga dengan Surat Keterangan Hibah yang dibuat pada tahun 2014 oleh Lurah Pateten Satu yang dibuat hanya berdasarkan pada keterangan yang diberikan oleh Penggugat Nawir Abbas bahwa ahli waris dari Boki Badarab yaitu Mahani Ispaer yang telah meninggal dunia pada tahun 2008 dan juga Hindun Ispaer menghibahkan tanah seluas 345 m² dan bangunan rumah semi permanen. Oleh karena itu, Lurah Pateten I hanya mengeluarkan bukti Surat Keterangan Hibah hanya berdasarkan keterangan dan adanya permohonan dari Penggugat I Nawir Abbas. Dalam hal ini, penulis memiliki pemikiran yang sama dengan Majelis Hakim, bahwa surat keterangan Lurah/Kepala Desa dapat dijadikan alat bukti namun bukan merupakan suatu akta autentik yang dapat mengakibatkan beralihnya hak dari satu pihak kepada pihak lain. Surat Keterangan Hibah yang dibuat oleh Lurah/Kepala Desa berbeda dengan akta autentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata yang meskipun dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum di tempat dimana akta itu dibuatnya, tetapi bentuknya tidak ditentukan oleh Undang-Undang.

Penerapan hukum hibah dalam praktiknya juga harus memperhatikan proses penghibahan misalnya waktu hibah dilakukan, memperhatikan syarat hibah, memperhatikan pihak pemberi dan penerima hibah mengenai syarat kecakapannya, mengenai batasan-batasan jumlah barang atau hak yang akan dihibahkan, dan mengenai izin dari ahli waris apabila pemberi hibah dalam kondisi sakit keras. Apabila proses hibah sudah memenuhi aturan ketentuan hukum, maka hibah dapat dilaksanakan dengan menuangkan kedalam akta PPAT dan menindaklanjuti dengan proses pendaftaran ke Kantor Pertanahan setempat.

Apabila peralihan hak atas tanah tidak melibatkan PPAT, maka para pihak akan kesulitan dalam membuktikan kepemilikan hak atas tanah yang sudah diterimanya dan tanpa adanya akta PPAT, Kantor Pertanahan setempat tidak akan memberikan izin pemindahan hak dan menolak untuk dicatatkan peralihan haknya. Oleh karena itu, segala sesuatu yang merupakan peralihan hak atas tanah haruslah dibuatkan aktanya oleh dan dihadapan PPAT untuk kemudian mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan, agar terciptanya kepastian hukum dan memiliki kekuatan hukum apabila di kemudian hari terjadi masalah.

Surat Perjanjian Hibah yang dibuat pada tahun 2005, dapat dijadikan dasar pembuatan akta hibah dengan membawanya ke Kantor PPAT kemudian pihak-pihak yang tercantum dalam surat itu turut hadir untuk menandatangani Akta Hibah setelah isi dari Akta Hibah dibacakan oleh PPAT dihadapan para pihak dan 2 (dua) orang saksi yang juga turut menandatangani. Hal ini guna terpenuhinya syarat terang dan riil, yang menunjukkan bahwa perbuatan hibah ini dilakukan secara terbuka dan menunjukkan perbuatan nyata dari hibah dengan mencantumkan tanda tangan pihak pemberi dan penerima hibah dalam akta hibah.

Berbeda halnya dengan Surat Pernyataan Pengalihan Hak yang hanya ditanda tangani oleh salah satu pemilik tanah sedangkan pemilik lain tidak memberikan persetujuan untuk dilakukan peralihan hak secara jual beli. Fatlun sebagai Penggugat II yang berkedudukan sebagai ahli waris lainnya menyangkal adanya pengalihan dan menyangkal tanda tangan dari Almarhumah ibunya dengan menduga bahwa tanda tangannya direkayasa/dipalsukan. Namun para penggugat tidak dapat membuktikan di

persidangan tentang adanya rekayasa tanda tangan, sedangkan sebaliknya pihak tergugat memperkuat bukti Surat Pernyataan Pengalihan Hak tersebut dengan mendatangkan saksi Irfan Yusuf yang menerangkan bahwa surat itu ditanda tangani oleh Mahani Ispaer pada saat itu dengan disaksikan juga oleh 2 (dua) orang saksi lain, namun Penggugat III tidak hadir dan menandatangani Surat Pernyataan Pengalihan Hak.

Penggugat III menandatangani bukti kwitansi milik Tergugat sebagai tanda terima telah melunasi hutangnya kepada Tergugat Sahril Laiya, yang dianggap oleh Tergugat sebagai konversi dari hutang Penggugat menjadi jual beli tanah objek sengketa. Hal ini yang kemudian disangkal oleh Penggugat III karena sejak awal tidak pernah turut menandatangani Surat Pernyataan Peralihan Hak tersebut.

Dalam kasus ini, Penggugat I membuat perjanjian hibah dengan pemilik tanah yaitu Penggugat II dan Penggugat III, pada tahun 2005, kemudian melaporkan kepada Lurah dari Kelurahan Pateten untuk di registrasi di Kelurahan, kemudian pada tahun 2014 melaporkan kepada Lurah ini untuk dibuatkan Surat Keterangan Hibah atas Tanah seluas 345 m² sesuai dengan Sertipikat no. 131 atas nama Almarhumah Mahani Ispaer dan Hindun Ispaer Penggugat III. Namun Lurah mengakui bahwa Surat Keterangan itu dibuat hanya berdasarkan keterangan Penggugat I. Maka peralihan hak secara hibah dengan alat bukti Surat Keterangan Hibah yang meskipun ditandatangani oleh 2 orang saksi dan Lurah dari Kelurahan Setempat, bukan merupakan sebuah alat bukti bahwa kepemilikan tanah seluas 345m² itu sudah beralih kepada Penggugat I.

Surat Pernyataan Peralihan Hak ini dapat dimintakan pembatalan oleh Pihak Penggugat karena tidak memenuhi syarat terjadinya perjanjian pengalihan hak yang berarti tanah seluas 97,74 m² sebagai objek sengketa tetap berada dalam kepemilikan Almarhumah Mahani Ispaer dalam hal ini ahli warisnya Penggugat II dan milik Hindun Ispaer Penggugat III karena sertipikat kepemilikan masih atas nama pihak tersebut. Apabila sertipikat dijadikan sebagai alat bukti, maka dapat dipastikan bahwa orang yang tertulis namanya dalam sertipikat tersebut yang akan memenangkan perkara, karena paling tidak secara yuridis ia telah berhasil membuktikan hak-haknya atas tanah tersebut. Terkadang kebenaran hukum sulit untuk mencapai kebenaran yang sesungguhnya, karena kebenaran yang menurut hukum ialah pihak yang mampu membuktikan dalil-dalilnya dan mampu membuktikan dalil-dalil bantahannya yang diajukan pihak lawan dengan menggunakan alat-alat bukti yang sah.

Dilihat dari waktu terjadinya peralihan, perjanjian jual beli kepada Tergugat lebih dulu dilakukan daripada perjanjian Hibah kepada Penggugat sehingga ini juga menjadi termasuk dalam pertimbangan Hakim dalam memutuskan. Meskipun keduanya belum dilakukan proses balik nama sertipikat karena belum membuat akta peralihan hak yang harus dibuat oleh PPAT terlebih dulu, dari kedua alat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat dan Tergugat, sudah dapat dinilai kebenaran dan keabsahan dari isi perjanjian.

3. PENUTUP

Mengenai kepastian hukum dari Surat Pernyataan Peralihan Hak yang didalamnya telah disepakati peralihan hak secara jual beli antara Almarhumah Ibu Mahani Ispaer dengan Tergugat Sahril Laiya, haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku. Hal ini dikarenakan surat tersebut tidak memenuhi syarat formal yang menjadi syarat sah dan berlakunya suatu perjanjian terhadap kedua belah pihak. Di dalam Surat Pernyataan Peralihan Hak tidak terdapat kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pemilik tanah

karena tidak seluruh pemilik tanah yang setuju bahwa tanah seluas 97,74 m² dialihkan kepada Tergugat Sahril Laiya selaku pembeli.

Sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian yang tidak memenuhi salah satu syarat objektif yang dalam hal ini adalah kesepakatan para pihak, perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum. Batal demi hukum berarti bahwa tidak pernah dianggap telah terjadi perjanjian bahkan dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli dengan Surat Pernyataan Peralihan Hak sebagai alat bukti, tidak memiliki kepastian hukum yang menjadi pegangan para pihak yang membuat perjanjian.

Keabsahan peralihan hak yang dilakukan antara perjanjian jual beli dengan perjanjian hibah yang dibuat dibawah tangan, keduanya haruslah dinyatakan tidak berlaku dan tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan hak atas tanah dengan Sertipikat No.131 Desa Pateten, kepada Pihak Penggugat I Nawir Abbas dan juga kepada Pihak Tergugat Sahril Laiya. Hal ini disebabkan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak diatas, bukan merupakan alat bukti kepemilikan yang sah. Kedua pihak mengajukan bukti berupa Surat Pernyataan Peralihan Hak dan Surat Perjanjian Hibah yang hanya dibuat dibawah tangan. Meskipun pembuatannya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Alat bukti surat yang diajukan oleh kedua pihak bukan merupakan akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dibidang pertanahan yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sebelum melakukan hibah, banyak proses yang harus di perhatikan terlebih dahulu. Beberapa teknik penerapan hukum dalam praktek yang harus diperhatikan seperti proses sewaktu hibah dilangsungkan atau syarat-syarat normatif lain yang harus dipenuhi, contohnya mengenai kecakapan pemberi dan penerima hibah atau mengenai barang hibah sudah memiliki status hukum dalam kepemilikannya.

Meskipun dilihat dari waktu terjadinya peralihan secara jual beli dengan perjanjian hibah, perjanjian jual beli dilakukan 1 (satu) tahun lebih dahulu daripada perjanjian hibah, tetapi keabsahan kedua alat bukti tetap harus dilihat formalitasnya apakah sudah memenuhi syarat-syarat sebagai akta yang sah

Mengenai kepastian hukum dari Surat Pernyataan Peralihan Hak, pihak yang ingin mengalihkan kepemilikan haknya kepada orang lain harus memperhatikan kepastian hukum dalam setiap perbuatan hukum. Pasal 37 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan keharusan dimana setiap peralihan hak atas tanah, baik atas tanah yang sudah ataupun belum didaftarkan harus menggunakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat pembuat Akta Tanah. Dengan adanya kepastian hukum sudah tentu mengurangi resiko tuntutan di kemudian hari.

Membuat Surat Pernyataan Peralihan Hak dalam bentuk surat dibawah tangan yang meskipun dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh 2 (dua) orang lainnya, bukan merupakan akta autentik yang menjamin bahwa hak atas tanah tersebut sudah beralih kepada pemilik yang baru.

Hal lain yang harus diperhatikan yaitu untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah yang pemilik tanahnya lebih dari 1 (satu) orang, diperlukan persetujuan oleh seluruh pemilik tanah tanpa terkecuali. Tanda persetujuan para pemilik tanah tersebut ditunjukkan dalam bentuk turut mencantumkan tanda tangan pada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT ataupun pada surat dibawah tangan yang hanya dibuat oleh para pihak, seperti halnya Surat Pernyataan Peralihan Hak. Apabila salah satu pihak tidak turut menandatangani akta dengan maksud tidak memberikan persetujuan peralihan hak, maka peralihan hak dengan cara apapun tidak dapat dilakukan.

Sebagai alternatif lain dalam kepemilikan hak atas tanah bersama, dapat juga dilakukan pembagian harta bersama terlebih dulu untuk menentukan bagian yang pasti dari masing-masing pemilik tanah, yang kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dan mendapatkan bukti kepemilikan hak berupa sertipikat. Setelah bagian sudah ditentukan, pihak yang memiliki hak atas bagian tanah itu tidak memerlukan persetujuan oleh pihak manapun untuk mengalihkan kepada siapapun.

Dilihat dari waktu terjadinya kedua perjanjian, perjanjian jual beli dengan bukti Surat Pernyataan Pengalihan Hak lebih dulu dilaksanakan daripada perjanjian hibah. Namun, untuk menentukan keabsahannya tidak dapat hanya ditinjau dari sisi waktu pembuatannya. Syarat-syarat dan bentuk perjanjian juga harus menjadi bahan pertimbangan. Dalam hal ini, meskipun perjanjian jual beli lebih dulu dilakukan, namun dari segi formalitas perjanjian, perjanjian jual beli dinilai perjanjian yang cacat hukum karena pihak pemilik tanah tidak mencapai kesepakatan untuk mengalihkan harta bersama yang mereka peroleh dengan dasar warisan. Dengan demikian, syarat formal perjanjian tidak terpenuhi untuk melaksanakan peralihan hak.

Mengenai hal penghibahan, Surat Keterangan Hibah dan Surat Perjanjian Hibah yang dibuat oleh pejabat umum di tempat kewenangannya dapat dijadikan dasar untuk membuat peralihan hak secara hibah dengan membawanya ke hadapan PPAT untuk dilakukan proses hibah melalui akta autentik yang dikeluarkan PPAT di tempat dimana dia berwenang. Pihak yang menandatangani Surat Perjanjian tersebut juga wajib hadir dihadapan PPAT untuk menandatangani akta hibah untuk menjamin kepastian hukum para pihak. Setelah akta hibah dikeluarkan, pihak penerima hibah kemudian sebaiknya langsung mendaftarkannya di Kantor Pertanahan setempat untuk dikeluarkannya tanda bukti kepemilikan yang sah yaitu sertipikat.

Sertipikat inilah yang akan menjamin kepastian hukum sebagai bukti kepemilikan tanah.

Sebagai alternatif lain, untuk menghindari tumpang tindih adanya proses peralihan hak seperti kasus ini, setelah dilakukannya peralihan, sebaiknya dilakukan pemecahan sertipikat terlebih dahulu untuk menentukan bagian yang akan dialihkan dengan cara jual beli maupun dengan cara hibah. Sehingga pihak yang akan melanjutkan ke tahap pendaftaran tanah, tidak mengganggu kepentingan pihak lain yang juga memiliki hak atas tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Asikin, Zainal. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta: Kencana. 2015.
- Lumban Tobing, G. H. S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 5. Jakarta: Gelora Aksara Pratama.
- Harahap, Yahya. *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP: Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali*. Jakarta: Sinar Grafika. 2005.
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaya. *Kebendaan Pada Umumnya*. Jakarta: Prenada Media. 2003.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Cet. 3. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 1994.
- Rahmat, Hasanuddin. *Legal Drafting*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2000.
- Santoso, Lukman. *Hukum Perjanjian Kontrak*. Cet. 1. Yogyakarta: Penerbit Cakrawala. 2012.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Cet. 2. Jakarta: Kencana, 2011.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan*. Buku I. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1997.
- Soedjendro, Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Cet.5. Yogyakarta: Kanisius (anggota IKAPI), 2001.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cet. 10. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1995.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Cet. 21. Jakarta: Intermasa. 2005.
- _____. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita. 2008.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika. 2007.

B. Peraturan Perundang-Undangan

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

Indonesia. *Undang-Undang Perseroan Terbatas*. UU No. 40 Tahun 2007. LN No. 106 Tahun 2007, TLN 4756.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 10 Tahun 1961.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 tahun 1997. LN No. 59 tahun 1997.

Indonesia, *Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Permen No. 3 Tahun 1997.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 tahun 1998.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Cet. 41.
Diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Balai Pustaka, 2014.

C. Internet

media.neliti.com, diakses pada 27 Februari 2019.

suduthukum.com, diakses 27 Februari 2019.

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt527cf41ce63c6/prosedur-memasukkan-aset-pribadi-sebagai-aset-pt>, diakses tanggal 03 Maret 2018.

<http://pemilikandanpengurusantahan.blogspot.com/2009/04/persamaan-dan-perbedaan-antara-hak.html>, diakses pada tanggal 1 Maret 2019.