



**Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas
Tanah di Bawah Tangan pada Putusan Pengadilan Negeri Blora
No.01/Pdt.G/2011/PN.Blora**

SKRIPSI
Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
Pada Universitas Negeri Semarang

Oleh

Rona Fajar Perkasa
8111409248

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
2015

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul *Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah di Bawah Tangan pada Putusan Pengadilan Negeri Blora No.01/Pdt.G/2011/PN. Blora* yang ditulis oleh Rona Fajar Perkasa NIM 8111409248 telah disetujui oleh pembimbing untuk diajukan ke sidang panitia ujian skripsi Fakultas Hukum (FH) Universitas Negeri Semarang (UNNES) pada :

hari : **SENIN**
tanggal : **22 DESEMBER 2014**

Semarang, Desember 2014

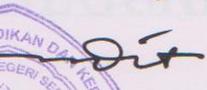
Pembimbing I,


Rofi Wahanisa, S.H.,M.H.
NIP 198003122008012032

Pembimbing II,


Aprila Niravita, S.H., M.Kn.
NIP 198004252008122002

Pembantu Dekan Bidang Akademik


Drs. Suhadi, S.H.,M.Si.
NIP 196711161993091001


PENGESAHAN KELULUSAN

Skripsi dengan judul *Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah di Bawah Tangan pada Putusan Pengadilan Negeri Bloro No.01/Pdt.G/2011/PN.Bloro* yang ditulis oleh Rona Fajar Perkasa NIM 8111409248 telah dipertahankan di hadapan sidang Panitia Ujian Skripsi Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang pada :

hari : RABU
tanggal : 21 JANUARI 2015

Panitia Ujian Skripsi

Ketua,



Drs. Sartono Sahlan, M.H.
NIP 195308251982031003

Sekretaris,

Drs. Suhadi, S.H.,M.Si.
NIP 196711161993091001

Penguji Utama,

Drs. Suhadi, S.H.,M.Si.
NIP 196711161993091001

Penguji I,

Rofi Wahanisa, S.H.,M.H.
NIP 198003122008012032

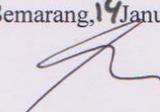
Penguji II,

Aprila Niravita, S.H., M.Kn.
NIP 198004252008122002

PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa yang tertulis dalam skripsi dengan judul *Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah di Bawah Tangan pada Putusan Pengadilan Negeri Blora No.01/Pdt.G/2011/PN.Blora* benar-benar hasil karya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang, 14 Januari 2015


Rona Fajar Perkasa
NIM 8111409248

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

- *Seberat apapun harimu. Jangan pernah biarkan seseorang membuatmu merasa bahwa kamu tidak pantas mendapat apa yang kamu inginkan.*
- *Kita tidak bisa mengulang atau memutar waktu untuk awal yang baru, tapi kita bisa merencanakan untuk akhir yang lebih baik.*

Persembahan:

1. Kepada Ibu, Bapak dan saudara kandungku yang telah memberikan doa, dukungan, dan bimbingan tiada henti.
2. Teman-teman mahasiswa Fakultas Hukum
3. Almamater Universitas Negeri Semarang.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, Tuhan semesta alam yang telah memberikan anugerah kepada penulis sehingga mampu menyelesaikan tugas menyusun skripsi yang berjudul *Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah di Bawah Tangan pada Putusan Pengadilan Negeri Blora No.01/Pdt.G/2011/PN.Blora*. Penulis meyakini bahwa dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, perkenankan penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang saya sebut di bawah ini.

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum, Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Drs. Sartono Sahlan, M.H. Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, beserta staf karyawan yang telah memberikan kemudahan kepada penulis untuk menyusun skripsi.
3. Rofi Wahanisa, S.H.,M.H. selaku pembimbing I dan Aprilia Niravita, S.H., M.Kn. selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dengan sabar dan bijaksana, serta memberikan motivasi kepada penulis sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.
4. Ketua Bagian Perdata-Dagang yang telah memberikan izin dalam penyusunan skripsi.
5. Seluruh dosen Fakultas Hukum yang telah melimpahkan seluruh ilmunya kepada penulis.
6. Saudara seperjuangan Fakultas Hukum angkatan 2009.

7. Bunda Rudatiningsih yang selalu memberi dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
8. Teman-teman dekat khususnya Kucluk, Sondong, Riyan, Yunan, Yoga Topan dkk yang telah banyak memberikan dukungan dan bantuan dalam berbagai bentuk kepada penulis.
9. Semua pihak yang telah membantu hingga selesainya skripsi ini yang tidak dapat penulis sebut satu per satu.

Atas semua doa, bimbingan dan dorongan dari pihak-pihak di atas, semoga dapat membuahkan manfaat selamanya. Penulis selalu berdoa semoga dengan diselesaikannya skripsi ini akan memberikan manfaat bagi penulis khususnya, dan semua pihak pada umumnya.

Semarang, Januari 2015
Penulis,

ABSTRAK

Perkasa, Rona Fajar. 2014. *Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah di Bawah Tangan pada Putusan Pengadilan Negeri Blora No.01/Pdt.G/2011/PN.Blora* Skripsi Bagian Hukum Perdata-Dagang, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Pembimbing: Rofi Wahanisa, S.H., M.H. dan Aprilia Niravita, S.H., M.Kn.

Dalam kehidupan sehari-hari terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Jual-beli yang dilakukan di bawah tangan, dengan dasar kepercayaan pada saat hendak dilakukan balik nama, pihak penjual telah meninggal atau tidak diketahui bagi si pembeli yang akan mendaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat, sebagaimana yang terjadi dalam kasus di Blora dalam perkara nomor: 01/Pdt.G/2011/PN.Bla.

Penelitian ini bertujuan untuk : 1) Mengetahui permasalahan yang terjadi dalam gugatan perdata melawan hukum kasus jual-beli tanah antara Sardjono Sarmidjah dengan George A.R. Wawengkang. 2) Mengetahui penyelesaian permasalahan yang terjadi dalam gugatan perdata melawan hukum kasus jual-beli tanah antara Sardjono Sarmidjah dengan George A.R. Wawengkang. Tipe penelitian yang digunakan berupa tipe penelitian yuridis sosiologis.

Hasil penelitian menyatakan : Pemilik I Tanah tercatat pada Buku C No. 305 persil 72 Kelas D III luas 450 m² atas nama Darmo Soegondo Roesmin pada tahun 1959 dijual kepada Sardjono Sarmidjah. Pemilik II tanah tercatat pada Buku C No. 2600 persil 72 kelas DIII luas 450 m² atas nama Sardjono Sarmidjah beralih ke nama Sri Soenarti Sardjono, Buku C No. 3443 (Tanggal dan Tahun Perubahan/peralihan tidak diketahui) Pemilik III tanah tercatat pada buku C No. 3443 persil 72 kelas DIII luas 450 m² atas nama Sri Soenarti Sardjono beralih nama Soewito Edith Maria Wakkang pada Buku C No. 3635 (tanggal dan tahun perubahan/peralihan hak tidak diketahui). Pemilik IV tanah pada Buku C No 3635 persil 72 kelas DIII luas 450 m² nama Soewito Edith Maria Wakkang beralih ke nama George A.R. Wawengkang buku C No. 3661 (tanggal dan tahun perubahan/peralihan hak tidak diketahui). Bahwa tanah terletak di lingkungan Sitimulyo RT 03 RW 10 Kelurahan Cepu tercaat pada Buku C Kelurahan Cepu Nomor : 3661 persil 72 DIII luas 450m² atas nama George A.R. Wawengkang

Kata Kunci : Perbuatan Melawan Hukum, Peralihan Hak Atas Tanah, Hukum Perdata

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah	5
1.3 Pembatasan Masalah	5
1.4 Rumusan Masalah	6
1.5 Tujuan Penelitian	7
1.6 Manfaat Penelitian	7
1.7 Sistematika Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Perbuatan Meelawan Hukum	10
2.2 Tinjauan Peralihan Hak Atas Tanah	11
2.3 Jual-Beli Tanah Menurut UUPA	16
2.4 Tata Cara Jual-Beli Tanah	17
2.5 Pejabat Pembuat Akta Tanah	21
2.6 Fungsi Akta Jual-Beli Tanah	23
2.7 Fungsi Alat Bukti Dalam Perjanjian Jual-Beli	26
2.7.1 Bukti Tulisan	26
2.7.2 Bukti Persangkaan-Persangkaan	27
2.7.3 Bukti Pengakuan	27
2.7.4 Bukti Sumpah	28

2.7.5 Bukti Dengan Akta	28
2.8 Fungsi Akta Jual-Beli Yang Dibuat Oleh PPAT	30
2.9 Kerangka Berpikir	32
BAB III METODE PENELITIAN	36
3.1 Lokasi Penelitian	36
3.2 Jenis Penelitian	36
3.3 Metode Pendekatan Penelitian	37
3.4 Subyek dan Obyek Penelitian	38
3.5 Sumber dan Jenis Data	38
3.6 Teknik dan Pengumpulan Data	40
3.7 Analisa	41
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	42
4.1 Hasil Penelitian	42
4.1.1 Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Pada Putusan Pengadilan Negeri Blora No.01/Pdt.G/2011/PN.Blora.	42
4.1.2 Upaya Penyelesaian Dalam Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Pada Putusan Pengadilan Negeri Blora No.01/Pdt.G/2011/PN.Blora.	49
4.2 Pembahasan	62
4.2.1 Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Pada Putusan Pengadilan Negeri Blora No.01/Pdt.G/2011/PN.Blora	62
4.2.2 Upaya Penyelesaian Dalam Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Pada Putusan Pengadilan Negeri Blora No.01/Pdt.G/2011/PN.Blora	69
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	80
5.1 Kesimpulan	80
5.2 Saran	82

DAFTAR PUSTAKA	84
LAMPIRAN	86

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di dalam kehidupan masyarakat tanah merupakan kebutuhan yang sangat penting untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Dengan berjalannya waktu populasi manusia bertambah maka akan mempengaruhi tingkat kebutuhan manusia yang semakin bertambah juga, maka tanah sebagai kebutuhan hidup akan dapat dialihkan kepemilikannya, dari pemilik yang satu kepada pemilik yang lain. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satu cara yang sangat sering terjadi didalam peralihan hak atas tanah adalah dengan menggunakan cara jual-beli.

Semenjak diundangkannya UUPA, maka pengertian jual-beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, jual-beli tanah diatur dalam pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah (PP) No . 10 tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 sebagai berikut:

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

Peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk dapat memperoleh kekuatan hukum dan kepemilikannya dapat dikatakan sah di mata hukum.

Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Jadi jual-beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta jual-belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Namun tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual-beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan “Jual-beli di bawah tangan” terkadang hanya dibuktikan

dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual-beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual).

Dalam kehidupan sehari-hari terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Jual-beli yang dilakukan di bawah tangan, dengan dasar kepercayaan pada saat hendak dilakukan balik nama, pihak penjual telah meninggal atau tidak diketahui bagi si pembeli yang akan mendaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat, sebagaimana yang terjadi dalam kasus di Blora dalam perkara nomor: 01/Pdt.G/2011/PN.Bla.

Alasan mengapa memilih kasus ini sebagai obyek penelitian yaitu untuk mengetahui alur atau proses dari penyelesaian kasus tersebut. Disamping itu penulis juga tertarik untuk mempelajari dan mengikuti proses alur kasus tersebut.

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penyusun mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual-beli tanah yang dianalisis berdasarkan kasus yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Permasalahan yang terjadi dari kasus jual-beli tanah antara Sardjono Sarmidjah dengan George A.R. Wawengkang dimulai dengan kronologis sebagai berikut : Pemilik I Tanah tercatat pada Buku C No. 305 persil 72 Kelas D III luas 450 m² atas nama Darmo Soegondo Roesmin pada tahun 1959 dijual kepada Sardjono Sardmidjah. Pemilik II tanah tercatat pada Buku C No. 2600 persil 72 kelas DIII luas 450 m² atas nama Sardjono Sarmidjah beralih ke nama Sri Soenarti Sardjono, Buku C No. 3443 (Tanggal dan Tahun Perubahan/peralihan tidak diketahui) Pemilik III tanah tercatat pada buku C No. 3443 persil 72 kelas DIII luas

450 m² atas nama Sri Soenarti Sardjono beralih nama Soewito Edith Maria Wakkang pada Buku C No. 3635 (tanggal dan tahun perubahan/peralihan hak tidak diketahui). Pemilik IV tanah pada Buku C No 3635 persil 72 klas DIII luas 450 m² nama Soewito Edith Maria Wakkang beralih ke nama George A.R. Wawengkang buku C No. 3661 (tanggal dan tahun perubahan/peralihan hak tidak diketahui).

Bahwa tanah terletak di lingkungan Sitimulyo RT 03 RW 10 Kelurahan Cepu tercatat pada Buku C Kelurahan Cepu Nomor : 3661 persil 72 DIII luas 450m² atas nama George A.R. Wawengkang (status keberadaan yang bersangkutan tidak diketahui). Namun obyek rumah dan tanah tersebut sampai dengan Januari 2011 dikuasai oleh ahli waris dari Sardjono Sarmidjah. Sedangkan peralihan kepemilikan tanah tersebut dari Pemilik I s.d IV, terjadi sebelum pengangkatan lurah yang sekarang menjabat.

Ketika pihak ahli waris Sardjono Sarmidjah yaitu Titik Sri Sunarti akan mengurus surat pengantar di kelurahan untuk membuat sertifikat tanah, yang terjadi bahwa catatan Buku C persil 72 DIII seluas 450 m² tersebut tercatat atas nama George A.R. Wawengkang sehingga lurah setempat tidak mau memberikan surat pengantar ke BPN sehingga pihak Titik Sri Sunarti melakukan gugatan kepada pihak kelurahan Cepu karena pihak tergugat (George A.R. Wawengkang) tidak diketahui keberadaannya.

Dari beberapa uraian di atas maka untuk mengkaji lebih dalam terhadap perbuatan melawan hukum dalam studi kasus jual-beli tanah antara saudara Sardjono Sarmidjah dengan George A.R. Wawengkang maka penyusun tertarik

untuk meneliti lebih lanjut dalam suatu penelitian hukum dengan judul **Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah di Bawah Tangan pada Putusan Pengadilan Negeri Blora No.01/Pdt.G/2011/PN.Blora.**

1.2 Identifikasi Masalah

Dari deskripsi latar belakang diatas, dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut :

1. Terjadi jual-beli tanah yang dilakukan oleh penjual tanpa diakui oleh penjual
2. Jual-beli tanah tanpa diketahui pejabat yang berwenang dan dimanipulasi oleh pejabat kelurahan Cepu.
3. Adanya dua nama dalam satu akta sehingga sertifikat tanah tidak dapat dibuat oleh pejabat yang berwenang.

1.3 Pembatasan Masalah

Sesuai dengan latar belakang masalah yang telah dikemukakan diatas, maka perlu kiranya masalah yang akan diteliti harus dibatasi, pembatasan masalah dalam penelitian ditujukan agar permasalahan tidak terlalu luas sehingga dapat lebih fokus dalam pelaksanaan dan pembahasannya., pembatasan masalah antara lain :

1. Gugatan perdata kasus jual-beli tanah di tanah yang diakui Titik Sunarti selaku ahli waris Sardjono Sarmidjah dengan George A.R. Wawengkang.

2. Bagaimana terjadinya Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah di Bawah Tangan pada Putusan Pengadilan Negeri Blora No.01/Pdt.G/2011/PN.Blora.
3. Bagaimana Upaya Penyelesaian dalam Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah di Bawah Tangan pada Putusan Pengadilan Negeri Blora No.01/Pdt.G/2011/PN.Blora.

1.4 Rumusan Masalah

Dari deskripsi latar belakang diatas, dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana terjadinya perbuatan melawan hukum mengenai peralihan hak atas tanah di bawah tangan pada putusan Pengadilan Negeri Blora No 01/ Pdt. G/ 2011/ PN. Bla.
2. Bagaimana upaya penyelesaian dalam terjadinya perbuatan melawan hukum mengenai peralihan hak atas tanah di bawah tangan pada putusan Pengadilan Negeri Blora No 01/ Pdt. G/ 2011/ PN. Bla.

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai melalui penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui permasalahan yang terjadi dalam gugatan perdata melawan hukum kasus jual-beli tanah antara Sardjono Sarmidjah dengan George A.R. Wawengkang.
2. Untuk mengetahui penyelesaian permasalahan yang terjadi dalam gugatan perdata melawan hukum kasus jual-beli tanah antara Sardjono Sarmidjah dengan George A.R. Wawengkang.

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian ini diharapkan dapat:

1. Dari segi teoritis, bagi akademisi penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum.
2. Dari segi praktis, bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka pembuatan akta jual-beli tanah tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga dapat menghindari timbulnya masalah atau konflik dalam pelaksanaan jual-beli tanah sesuai dengan prosedur yang benar dan adanya kepastian hukum.

1.7 Sistematika Penelitian

Untuk mempermudah pembahasan penulisan penelitian hukum ini, haruslah ada sistematikanya atau urutan-urutan tertentu daripada unsur-unsur yang merupakan suatu kesatuan yang utuh. Adapun sistematikanya disusun atau dibagi ke dalam lima bab dan setiap bab terdiri dari beberapa sub bab yang secara keseluruhan adalah sebagai berikut:

A. Bagian Awal

- Halaman Judul
- Lembar Pernyataan
- Lembar Pengesahan
- Abstraksi
- Kata Pengantar
- Halaman Daftar Isi

B. Bagian Inti

BAB I : Pendahuluan

Bab ini dijelaskan mengenai alasan pemilihan judul dari penulisan penelitian hukum ini, yang mana menjadi dasar pembahasan untuk bab selanjutnya. Di dalam bab ini juga dikemukakan mengenai pokok permasalahan, tujuan penelitian, kerangka teori dan konseptual, kemudian mengenai metode penelitian yang dipergunakan, serta sistematika dari penulisan penelitian hukum yang merupakan upaya penulis untuk memberikan gambaran sementara dari topik yang dibahas.

BAB II :Tinjauan Pustaka

Bab ini akan menguraikan dasar-dasar teoritis untuk mendukung pembahasan selanjutnya melalui sub bab : tinjauan umum peralihan hak atas tanah, tinjauan jual-beli, pengertian perjanjian dan pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan hasil dari Surat Penetapan Pengadilan Negeri Blora sebelumnya.

BAB III: Metode Penelitian

Bab ini menguraikan tentang: metode penelitian, dasar penelitian, jenis penelitian, subyek dan obyek penelitian, lokasi penelitian, sumber data, alat dan tehnik pengumpulan data, keabsahan data, dan analisis data

BAB IV : Pembahasan

Bab ini akan diuraikan hasil penelitian lapangan yang diperoleh langsung oleh penulis dari hasil wawancara dan observasi langsung membahas mengenai hasil penelitian yang status tanahnya yang tidak menggunakan akta jual-beli tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berdasarkan Perkara Nomor: 01/Pdt.G /2011/ PN.Bla, dan bagaimana cara penyelesaian yang dapat dilakukan oleh calon pembeli agar jual-beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kepastian hukum.

BAB V : Penutup

Bab ini merupakan bab penutup yang berisikan tentang simpulan dan saran dari penulis yang mungkin berguna sebagai salah satu upaya dalam memecahkan segala masalah yang ada.

C. Bagian Akhir

Daftar Pustaka

Lampiran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perbuatan Melawan Hukum

Sebagai landasan hukum menyangkut perbuatan melawan hukum adalah Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi:

“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.”

Perbuatan melawan hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban orang yang berbuat atau tidak berbuat bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kepantasan dan kepatutan dalam lalu lintas masyarakat.

2.1.1 Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

Ada 4 unsur Perbuatan Melawan Hukum:

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Dikatakan perbuatan melawan hukum, tidak hanya hal yang bertentangan dengan UU, tetapi juga jika berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang memenuhi salah satu unsur berikut:

- Berbentangan dengan hak orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- Bertentangan dengan kesusilaan;

- Bertentangan dengan keharusan (kehati-hatian, kepantasan, kepatutan) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda.

2. Adanya unsur kesalahan

Unsur kesalahan dalam hal ini dimaksudkan sebagai perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggungjawabkan kepada si pelaku.

3. Adanya kerugian

Yaitu kerugian yang timbul karena PMH. Tiap PMH tidak hanya dapat mengakibatkan kerugian uang saja, tetapi juga dapat menyebabkan kerugian moril atau idiil, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

4. Adanya hubungan sebab akibat

Unsur sebab-akibat dimaksudkan untuk meneliti adalah hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan sehingga si pelaku dapat dipertanggungjawabkan.

2.2 Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah no 24 tahun 1997, yaitu pada pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat.

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

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

- 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dalam pasal 38 berbunyi sebagai berikut:

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

Dalam Pasal 39 berbunyi sebagai berikut:

(1) PPAT menolak untuk membuat akta jika, untuk membuat akta:

(a) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun kepadanya tidak bisa disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;

(b) Mengenai daftar tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan:

(i) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan

(ii) Surat keterangan yang mengatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

(c) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

(d) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

(e) Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau

(f) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai dan fisik dan atau data yuridisnya; atau

(g) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

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

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

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, sebagai bukti telah terjadi jual-beli suatu hak atas tanah.

Adapun syarat-syarat yang diperlukan untuk pelaksanaan jual-beli dihadapan PPAT, jika diperoleh dari hasil surat penetapan pengadilan negeri, yaitu meliputi :

- a. Surat bukti kepemilikan obyek jual-beli sertifikat hak atas tanah
- b. Surat-surat tentang subyek/orangnya, penjual dan pembeli, yaitu:

- 1) Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga;
 - 2) Surat Nikah;
 - 3) Putusan Pengadilan Negeri.
- c. Surat tanda bukti pelunasan BPHTB (Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan Bangunan) sesuai ketentuan

Undang-Undang Nomor 21/1997. BPHTB, wajib dibayarkan sebelum PPAT membuat akta jual-belinya, yaitu sebesar 5%, setelah harga tanah dan bangunan dikurangi dengan nilai tidak kena pajak.

2.3 Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Setelah berlakunya UUPA seperti sekarang, pengertian jual-beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Jual-beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.

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

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

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

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

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

2.4 Tata Cara Jual Beli Tanah

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual-beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual-beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual-beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu.

Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual-

beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual-beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampunan.

Jika suatu jual-beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual-beli itu. (Perangin, 1987: 4)

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual-beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/ pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor.

Apabila penjual/ pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui dari akta pendirian/ anggaran dasar/ peraturan perundangan pembentukannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual-beli tanah yaitu berupa:

1. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual-beli;
2. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
3. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual-beli dilakukan di hadapan PPAT.
4. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual-beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya;
- b) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah);
- c) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya;
- d) Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual;
- e) Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan;

- f) Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual-Beli Tanah tersebut;
- g) Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

2.5 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Umum Yang Berwenang Dalam Membuat Akta Jual-Beli

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

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

Menurut Penjelasan Umum dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.

Adapun ketentuan umum mengenai jabatan PPAT diatur dalam PP No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

(LNRI 1998-52; TLN 3746). Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertahanan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 3740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang, pemindahan hak, Pasal 44 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembebanan hak, Pasal 51 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembagian hak bersama, Pasal 62 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang juga Notaris maupun Camat selaku PPAT dan Pejabat PPAT lainnya, sekalipun adalah pejabat umum untuk melayani pembuatan akta jual-beli tanah hak milik (misalnya), mereka itu tidak dibenarkan membuat akta dalam bentuk lain, selain yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Notaris PPAT dan Camat PPAT dibatasi kewenangan dan atau fungsinya untuk berada di dalam batas-batas sesuai UUPA dan PP No.24 tahun 1997. Para Notaris PPAT dan Camat PPAT dilarang untuk melayani adanya kuasa-kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.

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

Pejabat Umum (Camat/Notaris/pejabat lain selaku PPAT) mestinya hanya melayani pembuatan sesuai bentuk, syarat dan cara yang ditetapkan ditempat kedudukannya dimana ia berwenang membuat akta otentik itu. Oleh karena itu ditetapkan pula bahwa di depan kantor tempat di mana ia menjalankan tugas itu, ditempatkan/ dipasang “Papan Pengenal PPAT”, agar masyarakat umum mengetahui dan di situlah ia menyelenggarakan tugasnya secara resmi dan sah.

Di sini diartikan pula bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta PPAT untuk transaksi tanah yang berada diluar wilayah hukum/ kerjanya di dalam mana ia ditetapkan sebagai PPAT.

2.6 Fungsi Akta Jual Beli Tanah

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

Menurut Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Akta ialah suatu dan ditandatangani. Dengan demikian, unsur-unsur penting untuk suatu akta, ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tertulis. (Soimin, 2011:464)

Akta dalam arti luas, adalah perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Akta dapat dibedakan antara akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang berwenang. Sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat antara pihak satu dengan pihak yang lain yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang untuk itu, atau akta di bawah tangan adalah sah menurut ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata, dimana menerangkan, bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara dibawah tangan, sah, dan berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

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

Fungsi Akta PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti; bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan karena perbuatan itu sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahannya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindehan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta PPAT. Demikian ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997, jelaslah kiranya bahwa adanya Akta PPAT tersebut merupakan

syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya. Dalam arti bahwa tanpa adanya Akta PPAT Kepala Kantor Pertanahan dilarang untuk mendaftarnya.

Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan PPAT, yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu Pasal 1320 KUH Perdata.

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

- 1) Akta PPAT membuktikan secara otentik telah terjadinya jual-beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak—pihak tertentu yang disebut di dalamnya.
- 2) Adanya bukti berupa suatu akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran Jual-Belinya oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- 3) Dilakukannya jual-beli di hadapan PPAT, dengan akta PPAT sebagai buktinya bukan merupakan sahnya jual-beli yang dilakukan.
- 4) Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual-beli:
 - a) Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUH Perdata)
 - b) Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya;
 - c) Tidak dilanggar ketentuan *Landreform*.

- d) Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata. (Kpts MA 123/K/1970)
- 5) Jual-beli dilakukan di hadapan Kepala Desa adalah sah menurut hukum, bilamana dipenuhi syarat-syarat materiilnya yang disebutkan di atas. Jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa memenuhi syarat terang, artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Tetapi Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk mendaftarnya.

2.7 Fungsi Alat Bukti Dalam Perjanjian Jual Beli

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

2.7.1 Bukti tulisan

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

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1895 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : “pembuktian dengan saksi-saksi diperkenankan dalam segala hak dimana itu tidak dikecualikan oleh Undang-

Undang”. Dalam segala hal dimana oleh undang-undang diperintahkan suatu pembuktian dengan tulisan, maka diperlukan saksi-saksi dalam tulisan tersebut, yaitu saksi-saksi yang membenarkan atas benarnya dalam tulisan tersebut.

2.7.2 Bukti Persangkaan-Persangkaan

Menurut ketentuan Pasal 1915 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : ”Persangkaan-persangkaan ialah kesimpulan-kesimpulan yang oleh Undang-Undang atau oleh hakim ditariknya dari suatu Peristiwa yang terkenal ke arah suatu peristiwa yang tidak dikenal.”

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

2.6.3 Bukti Pengakuan

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

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

2.6.4 Bukti Sumpah

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

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

disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tersebut tidak menutup kemungkinan untuk membuktikan alat-alat bukti yang lainnya, apalagi dengan jaman teknologi yang makin canggih ini.

2.6.5 Bukti Dengan Akta

Yang dimaksud dengan bukti dengan akta adalah dikategorikan dua macam yaitu sebagai berikut :

- a. Akta otentik , berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik ini dibuat dalam bentuk sesuai dengan ditentukan oleh Undang- Undang. Harus dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama, mengenai waktu, tanggal pembuatan, isi perjanjian, penandatanganan, tempat pembuatan, dan dasar hukumnya;
- b. Akta dibawah tangan, berdasarkan Pasal 1869b Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menurut ketentuan dalam Pasal ini, adalah tidak terikat dalam bentuk formal, melainkan bebas, dan dapat dibuat bebas oleh setiap subyek hukum yang berkepentingan. Apabila diakui oleh penandatanganan/tidak disangkal, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama halnya seperti akta otentik, tetapi bila kebenarannya disangkal, pihak yang mengajukan sebagai bukti yang harus membuktikan kebenarannya (melalui bukti/saksi-saksi).

Seperti pada perkara perdata, yaitu tentang adanya putusan-putusan pengadilan mengenai itikad baik dalam kontrak. Ketika mengadili suatu perkara, hakim pertama-tama harus mengoreksi benar tidaknya peristiwanya, hakim harus

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

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

2.8 Fungsi Akta Jual-beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

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

Menurut Sumaryono (2009) menjelaskan, bahwa seorang menjadi “Pejabat Umum”, apabila diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberikan wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Karena itu ia ikut serta melaksanakan kewajiban (*gezag*) dari pemerintah. Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainnya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya. Maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.

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

Fungsi akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai bukti; bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu, sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindehan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Demikian ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997, jelaslah kiranya bahwa adanya Akta Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT), tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya. Artinya bahwa tanpa adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kepala kantor pertanahan dilarang, untuk mendaftarnya. Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

- 1) untuk membuktikan, secara otentik telah terjadinya, jual-beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak-pihak tertentu yang disebut di dalamnya.
- 2) merupakan syarat bagi pendaftaran Jual-Belinya ke Kantor Pertanahan setempat. Dilakukannya jual-beli, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai bukti, bukan merupakan sahnya jual-beli yang dilakukan.

2.8 Kerangka Berpikir

Tanah merupakan salah satu kebutuhan yang sangat penting untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia karena dapat digunakan sebagai tempat tinggal, bercocok tanam, beraktifitas, dan sebagainya. Dengan populasi manusia yang terus bertambah maka tingkat kebutuhan manusia terhadap tanah akan semakin bertambah juga.

Tanah sebagai kebutuhan hidup akan dapat dialihkan kepemilikannya, dari pemilik yang satu kepada pemilik yang lain. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satu cara yang sangat sering terjadi didalam peralihan hak atas tanah adalah dengan menggunakan cara jual-beli.

Berdasarkan ketentuan pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997, pengertian pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah serta terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak nya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

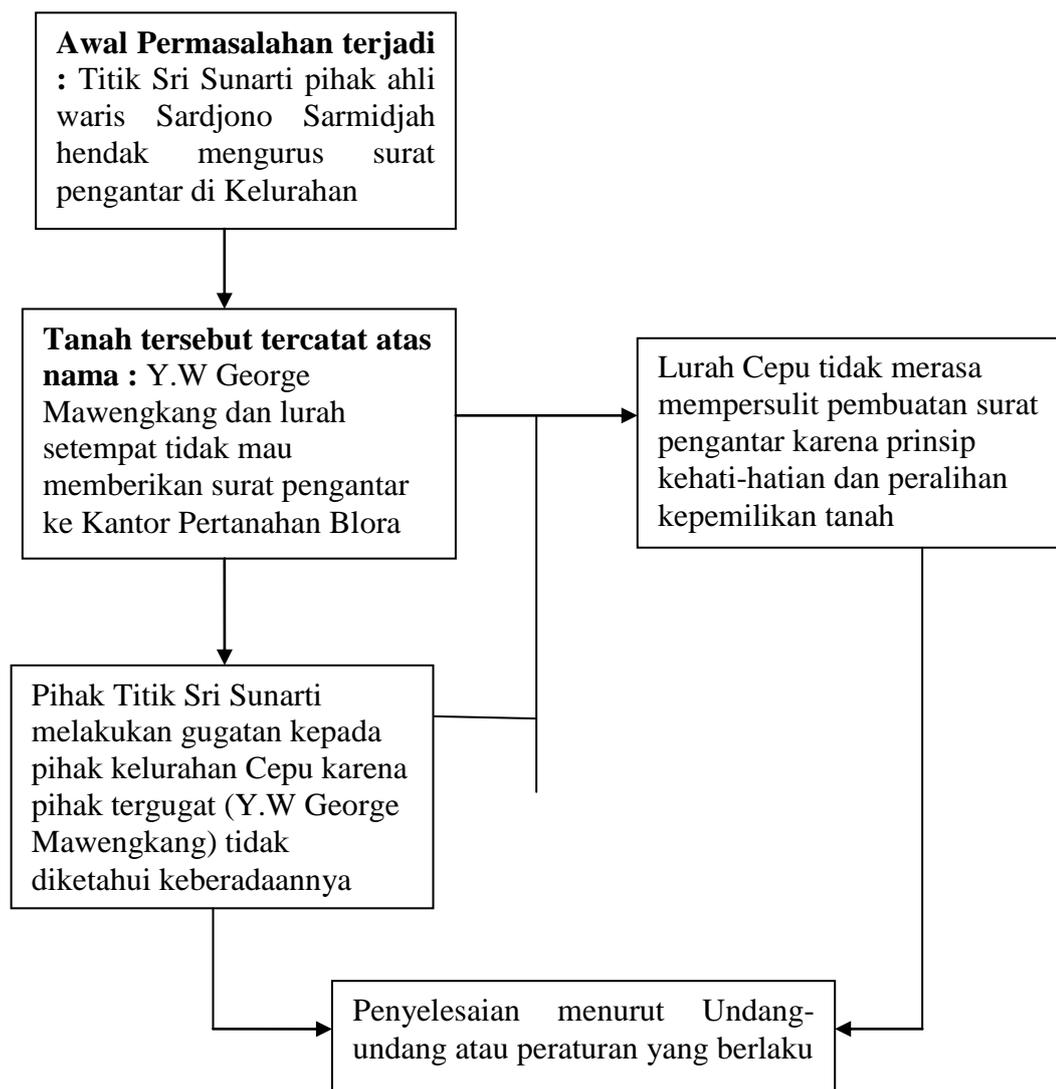
Permasalahan yang sering terjadi adalah adanya jual-beli tanah yang tidak diketahui oleh pejabat yang berwenang (PPAT/Notaris) sehingga proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan (BPN) tidak dapat dilakukan. Hal ini dapat disebabkan salah satunya adalah pihak penjual yang tidak diketahui keberadaannya.

Salah satu contoh kasus unik terjadi di Kelurahan Cepu yaitu kasus jual-beli tanah antara Sardjono Sarmidjah dengan YW. George Mawengkang Permasalahan kasus terjadi ketika Titik Sri Sunarti pihak ahli waris Sardjono Sarmidjah akan mengurus surat pengantar di kelurahan, tanah tersebut tercatat atas nama Y.W George Mawengkang dan lurah setempat tidak mau memberikan surat pengantar ke BPN sehingga pihak Titik Sri Sunarti melakukan gugatan

kepada pihak kelurahan Cepu karena pihak tergugat (Y.W George Mawengkang) tidak diketahui keberadaannya. Namun Lurah Cepu tidak merasa mempersulit pembuatan surat pengantar karena prinsip kehati-hatian dan peralihan kepemilikan tanah tersebut dari Pemilik I s.d IV ini terjadi sebelum pengangkatan lurah yang sekarang menjabat.

Berdasarkan kasus yang terjadi maka diperlukan penyelesaian menurut undang-undang atau peraturan yang berlaku sehingga dapat dirasakan adil bagi semua pihak dan berkekuatan hukum tetap

Bagan 2.1 Kerangka Berpikir



BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Usaha dalam melakukan penelitian menggunakan metode ilmiah yang sering disebut *methodology research* atau metode penelitian (Abdurrahman, 2009:91)

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi, ini mencakup :

3.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini mengambil di Kabupaten Blora yang meliputi:

1. Pengadilan Negeri Blora.
2. Kantor PEMDA Kabupaten Blora.
3. Kantor Kelurahan Cepu, Kabupaten Blora.

3.2 Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif dengan metode *deskriptif*. Penelitian kualitatif menurut Borg adalah Prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Penelitian kualitatif dapat pula disebut sebagai tradisi tertentu dalam ilmu pengetahuan sosial yang secara fundamental bergantung dari pengamatan pada manusia baik dalam kawasannya maupun dalam peristilahannya. Sedangkan penelitian dengan metode deskriptif

melukiskan dan menafsirkan keadaan yang sekarang penelitian ini berkenaan dengan kondisi yang ada. (Sugiyono, 2009:13).

3.3 Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan yang bersifat yuridis sosiologis sehingga hasil penelitian menjadi lebih lengkap, akurat, dan lebih objektif (Abdurrahman, 2009:92)

Pendekatan secara yuridis sosiologis dilakukan dengan mengadakan penelitian lapangan (*field research*), sehingga data-data dikumpulkan dan dianalisis, sedangkan pendekatan yuridis normatif dengan menelaah kasus sesuai sumber hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jual-beli pada umumnya dan jual-beli tanah pada khususnya yaitu Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan bahan hukum sekunder, terdiri dari buku-buku, makalah dan artikel ilmiah yang berhubungan dengan penulisan skripsi ini.

3.4 Subyek dan Obyek Penelitian

Subyek penelitian merupakan pihak-pihak yang menjadi pendukung dalam mencari dan menentukan permasalahan dalam kasus gugatan perdata melawan hukum antara Sardjono Sarmidjah dengan George A.R. Wawengkang.

3.5 Sumber dan Jenis Data

Untuk memperoleh sumber dan data yang akurat maka dilakukan penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang berasal dari sumber data utama, yang berwujud tindakan-tindakan sosial dan kata-kata dari pihak yang terlibat dengan masalah yang diteliti secara langsung.

Data primer ini akan diperoleh melalui responden tertentu yang di pilih secara *purposive*. Penentuan responden, dilakukan terhadap beberapa responden yang memenuhi kriteria sebagai berikut: (1). Mereka yang memahami dan menguasai permasalahan tentang gugatan perdata melawan hukum dari aspek hukum perdata, (2). mereka yang sedang terlibat dengan (di dalam) perkara.

Data sekunder adalah data yang berasal dari bahan-bahan pustaka, yang meliputi dokumen-dokumen tertulis, yang bersumber dari peraturan perundang-undangan (hukum positif di Indonesia), termasuk didalamnya berbagai keputusan-keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah, hasil-hasil penelitian, artikel-artikel ilmiah, buku-buku (literatur), dokumen-dokumen resmi, arsip-arsip dan data statistik tentang perkembangan peraturan perundang-undangan tentang perlindungan konsumen.

Di dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer bersumber bahan hukum yang diperoleh langsung akan digunakan dalam penelitian ini mulai dari Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- 2) Bahan hukum sekunder berupa literatur, karya ilmiah, hasil penelitian yang berkaitan dengan materi penelitian seperti:
 - a) Buku-buku
 - b) Jurnal-jurnal hukum
 - c) Makalah-makalah serta tulisan-tulisan hukum lainnya
- 3) Bahan hukum tersier berupa kamus, artikel pada majalah atau surat kabar, digunakan untuk melengkapi dan menjelaskan bahan-bahan hukum primer dan sekunder

Untuk mengumpulkan data primer yaitu data yang dikumpulkan dari hasil penelitian lapangan, merupakan data pokok yang diperoleh langsung, dengan melakukan wawancara dengan responden Dilakukan guna mendapatkan data primer sebagai pendukung bagi analisis hasil penelitian. Penelitian lapangan dilakukan dengan wawancara terarah, pada lembaga-lembaga yang terkait dengan permasalahan, antara lain :

- 1) Ibu Titiek Sri Sunarti, S.Pd, sebagai penggugat.
- 2) Bp. Martono, S.Sos Kepala Kelurahan Cepu Kecamatan Cepu Kabupaten Blora sebagai turut tergugat karena pihak tergugat tidak diketahui.

- 3) Bp. Akhmad Kaidar Ali, SH., M.H Kepala Bagian Hukum Setda Kab. Blora
- 4) Bapak Tari, S.H; Kasubag Bantuan Hukum dan HAM Bagian Hukum Setda Kab. Blora.
- 5) Bapak Eka Purdi Yuniyanto, Kasubag Peralihan Pembebanan Hak dan PPAT.

3.6 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini mencakup :

1. Studi Dokumen

Studi Dokumen adalah teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku, literatur maupun dokumen yang erat hubungannya dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

2. Wawancara

Dalam penelitian ini digunakan teknik pengumpulan data yaitu berupa wawancara dengan melakukan tanya jawab secara lisan dengan responden yaitu dengan Kasubbag Peralihan Pembebanan Hak dan PPAT serta pihak-pihak yang terkait, masyarakat pembeli (konsumen) perumahan. Tipe wawancara yaitu wawancara semi terstruktur yaitu di samping disusun daftar pertanyaan yang terstruktur juga dikembangkan pertanyaan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

3.7 Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif yakni analisis yang dipakai tanpa menggunakan angka maupun rumusan statistika dan matematika artinya disajikan dalam bentuk uraian. Dimana hasil analisis akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai tanah yang dilakukan tanpa akta jual-beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ”(analisis kasus nomor: 01/Pdt.G/2011/PN.Bla), dan penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual-beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti, sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik simpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai berikut:

1. Pemilik I Tanah tercatat pada Buku C No. 305 persil 72 Kelas D III luas 450 m² atas nama Darmo Soegondo Roesmin pada tahun 1959 dijual kepada Sardjono Sardmidjah. Pemilik II tanah tercatat pada Buku C No. 2600 persil 72 klas DIII luas 450 m² atas nama Sardjono Sarmidjah beralih ke nama Sri Soenarti Sardjono, Buku C No. 3443 (Tanggal dan Tahun Perubahan/peralihan tidak diketahui) Pemilik III tanah tercatat pada buku C No. 3443 persil 72 klas DIII luas 450 m² atas nama Sri Soenarti Sardjono beralih nama Soewito Edith Maria Wakkang pada Buku C No. 3635 (tanggal dan tahun perubahan/peralihan hak tidak diketahui). Pemilik IV tanah pada Buku C No 3635 persil 72 klas DIII luas 450 m² nama Soewito Edith Maria Wakkang beralih ke nama George A.R. Wawengkang buku C No. 3661 (tanggal dan tahun perubahan/peralihan hak tidak diketahui).

Bahwa tanah terletak di lingkungan Sitimulyo RT 03 RW 10 Kelurahan Cepu tercaat pada Buku C Kelurahan Cepu Nomor : 3661 persil 72 DIII luas 450m² atas nama George A.R. Wawengkang (status keberadaan yang bersangkutan tidak diketahui). Namun obyek rumah dan

tanah tersebut sampai dengan Januari 2011 dikuasai oleh ahli waris dari Sardjono Sarmidjah. Sedangkan peralihan kepemilikan tanah tersebut dari Pemilik I s.d IV, terjadi sebelum pengangkatan lurah yang sekarang menjabat.

Ketika pihak ahli waris Sardjono Sarmidjah yaitu Titik Sri Sunarti akan mengurus surat pengantar di kelurahan untuk membuat sertipikat tanah, yang terjadi bahwa catatan Buku C persil 72 DIII seluas 450 m² tersebut tercatat atas nama George A.R. Wawengkang sehingga lurah setempat tidak mau memberikan surat pengantar ke BPN sehingga pihak Titik Sri Sunarti melakukan gugatan kepada pihak kelurahan Cepu karena pihak tergugat (George A.R Wawengkang) tidak diketahui keberadaannya.

2. Berdasarkan perkara dan alasan-alasan tersebut di atas, maka penggugat meminta kepada ketua Pengadilan Negeri Blora untuk memeriksa perkara tersebut dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut :
 - (a) Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
 - (b) Menyatakan bahwa penggugat selaku ahli waris dari Sardjono Sarmidjah adalah pemilik sah atas tanah dan rumah sengketa dalam persil No.72/D III No.2600;
 - (c) Menyatakan bahwa perubahan nama/pencoretan atas nama Sardjono Sarmidjah di buku C Kelurahan Cepu No.2600 persil No. 72/D III menjadi atas nama tergugat George A.R. Wawengkang adalah tidak sah;
 - (d) Memerintahkan kepada turut tergugat untuk mengubah kembali atas tanah per sil No.72/D III dalam buku C Kelurahan Cepu No.3661 atas

nama George A.R. Wawengkang menjadi atas nama Sardjono Sarmidjah pada buku C Kelurahan Cepu No.2600;

(e) Menyatakan bahwa perbuatan tergugat dan turut tergugat adalah perbuatan melawan hukum;

(f) Menghukum tergugat dan turut tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.371.000, (satu juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

(g) Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya.

Berdasarkan putusan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa adanya manipulasi data yang dilakukan lurah Cepu yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain sehingga terjadi perbuatan melawan hukum. Apabila sudah ada aturan Undang-Undang yang berlaku alangkah baiknya manusia taat dan mematuhi aturan yang telah ada agar tercipta kehidupan yang damai dan sejahtera.

5.2 Saran

1. Sebagai lurah atau administrasi negara seharusnya dapat menggunakan wewenangnya dan tidak untuk disalahgunakan.
2. Masyarakat sebagai pihak yang akan melakukan pengalihan atau pihak yang akan menerima hak hendaknya mencari informasi terlebih dahulu pada kantor pertanahan setempat atau kepada PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah agar tidak timbul masalah di kemudian hari atau jalur hukum merupakan

langkah yang tepat sekaligus sebagai alternatif dalam menyelesaikan suatu perkara sebagai contoh penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, Muslan. 2009. *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*. Malang : UMM Press.
- Perangin, Effendi . 1987. *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Soimin, Soedharyo, 2011. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, R & D*. Bandung : Alfabeta.
- Andriani, Danita. 2013. *Hambatan dalam Proses Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung)*. Skripsi. Malang : Universitas Brawijaya.
- Sinaga, Anjas Surya. 2012. *Penyelesaian Wanprestasi Terhadap perjanjian Jual Beli sawit di UD*. Diki Mandiri. Skripsi. Medan : Universitas Simalungun.
- Sumaryono. 2009. *Jual Beli Tanah yang dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS)*. Tesis. Semarang : Magister Hukum Undip.
- Heru Kuswanto.2007. *Modul PPHAT dan Biaya Jual Beli Tanah*. Surabaya : Fakultas Hukum Universitas Narotama.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang *Tentang Pendaftaran Tanah*.
- Hukum Online. *Tentang Posita, Petitum, Replik, dan Duplik*. Diperoleh 15 Januari 2015 dari <http://www.hukumonline.com/tentang-posita,-petitum.-replik,-dan-duplik/>

LAMPIRAN

TRANSKIP WAWANCARA

1. Wawancara Kepala Substansi Peralihan Pembebanan Hak Dan PPAT

Bagaimana cara jual-beli tanah? Dan apa syarat syahnya jual-beli tanah?

“Untuk sahnya jual-beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”. Selain itu, jual-beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual-beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya proses balik nama tidak dapat dilaksanakan, pada kantor pertanahan, jika pengalihan hanya dilakukan secara dibawah tangan, karena menurut beliau, belum mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

Dimana tempat jual-beli tanah? Kapan jual-beli tanah dapat dilakukan?

“Jual-beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain, yaitu dari penjual kepada pembeli tanah. Dimana dalam proses pelaksanaannya tidak mungkin dilaksanakan balik nama, tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Berdasarkan ketentuan perbuatan hukum jual-beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT dibuktikan dengan akta jual-beli tanah yang dibuat oleh PPAT”

Mengapa ada kasus sertipikat ganda dalam jual-beli tanah?

“Jika sebuah sertipikat yang diterbitkan tidak dipetakan dalam sebuah peta akibat tidak adanya sarana pada saat itu, maka bidang tanah itu memiliki potensi untuk lahir sertipikat ganda. Dalam hal seseorang dengan bukti-bukti tanah yang meyakinkan meminta pembuatan sertipikat di BPN, maka tidak ada tools yang kuat untuk mencegah lahirnya sertipikat ganda”

Bagaimana posisi penjual dan pembeli yang dilakukan tanpa pejabat wewenang?

“Meningat pentingnya fungsi PPAT perlu kiranya diadakan peraturan tersendiri yang mengatur tentang PPAT sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 7 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, demikian juga setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah”

Lanjutan :

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dikatakan PPAT adalah “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Pada dasarnya kewenangan PPAT berkaitan erat dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta otentik. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah.

2. Wawancara Kepada Penggugat

Posisi Ibu sebagai apa? Siapa yg ibu gugat? Mengapa ibu melakukan gugatan? Kapan ibu mengetahui ada kejanggalan?

“Saya sebagai penggugat, yang saya gugat yakni tergugat dan turut tergugat (Lurah Cepu), hal ini saya lakukan karena pada tanggal 22 November 2010 ketika saya sebagai (pihak ahli waris Sardjono Sarmidjah)bermaksud untuk mengajukan sertipikat ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), ternyata tanah tersebut diatas diakui milik tergugat (George A.R. Wawengkang) dengan nama di buku C desa di Kelurahan Cepu yang tanggal dan tahunnya tidak diketahui karena tidak di catat di buku C Desa dan tidak ada bukti tersaksi apapun dan semestinya setiap perubahan status dan nama kepemilikan di buku C desa harus dilengkapi dengan tanggal dan bukti pendukung terhadap peralihan hak tersebut.”

Lanjutan :

Posisi orang tua saya dan keluarga sejak tahun 1958 sampai dengan sekarang, menduduki dan bertempat tinggal di rumah dan tanah tersebut di atas dan memiliki bukti kepemilikan hak petok D dan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan, listrik PLN dan di buku C desa tertera nama Sardjono Sumidjah. Selama kurun waktu dari tahun 1958 (selama 50 tahun) sampai dengan sekarang (tahun 2010) tanah dan rumah kami tidak pernah ada pihak lain yang menggugat/mengusik kepemilikannya.

Perubahan tersebut di buku C kelurahan Cepu adalah sebelumnya persil No. 72/DIII No.D 305 luas 0, 045 atas nama Sardjono Sumidjah menjadi persil no.72 DIII No.3661 atas nama George A.R. Wawengkang. Perubahan buku C tersebut oleh tergugat dilakukan tanpa dasar hukum yang sah tanpa di lengkapi bukti tertulis jual-beliataulainnya, karenanya perbuatan tergugat tersebut di atas oleh pihak saya merasa di rugikan karena tidak dapat mengajukan permohonan sertipikat tanah ke kantor Badan Pertanahan Nasional.

Turut tergugat lurah kelurahan Cepu juga melakukan perbuatan melanggar hukum karena melakukan pencoretan nama Sardjono Sumidjah menjadi George A.R. Wawengkang di Buku C Desa tidak memiliki dasar hukum apapun.

Dimana ibu melakukan gugatan? Dan bagaimana penyelesaian kasus jual-beli tanah yang disengketakan?

Saya meminta Pengadilan Negeri Blora untuk memeriksa perkara tersebut dan selanjutnya memutuskan gugatan saya dikabulkan untuk sebagian, maka pihak tergugat dan turuttergugat (Lurah Cepu) adalah pihak yang kalah, oleh karenanya beralasanhukum bila tergugat dan turut tergugat di hukum untuk membayarbiaya yang timbul dalam perkara ini.

Untuk sengketa kepemilikan hak atas tanah, tergugat kami anggap telah melakukan pendakuan hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa secara ilegal

Untuk sengketa administrasi pensertipikatan hak milik atas tanah, turut tergugat dianggap, tidak melakukan pekerjaan administrasi pertanahan dengan baik dan tertib sehingga dianggap menghalangi pengajuan proses sertipikat tanah, padahal tergugat adalah seorang lurah.

3. Wawancara Kepada Tergugat

Siapa yang menggugat bapak? Mengapa hal ini bisa terjadi? bukti kuat apakah yang membuat bapak yakin bahwa Kepala kelurahan Cepu tidak bersalah?

Penggugat tidak mencantumkan perincian kerugian karenakerugian yang dimaksud bukan dari biaya biayasebagaimana yang dimaksud oleh putusan MA No.84/K/Sip / 1973 tanggal 25 Juni 1973 dan No. 34/K/Sip / 1960 tanggal 10 Februari 1960, tetapi bersumberdari kerugian tunggal yaitu kehilangan sebidangtanahyang harganya +200 (dua ratus) juta tidak dapatdirinci karena merupakan harga tanah bukan biaya-biaya.

Lanjutan :

Sebagai turut tergugat... Dalam gugatan ada keharusan menulis/mencantumkan dengan jelas identitas para pihak baik penggugat maupun tergugat dan turut tergugat bahkan kalau identitas para pihak tidak jelas, sehingga menjadi kabur, maksud penggugat memberikan identitas turut tergugat nama dan jabatan kalau tidak menyebut nama, umur dan jabatan malah tidak jelas.

4. Wawancara Kepada Kuasa Turut Tergugat

Dalam kasus ini posisi bapak sebagai apa? Apakah bapak mempunyai bukti yang jelas bahwa lurah Cepu tidak bersalah dalam kasus ini? upaya apa yang bapak berikan?

Saya kuasa dari turut tergugat (Lurah Cepu)... Obyek sengketa kepemilikan hak atas tanah antara penggugat dengan tergugat tidak jelas batas-batasnya sehingga gugatan menjadi kabur (obscurlibel). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai mana dalam Putusannya No. 81 K/Sip/ 1971 tanggal 9 Juli 1971 dan Putusan No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan “Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak, batas-batas dan ukuran tanah sehingga gugatan tidak dapat di terima”

Lanjutan :

Penggabungan dua obyek sengketa yang memiliki hukum acara berlainan tidak diperkenankan menurut hukum, sengketa kepemilikan hak atas tanah memang benar menjadi kompetensi pengadilan negeri untuk mengadilinya tetapi bagi sengketa administrasi pensertipikatan hak milik atas tanah adalah merupakan kompetensi peradilan tata usaha negara, sehingga penggabungan dua pokok sengketa oleh penggugat jelas tidak diperkenankan menurut hukum yang berlaku di Indonesia. Gugatan penggugat tidak lengkap karena turut tergugat dalam rangka pelaksanaan pekerjaan administrasi pertanahan di tingkat kelurahan selaku aparat pemerintah, sehingga seharusnya gugatan di tujukan kepada Pemerintah Kabupaten Blora... Selain itu, kerugian yang dialami penggugat tidak jelas, dan tidak terinci sehingga gugatan menjadi kabur

Lanjutan :

Turut tergugat dalam rangka pelaksanaan pekerjaan administrasi pertanahan ditingkat kelurahan adalah selaku Kepala Pemerintah Kelurahan Cepu dan bukan atas nama diri pribadi, sedangkan di dalam surat gugatan penggugat nomor 01/PDT.G/2010/PN.BLA (vide halaman 1 surat Gugatan), gugatan ditujukan kepada diri pribadi turut tergugat yaitu Martono, umur 50 tahun, pekerjaan lurah alamat kantor Kelurahan Cepu Kecamatan Cepu Kabupaten Blora sebagai turut tergugat. Dengan demikian gugatan penggugat adalah kabur