

**HAMBATAN DALAM PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK ATAS
TANAH MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung)**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat

Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan

Dalam Ilmu Hukum

Oleh :

DANITA ADRIANI

NIM. 0910113098



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2013

KATA PENGANTAR

Segala puji penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia yang tiada henti hingga penulis dapat sampai pada tahap ini, khususnya dengan selesainya skripsi ini. Shalawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang merupakan pemberi petunjuk dan pemimpin para petunjuk kebenaran, serta keluarga, sahabat terdekat dan pihak-pihak lain yang telah membantu sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Skripsi ini berjudul Hambatan Dalam Proses Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung) yang diajukan guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

Atas terselesainya skripsi ini, penulis telah dibantu oleh banyak pihak. Terimakasih penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Dr. Sihabudin, S.H., M.H. , selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
2. Ibu Siti Hamidah, S.H, M.M. , selaku Ketua Bagian Hukum Perdata yang telah membantu dalam memberikan informasi mengenai skripsi ini.
3. Bapak Dr. Iwan Permadi, S.H. M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama, atas bimbingan, motivasi, meluangkan waktu dan kesabarannya sehingga telah banyak membantu penulis dalam terselesainya skripsi ini.
4. Ibu Amelia Sri Kusuma Dewi, S.H, M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Pendamping, atas bimbingan, kesabaran, semangat, meluangkan waktu, perhatian dan motivasinya sehingga telah banyak membantu penulis dalam terselesainya skripsi ini.
5. Bapak Drs. Mulyani M.Si selaku PPAT Kecamatan Tulungagung dan Bapak Drs.Rudi, M.Si selaku PPAT Kecamatan Sendang Kabupaten Tulungagung yang telah banyak membantu memberi informasi penulis dalam penulisan skripsi ini

6. Bapak Ir.Mula, S.H dan Bapak Dodik Fertayani A.Ptnh selaku pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung, terimakasih atas segala bimbingan dan bantuan informasinya sehingga sangat banyak membantu penulis dalam penulisan skripsi ini.
7. Notaris Maskyur, SH dan Bambang Widiartopo, SH atas segala bimbingan dan bantuan informasi sehingga sangat banyak membantu penulis dalam penulisan skripsi ini.
8. Kedua Orangtua yang sangat dan selalu saya cintai dan sayangi Bapak Drs. Hendry Setyawan, M.Si dan Bunda Ariyani Pramesti, S.E terimakasih atas motivasi, dukungan, bimbingan, doa, restu dan semangat yang sungguh luar biasa tiada hentinya, segalanya sungguh sangat berarti bagi penulis.
9. Kedua saudara laki-laki tercinta Kakak Ryan El Zam-Zami dan Adek Angga Andre Fahrizal terimakasih untuk segala motivasi, bantuan dan semangat yang tiada hentinya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Untuk saudara-saudara terdekat saya Eyang Ibu, Om Teguh, Tante winda, Adek Nadia, Adek Iban, Yune, Mba Vika, Mba Arin, Mba Icha, Mas Ade, Mba Ninda, Mba Shilvy, Gheby dan semuanya terimakasih atas semangat, doa dan Motivasi.
11. Para sahabat-sahabat karib terdekat yang sangat saya cintai dan sayangi yang selalu memberi warna dalam kehidupan Astuti Putri Irianti, Ellya Florentin, Ardhan Halim, Danar Tandianma dan Arif Tirtana terimakasih yang sebanyak-banyaknya atas semangat, selalu membuat canda tawa dan motivasi yang luar biasa.
12. Untuk yang tersuper Andika Adiguna terimakasih untuk motivasi, bantuan, kesabaran, kasih sayang dan semangat yang sungguh super luar biasa.
13. Para sahabat-sahabat terbaik yang sangat luar biasa saya cintai Astika Rahma Yustisia, Devika Dyah Hadi Yoga, Devy Purnama Sari, Shela Anggiatika, Iin Muthamainah, Vivy Pranaviyonita, Sofia Yusti Pramudita, Dwi Puji Astuti, Dewi Cahyandari, Ayu Trixi Trisilia, Aldilla Dharma dan Reza Ernanda, terimakasih untuk semangat, perhatian, doa, dan motivasi yang begitu luar biasa.
14. Para kawan-kawan kosentrasi Hukum Perdata Murni angkatan 2009, terimakasih atas doa dan semangatnya.

15. Para kawan-kawan Bimbingan Ibu Amelia Sri Kusuma Dewi yang sangat kompak dan saling membantu dan memotivasi satu sama lain.
16. Para sahabat-sahabat kota asal Laurina Sandra, Kiki Dwi Aryanti, Ardila Yuni, Rany Rospriyana, Atta Riesta, dan sahabat terdekat Smaboy-2009 terimakasih untuk segala doa dan semangatnya yang luar biasa.
17. Teman-teman Fakultas Hukum angkatan 2009, terimakasih dalam perkuliahan telah membantu dalam memberikan informasi-informasi.
18. Pihak-pihak lain yang turut membantu untuk terselesaikannya skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis yakin skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini. Akhir kata penulis mohon maaf sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Semoga Allah SWT mengampuni kesalahan kita dan berkenan menunjukkan jalan yang benar.

Malang, Februari 2013

Danita Adriani

DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan	i
Lembar Pengesahan	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar Isi	iv
Daftar Tabel	v
Daftar Lampiran	vi
Ringkasan	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Sistematika Penulisan	11
BAB II KAJIAN PUSTAKA	14
A. Tanah	14
A.1 Pengertian Tanah	14
B. Hak Atas Tanah	16
B.1 Pengertian Hak Atas Tanah	16
B.2 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah	16
C. Sertipikat Hak Atas Tanah	18
D. Pendaftaran Hak Atas Tanah	19
E. Peralihan Hak Atas Tanah	21
E.1 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	21
E.2 Cara Peralihan Hak Atas Tanah	22



1. Jual Beli	22
2. Tukar Menukar	23
3. Hibah	24
4. Pewarisan	25
5. Wakaf	27
F. Jual Beli Tanah	29
F.1 Pengertian Jual Beli Tanah	29
F.2 Unsur-Unsur Pokok Jual Beli	31
F.3 Hak-Kewajiban Para Pihak	31
1. Kewajiban-Kewajiban Si Penjual	31
2. Kewajiban-Kewajiban Si pembeli	31
F.4 Levering Atas Objek Jual Beli Berupa tanah	32
G. Balik Nama	33
G.1 Periode Ordnansi Balik Nama	33
G.2 Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah	33
H. Akta Jual Beli	35
H.1 Pengertian Akta Jual Beli	35
H.2 Akta Jual Beli Sebagai Akta Otentik	35
H. 3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Perjabat yang berwenang membuat Akta Jual Beli	36
I. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	38
I1.Pengertian Istilah PPJB, PJB dan IJB	38
I.2 Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah	38
I.3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Akta Otentik	39
I.4. Notaris Sebagai Pejabat yang Berwenang Membuat PPJB	39
I.5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Akta Dibawah Tangan	40

BAB III METODE PENELITIAN**41**

- A. Jenis dan Pendekatan Penelitian 41
- B. Alasan Pemilihan Lokasi 42
- C. Jenis dan Sumber Data 42
- D. Teknik Memperoleh Data 44
- E. Populasi dan Sampel 45
- F. Teknis Analisis Data 46
- G. Definisi Operasional 47

BAB IV HASIL PENELITIAN**48**

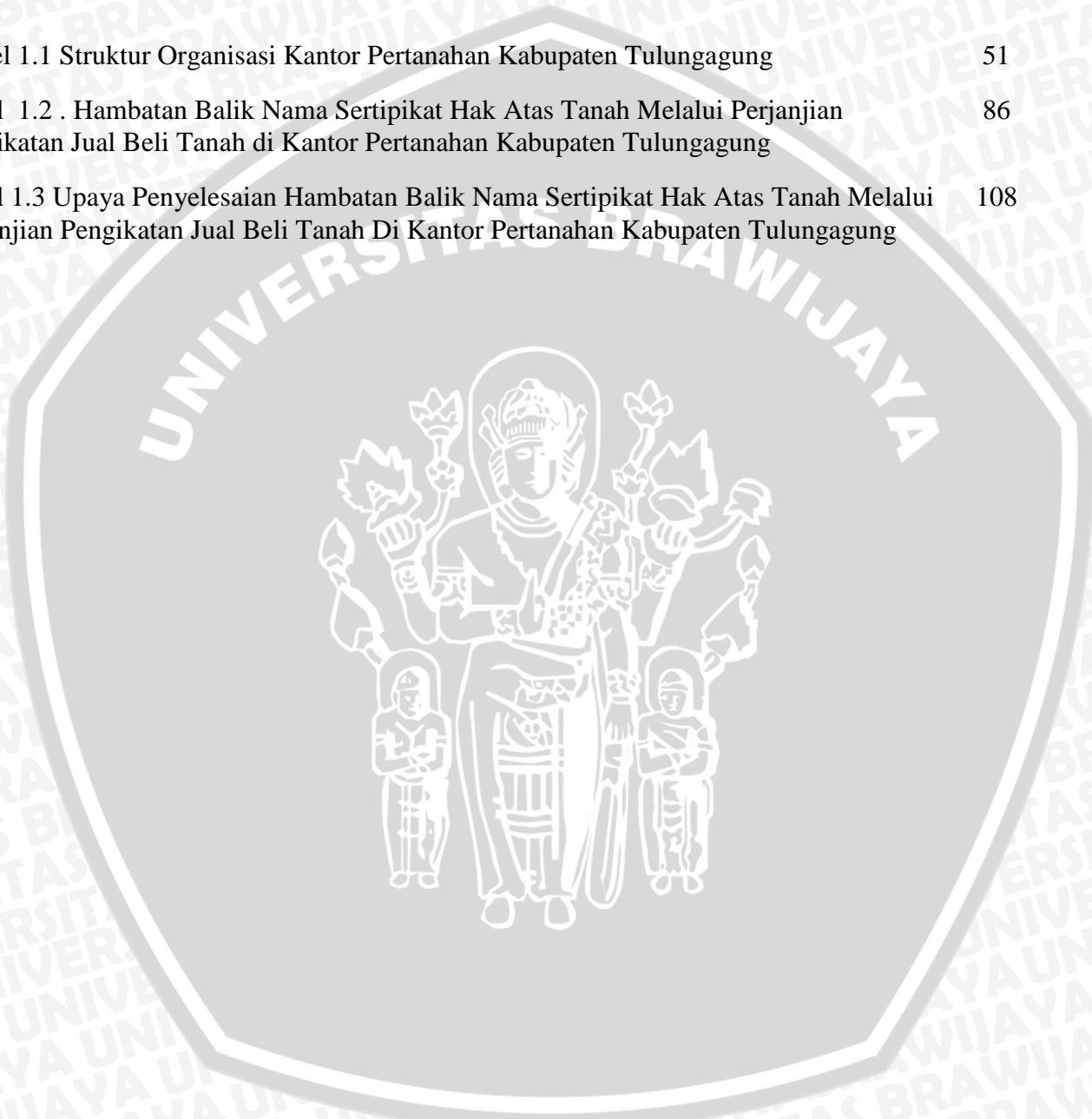
- A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian 48
 - A.1 Gambaran Umum Kabupaten Tulungagung 48
 - A.2 Gambaran Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung 50
- B. Gambaran Kasus 56
 - B.1 Gambaran Kasus Pertama 56
 - B.2 Gambaran Kasus Kedua 56
 - B.3 Gambaran Kasus Ketiga 57
- C. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli 58
 - C.1 Alasan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kabupaten Tulungagung 64
 - C.2 Pelaksanaan Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah 68
 - C.2.1. Penandatanganan Perjanjian Jual Beli Tanah Beli Tanah Oleh Dan/dihadapan Notaris 68
 - C.2.2 Pendetangan Perjanjian Jual Beli Tanah Menggunakan Akta dibawah tangan 72
- D. Kuasa Menjual 73

E. Pendandatanganan Akta Jual Beli Oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)	78
E.1 Persyaratan Yang Diperlukan Untuk Membuat Akta Jual Beli Di Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)	78
E.2 Penandatanganan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)	79
E.2.1 Pra Pendetanganan Akta Jual Beli	79
E.2.1 Proses Pendetanganan Akta Jual Beli	81
F. Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah	84
G. Hambatan Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Perngikatan Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung	86
G.1 Kasus Pertama	87
G.2 Kasus Kedua	93
G.3 Kasus Ketiga	100
H. Upaya Penyelesaian Hambatan Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung	108
H.1 Upaya Penyelesaian Hukum Kasus Pertama	109
H.2 Upaya Penyelesaian Hukum Kasus Kedua	115
H.3 Upaya Penyelesaian Hukum Kasus ketiga	119
BAB V PENUTUP	138
KESIMPULAN	138
SARAN	139
DAFTAR PUSTAKA	141
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1.1 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung	51
Tabel 1.2 . Hambatan Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung	86
Tabel 1.3 Upaya Penyelesaian Hambatan Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung	108



DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Penetapan Pembimbing Skripsi
2. Surat Ijin Penelitian Dari Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik
Kabupaten Tulungagung
3. Surat Keterangan Penelitian Dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung
4. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah
5. Surat Kuasa Jual
6. Berkas Kasus Pertama
7. Berkas Kasus Kedua
8. Berkas Kasus Ketiga
9. Kartu Bimbingan Skripsi



RINGKASAN

Danita Adriani, Hukum Perdata Murni, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Desember 2012, HAMBATAN DALAM PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung), Dr. Iwan Permadi, SH. M.Hum., Amelia Srikusumadewi, SH. Mkn.

Pada skripsi ini, penulis mengangkat permasalahan hambatan dalam proses balik nama sertipikat hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Pilihan tema tersebut dikarenakan didasari di dalam kehidupan masyarakat tanah merupakan kebutuhan yang sangat penting dan dengan berjalannya waktu tanah akan dapat dialihkan kepemilikannya dari pemilik yang satu kepada pemilik yang lain. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara pada umumnya dilakukan dengan cara jual beli. Mengenai persyaratan pemindahan hak telah diatur di dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun dalam praktek peralihan hak atas tanah, bahwa ternyata masyarakat tidak selalu melakukan pembayaran secara tunai tetapi biasanya juga dilakukan dengan cara mencicil. Untuk melindungi pihak pembeli yang telah membayarkan cicilan karena balik nama belum bisa dilakukan maka para pihak sering kali menjembatani dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli baik yang dibuat dengan akta notariil maupun dengan akta dibawah tangan seperti halnya yang ditemukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung. Namun terjadi banyak hambatan dalam proses balik nama ketika cicilan telah lunas dibayarkan oleh pembeli.

Berdasarkan hal tersebut diatas dapat ditarik rumusan masalah : (1) Bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan pengikatan jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung ? (2) Apa saja hambatan yang terjadi dalam proses balik nama sertipikat hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung? (3) Apa upaya penyelesaian yang dilakukan untuk menyelesaikan hambatan dalam proses balik nama sertipikat hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung?.

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Data hukum primer dan sekunder akan dianalisis dengan menggunakan teknis deskriptif analitis yaitu dengan mengumpulkan data-data, bahan-bahan, informasi hasil wawancara dari nara sumber yang terkait didalam proses penelitian peralihan hak atas tanah melalui perjanjian pengikatan jual beli dan dianalisis sesuai ketentuan Undang-Undang yang berlaku.

Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa beberapa masyarakat Kabupaten Tulungagung banyak mengalami hambatan-hambatan dalam proses balik nama sertipikat hak atas tanah. Hambatan-hambatan tersebut diantaranya adalah tidak dapat dilakukan proses balik nama dikarenakan penjual dan ahli waris tidak ditemukan, penjual tanah menghilang dan sengketa yang terjadi diantara para ahli waris. Dari hasil penelitian ini ada beberapa upaya penyelesaian yang ditempuh secara litigasi maupun non litigasi.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di dalam kehidupan masyarakat tanah merupakan kebutuhan yang sangat penting untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Tanah termasuk salah satu sumber daya alam nonhayati yang penting untuk menunjang pertumbuhan penduduk dan sebagai sumber makanan bagi berbagai jenis makhluk hidup. Tanah merupakan kebutuhan mutlak untuk manusia, karena tanah merupakan tempat dimana manusia tinggal untuk menjalani hidupnya dan tempat untuk pembuatan berbagai usaha untuk mencari nafkah sebagai kebutuhan hidup manusia. Disisi lain tanah juga merupakan tempat hidup untuk makhluk Tuhan yang lain yaitu tanaman maupun binatang. Biasanya tanah digunakan untuk pembuatan usaha sebagai perkebunan ataupun sebagai peternakan dan untuk usaha-usaha lainnya. Tanah memiliki sifat, yaitu merupakan satu-satunya benda yang kekayaan meskipun mengalami keadaan yang bagaimana pun akan masih bersifat tetap dalam keadaan seperti semula dan bahkan menjadi lebih menguntungkan dengan berjalannya waktu. Penguasaan tanah harus dapat diupayakan semaksimal mungkin untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidup manusia. Dengan banyaknya fungsi tanah untuk kehidupan manusia maka setiap individu harus dapat menjaga kepemilikan tanah yang dimiliki. Tanah dalam jangka

waktu sampai kapanpun akan selalu dibutuhkan untuk kehidupan manusia dan kehidupan makhluk Tuhan yang lainnya, dan kebutuhan tanah untuk manusia pasti akan sangat berkembang fungsinya.

Di dalam kehidupan manusia saling ada keterkaitan antara manusia yang satu dengan yang lain, dan dengan berjalannya waktu populasi kehidupan manusia pasti akan bertambah. Oleh karena populasi 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. Dialihkannya kepemilikan tanah dapat disebabkan oleh beberapa hal, dapat digunakan pembukaan usaha-usaha baru atau pembuatan tempat tinggal manusia ataupun digunakan untuk kebutuhan-kebutuhan yang lain, dengan berkembangnya waktu peralihan kepemilikan tanah akan sering terjadi karena kebutuhan manusia juga akan berkembang banyak. Peralihan kepemilikan tanah juga diatur oleh hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap negara akan memiliki hukum dan aturan-aturan yang berkaitan dengan tanah dan kepemilikannya

Peralihan kepemilikan tanah dapat diartikan sebagai peralihan atau pemindahan hak atas tanah yang merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak-pihak yang melakukan kesepakatan. 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, masyarakat sering sekali melakukan transaksi jual-beli tanah didalam hal peralihan hak atas tanah, tidak menutup kemungkinan transaksi jual-beli tanah tersebut memuat berbagai isi-isi perikatan atau kesepakatan yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Mengenai persyaratan pemindahan hak telah diatur di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan 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.”¹*

Pada keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.² Untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah maka di dalam Pasal 37 ayat (2) telah mengatur bahwa “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta

¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 37 ayat 1

² Untuk desa-desa dalam wilayah terpencil, Menteri dapat menunjuk PPAT sementara

yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Demikian hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai peraturan pelaksana dari ketentuan mengenai pendaftaran di dalam Pasal 19 ayat (1) jo 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan UUPA yang berbunyi :

Pasal 19 (1) UUPA :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan pemerintah”

Pasal 23 UUPA :

“Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.”

Dengan adanya pengaturan-pengaturan yang sebagaimana telah ada dan diatur di dalam undang-undang maka dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk dapat memperoleh kekuatan hukum dan kepemilikannya dapat dikatakan sah dimata 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 untuk dibalik namakan 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.

Didalam jual beli tanah yang telah disepakati oleh para pihak akan dilakukan proses penyerahan barang yang disebut dengan *levering*. *Levering* adalah suatu cara yang dilakukan penjual dan pembeli untuk memindahkan hak milik barang dari penjual ke pembeli dan barang yang diperjual belikan dapat diserahkan. *Levering* telah diatur di dalam Pasal 616 KUHPerdara yang berbunyi bahwa: Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang dengan cara seperti yang ditentukan Pasal 620 KUHPerdara.

Levering menurut hukum perdata adalah merupakan perbuatan hukum yang ditempuh untuk memperoleh hak milik barang dari penjualan kepada pembeli apabila barang belum diserahkan maka hak milik barang tersebut belum berpindah dari penjual ke pembeli, *levering* menurut hukum Islam adalah penyerahan barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli sesuai bentuk dan jumlah yang sudah disepakati . Dapat diambil kesimpulan bahwa *levering* adalah suatu cara yang dilakukan penjual dan pembeli untuk memindahkan hak milik barang dari penjual ke pembeli dan barang yang diperjualbelikan dapat diserahkan.

Untuk melakukan proses penyerahan (*levering*) hak atas tanah dilakukan dengan balik nama hak atas tanah. Dalam Pasal 20 Ordonansi Balik Nama dinyatakan bahwa dalam pembuatan akta balik nama karena jual beli, maka pembeli harus hadir

untuk menerangkan bahwa ia telah menerima penyerahan tersebut. Dengan adanya ketentuan ini, maka peralihan hak karena jual beli dari penjual kepada pembeli terjadi setelah akta balik nama dibuat. Hal ini berarti bahwa pendaftaran tanah merupakan syarat mutlak bagi peralihan karena jual beli, sehingga dengan adanya ketentuan dalam Pasal 20 Ordonansi Balik Nama tersebut, maka akta jual beli bukan lagi merupakan salah satu sebab dari adanya peralihan hak. Sebab akta jual beli hanya menjadi salah satu dasar hukum dari penyerahan, sedangkan peralihan hak baru terjadi setelah penyerahan dilaksanakan.³

Dalam praktek peralihan hak atas tanah dengan jual beli bahwa ternyata masyarakat tidak selalu melakukan pembayaran secara tunai, tetapi biasanya juga dilakukan dengan cara mencicil. Untuk melindungi pihak pembeli yang telah membayarkan cicilan karena balik nama belum bisa dilakukan maka para pihak sering kali menjembatani dengan membuat akta perjanjian pengikatan jual beli. Di dalam kenyataan di masyarakat ditemukan bentuk akta pengikatan jual beli tanah, biasanya akta tersebut dikenal dengan istilah PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), PJB (Pengikatan Jual Beli) ataupun IJB (Ikatan Jual Beli) seperti halnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung ditemukan beberapa masyarakat yang melakukan proses balik nama dengan melampirkan berkas akta PPJB (Perjanjian pengikatan Jual Beli). Ketiga istilah PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), PJB (Pengikatan Jual Beli) ataupun IJB (Ikatan Jual Beli) tersebut yang sering muncul dalam masyarakat

³ Irawan Soerodjo, **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indoneisa**, Arkola, Jakarta, 2002, hal 76.

dan ketiga istilah tersebut mempunyai pengertian yang sama. Akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), PJB (Pengikatan Jual Beli) ataupun IJB (Ikatan Jual Beli) adalah suatu akta yang berisikan syarat perjanjian jual beli yang akan terjadi apabila syarat yang diperjanjikan telah terpenuhi.

Akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), PJB (Pengikatan Jual Beli) ataupun IJB (Ikatan Jual Beli) dapat dibuat oleh dan/atau di hadapan notaris, serta dapat juga dibuat dibawah tangan oleh para pihak. Namun banyak masyarakat yang tidak memahami tentang PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), PJB (Pengikatan Jual Beli) ataupun IJB (Ikatan Jual Beli) , sehingga akhirnya berdampak terjadinya permasalahan dan hambatan di dalam proses balik namanya. Permasalahan yang terjadi biasanya pada saat cicilan selesai dibayarkan atau pembeli telah melunasi pembayaran dan akan meneruskan dengan proses balik nama sertipikat ke atas nama pembeli.

Terdapat beberapa permasalahan dan hambatan yang terjadi di dalam proses balik nama melalui perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung diantaranya adalah :

Kasus Pertama : Permasalahan yang diakibatkan dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang dibuat dengan akta otentik oleh dan/atau di hadapan notaris tidak disertakan kuasa menjual dan pada saat pelunasan pembayaran cicilan

dari pihak pembeli selesai dibayarkan, penjual tanah dan ahli warisnya maupun keluarga tidak diketemukan dan ada kekurangan berkas SKW (Surat Keterangan Waris).

Kasus Kedua : Permasalahan terjadi diakibatkan karena pihak pembeli pertama pada saat jual beli dengan pemilik tanah tidak menggunakan bukti tertulis, sehingga tidak dapat membuktikan jual beli tersebut. Untuk membuktikan maka pembeli mencari pemilik tanah dan didapati informasi bahwa pemilik tanah tidak diketemukan.

Kasus Ketiga : Permasalahan yang terjadi adalah adanya sengketa kepemilikan antara ahli waris dari pihak penjual yaitu dari pihak istri pertama dengan pihak istri kedua. Dengan adanya sengketa tersebut untuk mendapatkan hak untuk pembeli tanah, para pembeli tidak ada inisiatif melakukan gugatan dan seolah-olah melepaskan haknya atas proses jual beli tersebut.

Permasalahan-permasalahan tersebut yang melatarbelakangi penulis untuk melakukan penelitian tentang permasalahan yang terjadi didalam Balik Nama sertipikat hak atas tanah dengan menggunakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung. Disini penulis juga akan melakukan

penelitian ke berbagai pihak-pihak yang bersangkutan untuk mengetahui upaya apa saja yang harus ditempuh untuk dapat mengatasi permasalahan peralihan hak atas tanah yang diakibatkan melalui perjanjian pengikatan jual beli .

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan proses balik nama sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung?
2. Apa saja hambatan yang terjadi dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung?
3. Apa upaya penyelesaian yang dilakukan untuk menyelesaikan hambatan dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung?

C. Tujuan Penelitian :

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan pelaksanaan proses Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung
2. Untuk mengetahui dan menganalisa penyebab adanya hambatan-hambatan yang terjadi di dalam di dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanah melalui Perajakan Pengikatan Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung

3. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya penyelesaian hambatan-hambatan yang terjadi di dalam proses balik nama sertipikat hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung

D. Manfaat Penelitian :

1. Manfaat Teoritis :

Pengembangan untuk ilmu hukum perdata dan ilmu hukum agraria dalam peralihan hak atas tanah melalui pengikatan jual beli tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

2. Manfaat Praktis :

- a. Masyarakat :

Diharapkan penelitian ini bermanfaat untuk memberikan informasi kepada masyarakat terkait bagaimana cara menyelesaikan permasalahan apabila terjadi permasalahan dalam balik nama sertipikat hak atas tanah melalui perjanjian pengikatan jual beli

- b. Notaris atau PPAT :

Diharapkan penelitian ini memberikan informasi tentang upaya-upaya penyelesaian yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan

dalam balik nama sertipikat hak atas tanah melalui perjanjian pengikatan jual beli

c. Kantor Pertanahan :

Diharapkan penelitian ini memberikan informasi bahwasanya masih banyak masyarakat yang melaksanakan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian pengikatan jual beli

E. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, manfaat penelitian, dan tujuan penelitian yaitu Pelaksanaan peralihan hak atas tanah dalam jual beli tanah ini dilakukan dengan cara atau prosedur yang benar yaitu dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu dengan menggunakan proses dan syarat yang benar dan didaftarkan dengan akta otentik, tetapi dalam kenyatannya banyak sekali hambatan-hambatan yang terjadi didalam proses balik nama sertipikat hak atas tanah melalui perjanjian pengikatan jual beli.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bagian berisi mengkaji tentang Istilah-istilah dan pendapat-pendapat para ahli yang mencakup luas dalam hal peralihan hak atas tanah melalui perjanjian perikatan jual beli tanah yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta ketentuan-ketentuan peraturan lainnya.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bagian ini merupakan metode penelitian yaitu merupakan jenis metode yuridis empiris yaitu dilakukan dengan cara pendekatan pada fakta-fakta yang terjadi di dalam kenyataan kehidupan masyarakat, dengan pendekatan yuridis sosiologis yaitu berdasarkan pelaksanaan peralihan hak atas tanah dalam jual beli tanah sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan fakta yang terjadi di dalam masyarakat

BAB IV : PEMBAHASAN

Bagian ini menganalisis tentang pelaksanaan peralihan hak atas tanah dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan menganalisis tentang hambatan-hambatan dan upaya penyelesaian hambatan dalam balik nama sertipikat hak atas tanah melalui perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan ketentuan undang-undang.

BAB V : PENUTUP

Bagian ini merupakan bagian terakhir dari penelitian ini berisikan tentang kesimpulan pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian pengikatan jual beli dan hambatan yang terjadi didalam peralihan hak atas tanah serta upaya penyelesaian hambatan yang terjadi didalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah , diharapkan penelitian ini dan dapat dijadikan sebagai informasi dan bermanfaat menambah wawasan.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tanah

A.1 Pengertian Tanah

Pengertian tanah : Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti, Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Didalam uraian yuridis tanah memiliki pengertian yaitu permukaan bumi .⁴

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia(1994), tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
2. Keadaan bumi disuatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas

⁴ Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia**, Djambatan, Jakarta, 2008, hal 18.

4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya)⁵

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4 UUPA yaitu : sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan oleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Undang-Undang Dasar Tahun 1945 telah memberikan pokok pikirannya dalam Pasal 33 mengenai hak menguasai dari Negara atas tanah, tanah merupakan alat produksi bagi masyarakat tani, maka tanah itu harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk pemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Jadi apabila ada tanah yang tidak digunakan secara efektif atau ditelantarkan oleh pemiliknya maka tanah itu akan dikuasai oleh Negara. Jadi yang dimaksud oleh Pasal 6 UUPA Bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” berarti bahwa tanah itu harus dipergunakan sesuai dengan keadaan tanahnya

⁵*Ibid*, hal 19.

dan sifat dari hak nya dan tidak dapat dibenarkan pemakaian tanah secara merugikan dan bertentangan dengan kepentingan masyarakat.⁶

B. Hak Atas Tanah

B.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Pengertian Hak Atas Tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Definisi hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁷ Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya.

B.2 Jenis Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA, antara lain:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan

⁶ Bachsan Mustafa, **Hukum Agraria Dalam Perspektif**, Remadja Karya Cv, Bandung, 1988, hal 20.

⁷ Urip Santoso, **Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah**, Kencana, Surabaya, 2005, hal 10.

4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.

Dalam Pasal 16 UUPA disebutkan adanya dua hak yang sebenarnya bukan merupakan hak atas tanah yaitu hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan karena hak-hak itu tidak memberi wewenang untuk mempergunakan atau mengusahakan tanah tertentu. Namun kedua hak tersebut tetap dicantumkan dalam Pasal 16 UUPA sebagai hak atas tanah hanya untuk menyelaraskan sistematikanya dengan sistematika hukum adat. Kedua hak tersebut merupakan pengejawantahan (manifestasi) dari hak ulayat. Selain hak-hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16, dijumpai juga lembaga-lembaga hak atas tanah yang keberadaannya dalam Hukum Tanah Nasional diberi sifat “sementara”. Hak-hak yang dimaksud antara lain :

1. Hak gadai,
2. Hak usaha bagi hasil
3. Hak menumpang

4. Hak sewa untuk usaha pertanian

Bahwa pada dasarnya Hak Milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia tunggal saja, tidak dapat dimiliki oleh warga Negara Asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah⁸

C. Sertipikat Hak Atas Tanah

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun maka di dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur mengenai pengertian bahwa sertipikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat tanah merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam

⁸ Kartini Muljadi&Gunawan Widjaja, **Hak-Hak Atas Tanah**, Prenada Media, Jakarta, 2003, hal 31.

berperkara di Pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tanah harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data-data itu diambil dari dan sertifikat tanah merupakan salinan atas data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah mempunyai sifat terbuka untuk umum (*openbaarheid*), sehingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertifikat dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan pada Kantor Pertanahan.⁹

D. Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkeselimbangan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum,

⁹ Irawan Soerodjo, **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia**, Jakarta, 2002,hal 110.

Pendaftaran Tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.¹⁰

Secara garis besar rincin tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu :¹¹

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan untuk itu diberikan sertipikat tanda bukti haknya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar

¹⁰ *Ibid*, hal 104.

¹¹ *Ibid*, hal 106.

E. Peralihan Hak Atas Tanah

E.1 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah adalah merupakan perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, antara kedua pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yang akan dialihkan haknya tersebut. Peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah: Penjualan, tukar-menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus. Peralihan Hak atas tanah diatur didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

Ayat (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.”

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

Keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

E.2 Cara peralihan Hak Atas Tanah

1. Jual Beli

Jual Beli Menurut KUHPerdota

Pengertian : Menurut Pasal 1457 KUHPerdota, jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga, perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Di dalam Pasal 1458 KUHPerdota diterangkan bahwa Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan.

Jual Beli Menurut Pasal 26 UUPA (Mengatur Tentang Jual-beli) :

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

2. Tukar Menukar

Perjanjian tukar menukar adalah lebih dahulu beradanya dalam sejarah kemasyarakatan daripada perjanjian jual beli. Pada waktu belum ada alat penukaran umum berupa uang, semua kebutuhan para anggota masyarakat dipenuhi secara menyerahkan barang yang mereka dapat melepaskan dengan penerimaan barang lain yang mereka butuhkan. Dalam Hukum Adat, Seperti halnya dengan jual-beli, juga tukar-menukar adalah suatu penyerahan barang

oleh seseorang kepada orang lain, tetapi kini tidak dengan penerimaan uang harga dari seorang lain itu, melainkan dengan penerimaan barang lain.¹²

Pasal 1541 KUHPerdota “Tukar-menukar ialah suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal-balik sebagai ganti suatu barang lain”. Definisi Tukar Menukar Hak Atas Tanah adalah Perbuatan Hukum yang berupa Peralihan atau Bepindahnya Hak Atas Tanah Kepunyaan seseorang atau Badan untuk ditukar dengan Hak Atas Tanah kepunyaan orang atau badan lain.

3. Hibah

Hibah tanah adalah pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup.¹³

Pasal 1666 KUHPerdota adalah suatu Perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu, undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup.

¹² Wirjono Prodjodikoro, **Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu**, Sumur Bandung, Jakarta, 1972, hal 45.

¹³ Adrian Sutedi, **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, Sinar Grafika, Jakarta Sinar Grafika, 2006, hal 99.

4. Pewarisan

Hukum waris menurut konsepsi hukum Perdata Barat yang bersumber pada KUHPerdata merupakan bagian dari hukum harta kekayaan. Hukum Waris adalah kumpulan peraturan yang mengantar hukum mengenai pemindahan kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan dan ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang memperolehnya, baik dalam hubungan antar mereka dengan mereka, maupun dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.¹⁴

Dalam perkembangannya, peralihan hak karena pewarisan telah mendapat penegasan Bab V, Paragraf 3 tentang Peralihan Hak Karena Pewarisan sebagaimana tersebut dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yakni sebagai berikut :

- (1) Untuk peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah terdaftar, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah sebagai sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dengan surat tanda bukti ahli waris. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum perdata yang berlaku. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dan

¹⁴ Eman Suparman, **Hukum Waris Indonesia dalam Perspektif Islam, Adat dan BW**, Aditama, Bandung, 2005, hal 25.

berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.¹⁵

- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.¹⁶
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.¹⁷
- (5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

¹⁵ Penjelasan Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

¹⁶ Penjelasan Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

¹⁷ Penjelasan Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

5. Wakaf

Di dalam UUPA, perihal wakaf diatur didalam Pasal 49, yaitu mengatur tentang hak-hak untuk keperluan suci agama.¹⁸

Ayat (1) : Pasal tersebut menyebutkan, hak milik tanah badan-badan keagamaan dan social sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan social, diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula memperoleh tanah yang cukup untuk keagamaan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial

Ayat (2): Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam Pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai

Ayat (3): Perwakilan tanah milik dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah

Masalah perwakafan ini selanjutnya diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik, yang menegaskan antara lain, bahwa wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk keperluan pribadi atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama islam dan wakaf tersebut

¹⁸ Soedharyo Soimin, **Status Hak dan Pembebasan Tanah**, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hal 64.

sebagai suatu lembaga keagamaan yang dipergunakan sebagai salah satu sarana pengembangan kehidupan keagamaan. Selanjutnya dijelaskan didalam Peraturan Pemerintah ini bahwa tanah yang dapat diwakafkan hanya tanah yang mempunyai status hak milik, sehingga tanah yang berstatus hak-hak lainnya, misalnya tanah dengan hak guna bangunan, hak pakai, dan sebagainya tidak dapat diwakafkan.¹⁹

Hanya badan-badan hukum Indonesia dan orang atau orang-orang yang telah dewasa dan sehat akalnya serta yang oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan atas kehendak sendiri dan tanpa paksaan dari pihak lain, dapat mewakafkan tanah miliknya dengan memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku. Dalam hal badan hukum maka yang bertindak atas namanya adalah pengurusan yang sah menurut hukum. Cara seseorang yang akan mewakafkan tanahnya atau suatu badan hukum yang akan mewakafkan maka di dalam peraturan pemerintah ini disebutkan, bahwa yang akan mewakafkan harus datang kepada Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf untuk melaksanakan ikrar wakaf. Ikrar dimaksud harus dinyatakan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi. Isi dan bentuk daripada ikrar wakaf itu ditentukan oleh Menteri Agama yang kemudian dituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf. Penyerahan hak untuk perwakafan ini harus dilampiri pula sertipikat atau alat-alat bukti lain. Dan tentunya tanah yang akan diwakafkan itu tidak dalam

¹⁹ *Ibid*, hal 65.

sengketa. Dengan demikian tanah yang diwakafkan itu dilakukan secara tertulis, artinya di hadapan Pejabat yang memang telah ditunjuk.²⁰

F. Jual Beli Tanah

F.1 Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata ini hanya bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan di sebelah lain letakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan hak-nya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya²¹. Jual beli terhadap tanah diatur di dalam UUPA yang selanjutnya diatur didalam Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961, yang merupakan peraturan pelaksanaan daripada UUPA. Di dalam Pasal 19, menentukan bahwa, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi, jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT.

²⁰ *Ibid*, hal 66.

²¹ *Ibid* hal 86.

Jual Beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harga-harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar utang piutang. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut. Jual beli menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat calon penjual dan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu hak milik yang akan dijual dan harganya.²²

²² Adrian Sutedi, **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal 71.

F.2 Unsur-Unsur Pokok Jual Beli

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga, perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga.²³

F.3 Hak-Kewajiban Para Pihak

1. Hak-Kewajiban Si Penjual

- a. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli
- b. Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi merupakan konsekuensi daripada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan *dilever* itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.²⁴

2. Hak-Kewajiban Si Pembeli

- a) Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga

²³ Subekti, **Aneka Perjanjian**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 2.

²⁴ *Ibid*, hal 8.

tersebut harus berupa sejumlah uang. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan (*levering*) barangnya harus dilakukan (Pasal 1514 KUHPerdata)²⁵

F.4. Levering Atas Obyek Jual Beli Berupa tanah

Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah “akta transport” dalam register tanah di depan Pegawai Balik Nama (Ordonansi Balik Nama L.N. 1834-27). Sejak berlakunya UUPA dengan pembuatan aktanya jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)²⁶

Didalam jual beli atas obyek tanah telah diketahui bahwa hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* syarat sah *levering* ada dua syarat:

1. Sahnya titel yang menjadi dasar dilakukannya *levering*
2. *Levering* tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap barang yang *dilever* tersebut.²⁷

²⁵ *Ibid* , hal 20.

²⁶ Subekti, **Hukum perjanjian**, Intermedia, Jakarta, 2002, hal 79.

²⁷ Subekti, **Aneka Perjanjian**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 12.

G. Balik Nama

G.1 Periode Ordonansi Balik Nama

Pada tanggal 21 April 1834 diberlakukan Staatsblad 1834 Nomor 27 Tentang Bea Balik Nama atau Ordonansi Balik Nama. Tujuan dikeluarkan Ordonansi tersebut adalah:

- a) Mengatur kembali ketentuan-ketentuan mengenai pendaftaran hak;
- b) Mengatur kembali ketentuan-ketentuan mengenai bea balik nama

Ketentuan-ketentuan mengenai bea balik nama diatur kembali pada tahun 1924 secara tersendiri dalam Staatsblad 1924 Nomor 291 dan sejak itu pula Ordonansi Balik Nama hanya mengatur mengenai pendaftaran hak saja.²⁸

G.2 Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah

Pokok-Pokok dari pendaftaran hak yang diatur dalam Ordonansi Balik Nama adalah sebagai berikut :

1. Setiap peralihan hak harus didaftar pada pejabat balik nama yang dibantu oleh pejabat-pejabat pembantu
2. Pembuatan akta pendaftaran peralihan hak atau akta balik nama oleh pejabat balik nama

²⁸ Irawan Soerodjo, **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia**, Arkola, Jakarta, 2002, hal 75.

3. Asli akta balik nama disimpan oleh pejabat pembantu dalam 2(dua) bundle terpisah, yaitu bundle *koopbrieven* dan bundle *hypotheekbrieven*, sedangkan kepada yang bersangkutan diberikan salinan sah (*gorse*) akta balik nama.
4. Pejabat balik nama dan pejabat pembantu yang bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian yang timbul akibat kelalaian mereka dalam melaksanakan kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam ordonansi balik nama.
5. Surat keterangan pendaftaran tanah (*landmeterskennis*) dan surat ukur pemisahan.²⁹

Dalam Pasal 20 Ordonansi Balik Nama dinyatakan bahwa dalam pembuatan akta balik nama karena jual beli, maka pembeli harus hadir untuk menerangkan bahwa ia telah menerima penyerahan tersebut. Dengan adanya ketentuan ini, maka peralihan hak karena jual beli dari penjual kepada pembeli terjadi setelah akta balik nama dibuat. Hal ini berarti bahwa pendaftaran tanah merupakan syarat mutlak bagi peralihan karena jual beli, sehingga dengan adanya ketentuan dalam Pasal 20 Ordonansi Balik Nama tersebut, maka akta jual beli bukan lagi merupakan salah satu sebab dari adanya peralihan hak. Sebab akta jual beli hanya menjadi salah satu dasar hukum dari penyerahan, sedangkan peralihan hak baru terjadi setelah penyerahan dilaksanakan. Ketentuan dalam Pasal 20 tersebut dipengaruhi oleh Pasal 1459 KUHPerdara yang menetapkan bahwa hak *eigendom* atas benda yang telah dibeli baru beralih kepada pembeli setelah dilakukan penyerahan (*levering*)

²⁹ *Ibid*, hal 75.

dan cara penyerahan demikian diatur dalam Pasal 616 KUHPerdata. Dengan dikeluarkan Orodonansi Balik Nama tersebut, maka sistem pendaftaran hak memperoleh bentuk bentuk yang tetap dan berlaku hingga diberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.³⁰

H. Akta Jual Beli

H.1 Pengertian Akta Jual Beli

Akta Jual Beli merupakan sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Akta Jual Beli Tanah dibuat oleh pihak yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian, unsur-unsur penting untuk suatu akta adalah, ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tertulis.

H.2 Akta Jual Beli Sebagai Akta Otentik

Fungsi akta jual beli adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dengan arena perbuatan itu, sifatnya tunai dan sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pindahan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Jadi Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti dengan

³⁰ *Ibid*, hal 76.

mempunyai kekuatan pembuktian. Akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan Pembuktian

1. Kekuatan pembuktian formil. Membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut .
2. Kekuatan pembuktian materil. Membuktikan antara pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi.

Kekuatan mengikat. Membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah datang dan menghadap kepada pegawai umum tadi dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. Oleh karena menyangkut pihak ketiga, maka disebutkan bahwa kata otentik mempunyai kekuatan pembuktian keluar.³¹

H.3 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Perjabat yang berwenang membuat Akta Jual Beli

Dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tertanggal 23 maret 1961, tentang pendaftaran tanah, yang merupakan Peraturan Pendaftaran Tanah sebagai pelaksanaan UUPA. Didalam Peraturan Ke-PPAT-an, disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang

³¹ M.Nur Rasaid, **Hukum Acara Perdata**, Sinar Grafika, Padang, 2003. Hal 39.

bermaksud memindahkan Hak Atas Tanah, memberikan Hak baru atau membebaskan Hak Atas Tanah.³²

Fungsi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah membuat Akta Pemindahan Hak Atas Tanah. Pembebanan Hak Atas Tanah dan Akta-Akta lain yang diatur dengan Peraturan Perundangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah, dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan dalam pendaftaran Tanah. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah, Pasal 2 ayat (1), maka seorang 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.³³

Adapun perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

1. Jual beli; tanah-tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai

³² H.Ali Achmad Chomzah, **Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2**, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hal 66.

³³ *Ibid*, hal 67.

2. Tukar-menukar Hak atas Tanah
3. Hibah Hak atas Tanah
4. Pemasukan kedalam perusahaan (imbreg)
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

I. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

I.1 Pengertian Istilah PPJB, PJB dan IJB

PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli

PJB adalah Perjanjian Jual Beli

IJB adalah Ikatan Jual Beli

I.2 Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah

Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli

Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedangkan menurut Herlien Budiono, perjanjian

pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) ,PJB (Pengikatan Jual Beli) maupun IJB (Ikatan Jual Beli) adalah istilah berbeda dengan arti atau makna yang sama.

I.3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Akta Otentik

Pengertian Akta Otentik

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan tempat akta itu dibuat. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) merupakan suatu akta otentik karena dibuat oleh Pejabat yang berwenang yaitu Notaris.

I.4 Notaris Sebagai Pejabat yang Berwenang Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

“ Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan

untuk dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

I.5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Akta di bawah tangan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) sebagai akta dibawah tangan, yaitu suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta yang hanya dilakukan sendiri oleh pihak yang berkepentingan tanpa ada pejabat yang berwenang, dan unsur terkuat dalam akta dibawah tangan adalah kepercayaan, biasanya akta dibawah tangan hanya digunakan sebagai bukti bahwa telah adanya perjanjian jual beli yang terjadi antara pihak pembeli dan penjual.

Pengertian akta di bawah tangan telah diatur di dalam Pasal 1874 KUHPerdara menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

Kekuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dilakukan melalui akta di bawah tangan adalah mempunyai kekuatan bukti yang sempurna seperti akta otentik, apabila isi dan tanda tangan akta tersebut diakui oleh orang yang bersangkutan.³⁴

³⁴ M.Nur Rasaid, **Hukum Acara Perdata**, Sinar Grafika, Padang, 2003. Hal 39.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris, yaitu merupakan suatu penelitian yang dilakukan terhadap kenyataan yang terjadi didalam praktek penerapan hukum di masyarakat dan menganalisis tindakan institusi hukum berdasarkan kenyataan dalam hukum untuk mengatasi adanya kepastian hukum. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hambatan dalam proses balik nama sertipikat hak atas tanah dengan melalui perjanjian pengikatan jual beli yaitu dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis yaitu penelitian yang berusaha melihat efektifitas hukum yang terdapat didalam masyarakat yang disesuaikan dengan PerUndang-Undangan.³⁵ Alasan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis adalah hendak meneliti tentang faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya hambatan-hambatan dalam proses Balik Nama sertipikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung dan hendak meneliti tentang upaya yang dilakukan oleh para pihak untuk penyelesaian

³⁵ Soerjono Soekanto, **Pengantar Ilmu Hukum**, Cetakan Ketiga, UI Press, Jakarta, 1986, hal 6.

hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses balik nama yang sesuai dengan ketentuan undang-undang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Alasan Pemilihan Lokasi

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung, alasan pemilihan lokasi karena setelah dilakukan penelitian di lapangan, bahwa ternyata di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung terdapat beberapa kasus mengenai proses Balik Nama sertipikat hak atas melalui jual beli menggunakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Dimana pada saat pembeli akan melakukan proses balik nama di Kantor Pertanahan., banyak sekali ditemukan hambatan dalam proses balik nama tersebut.

C. Jenis dan Sumber Data

a. Data primer :

Data primer adalah informasi yang berupa pengalaman, pemahaman, persepsi, pendapat, harapan dan lain-lain dari subyek penelitian (nara sumber, informan, responden dan lain-lain).³⁶ Data primer dalam penelitian ini terdiri dari hasil wawancara dengan Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung, Pemohon proses Balik Nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung yang melampirkan PPJB

³⁶ Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, **Buku Pedoman Penulisan**, 2012, hal 24.

(Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah), Notaris/PPAT di Kabupaten Tulungagung.

b. Data sekunder:

Data sekunder adalah informasi yang berupa dokumen, yang terdiri dari arsip, laporan, notulensi, risalah, perjanjian dan lain-lain.³⁷ Data sekunder dari penelitian ini adalah data yang diambil dari ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Wawancara dengan para pihak terkait sebagai nara sumber di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung tempat penelitian dan para pemohon Balik Nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung yang melaukan jual beli melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah) dan Kantor Notaris/PPAT Kabupaten Tulungagung.

³⁷ *Ibid*, hal 24.

b. Sumber Data Sekunder :

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari literatur-literatur yang didapatkan dari PDIH Fakultas Hukum Brawijaya, Perpustakaan Kota Malang. Perpustakaan Kabupaten Tulungagung dan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung.

D. Teknik Memperoleh Data

Teknik memperoleh data adalah cara untuk memperoleh informasi. Data primer diperoleh melalui wawancara, baik terstruktur maupun tidak terstruktur.³⁸ Data sekunder diperoleh melalui studi dokumen berkas-berkas penting dari insitusi yang diteliti serta penelusuran peraturan perundang-undangan dari berbagai sumber, penelusuran situs di internet, klipping, Koran dan lain-lain.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan wawancara bebas dengan menggunakan wawancara (interview guide) kepada para pihak terkait untuk memperoleh informasi mengenai hambatan dan upaya penyelesaian di dalam proses balik nama melalui perjanjian pengikatan jual beli dan digunakan Teknik bola salju (Teknik Snowball) yaitu metode pengambilan sampel dengan secara berantai (multi level). Menghubungkan

³⁸ *Ibid*, hal 24.

seluruh pihak-pihak yang berkaitan di dalam peralihan hak atas tanah melalui perjanjian pengikatan jual beli.

E. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan dari obyek penelitian yang memiliki kesamaan, meliputi himpunan dari orang atau benda, kejadian kasus-kasus, yang dapat dibatasi pada periode dan lokasi tertentu.³⁹ Populasi dalam penelitian ini adalah keseluruhan pihak yang terkait didalam permasalahan pelaksanaan peralihan hak atas tanah dengan pengikatan jual beli tanah yaitu:

1. Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung
2. Pemohon Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Petanahan Kabupaten Tulungagung.
3. Notaris/PPAT di Kabupaten Tulungagung

Sampel adalah bagian yang mewakili populasi⁴⁰. Teknik penentuan sampel menggunakan teknik purposive sampling yaitu pemilihan sampel akan diwawancarai, dimana dipilih subyek-subyek dari anggota populasi, yaitu pihak-pihak yang representative terkait.⁴¹

Sampel dari penelitian ini adalah :

1. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah sebagai Pegawai Badan Pertanahan Kabupaten Tulungagung

³⁹ *Ibid*, hal 24.

⁴⁰ *Ibid*, hal 24.

⁴¹ Burhan Ashufa, **Metode Penelitian Hukum**, Rineka Cipta, Bandung, 2001 hal 91.

2. Kepala Seksi Sengketa ,Konflik dan Perkara Pertanahan sebagai Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung
3. Pemohon yang menemui hambatan dalam proses Balik Nama dengan jual beli tanah melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli)
4. Notaris yang membuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah) yang menemui hambatan pada proses balik nama.

F. Teknis Analisis Data

Teknis analisis data adalah cara untuk mengkaji, mengolah, dan membahas informasi yang diperoleh dari penelitian secara ilmiah.⁴² Data yang diperoleh dalam penelitian ini akan dianalisis dengan cara deskriptif analitis yaitu dengan mengumpulkan data-data, bahan-bahan, informasi hasil wawancara dari nara sumber yang terkait didalam proses penelitian peralihan hak atas tanah melalui akta pengikatan jual beli dan dianalisis sesuai ketentuan Undang-Undang yang berlaku serta upaya penyelesaian yang dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan-permasalahan yang terjadi.

⁴² Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, **Buku Pedoman Penulisan**, 2012, hal 24.

G. Definisi Operasional

1. Balik Nama adalah mengganti nama pada suatu akta surat yang menyatakan hak milik
2. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya.
3. Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan yang di atas sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang terbatas ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu Negara atau menjadi daerah Negara
4. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya
5. Jual Beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual
6. Pengikatan Jual Beli Tanah adalah suatu perhubungan hukum antar dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu di dalam hal jual beli tanah.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

A.1 Gambaran Umum Kabupaten Tulungagung

Penelitian dilakukan di Kabupaten Tulungagung. Kabupaten Tulungagung terletak pada posisi $111^{\circ} 43'$ sampai dengan $112^{\circ} 07'$ bujur timur dan $7^{\circ} 51'$ sampai dengan $8^{\circ} 18'$ lintang selatan.

Batas Daerah :

Disebelah Utara : Berbatasan dengan Kabupaten Kediri tepatnya dengan Kecamatan Kras

Disebelah Timur : Berbatasan dengan Kabupaten Blitar

Disebelah Selatan : Berbatasan dengan Samudera Indonesia

Disebelah Barat : Berbatasan dengan Kabupaten Trenggalek⁴³

⁴³ Badan Pusat Statistik Kabupaten Tulungagung dan Bappeda Kabupaten Tulungagung, **Kabupaten Tulungagung dalam Angka Tulungagung Regency In figure 2012**, hal 3.

Luas wilayah Kabupaten Tulungagung yang mencapai 1.055,65 Km² habis terbagi menjadi 19 (Sembilan belas) Kecamatan dan 271 (dua ratus tujuh puluh satu) desa/kelurahan.⁴⁴

Kabupaten Tulungagung terbagi menjadi tiga daratan yaitu tinggi, sedang dan rendah. Dataran rendah merupakan daerah dengan ketinggian dibawah 500 m (lima ratus meter) dari permukaan laut, daerah ini meliputi semua kecamatan tetapi tidak semua desa untuk Kecamatan Pagerwojo dan Sendang hanya empat desa. Dataran sedang mempunyai ketinggian 500 m (lima ratus meter) sampai 700 m (tujuh ratus meter) dari permukaan laut, daerah ini meliputi kecamatan Pagerwojo sebanyak 6 (enam) Desa dan Kecamatan Sendang sebanyak 5 (lima) desa. Sedangkan dataran tinggi merupakan daerah dengan ketinggian diatas 700 m (tujuh ratus meter) dari permukaan air laut yaitu Kecamatan Pagerwojo sebanyak 1 (satu) desa dan Kecamatan Sendang sebanyak 2 (dua) desa.⁴⁵

Daerah yang mempunyai wilayah terluas secara berurutan yaitu : Kecamatan Tanggunggunung, Kecamatan Kalidawir, Kecamatan Sendang dan Kecamatan Pagerwojo. Hampir semua kecamatan di Kabupaten Tulungagung dialiri sungai kecuali Kecamatan Tanggunggunung dan Pucanglaban. Jumlah sungai yang ada di Kabupaten Tulungagung kurang lebih ada 27 (dua puluh

⁴⁴ *Ibid*, hal 3.

⁴⁵ *Ibid*, hal 4.

tujuh) sungai, yang mana ada beberapa sungai yang melewati lebih dari 1 (satu) kecamatan. Misalnya Sungai Parit Agung (melintasi selatan Kabupaten Tulungagung), Sungai Song (melintas barat Kabupaten Tulungagung) dan Sungai Brantas (melintasi utara Kabupaten Tulungagung). Sedangkan bila dilihat dari jarak rata-rata dari kecamatan ke ibu kota Kabupaten yang memiliki jarak terjauh adalah Kecamatan Pucanglaban sejauh 36 km (tiga puluh enam kilometer).⁴⁶

Penduduk Kabupaten Tulungagung menurut hasil registrasi penduduk akhir tahun 2011 mengalami kenaikan sebesar 0,58% (persen) dibanding akhir tahun 2010, yaitu dari 1.037.369 jiwa menjadi 1.043.385 jiwa di tahun 2011, yang terbagi atas laki-laki 521.247 jiwa dan perempuan 522.138 jiwa dengan tingkat kepadatan penduduk rata-rata 988 jiwa/km². Memang belum terjadi pemerataan penduduk di Kabupaten Tulungagung. Hal ini bisa dilihat adanya kesenjangan tingkat kepadatannya di atas 5.000 jiwa/km² namun di sisi lain ada yang kurang dari 500 jiwa/km².⁴⁷

A.2 Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung

Letak Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung menempati dua lahan berada di Jalan Pangeran Diponegoro Nomor. 109 Kabupaten

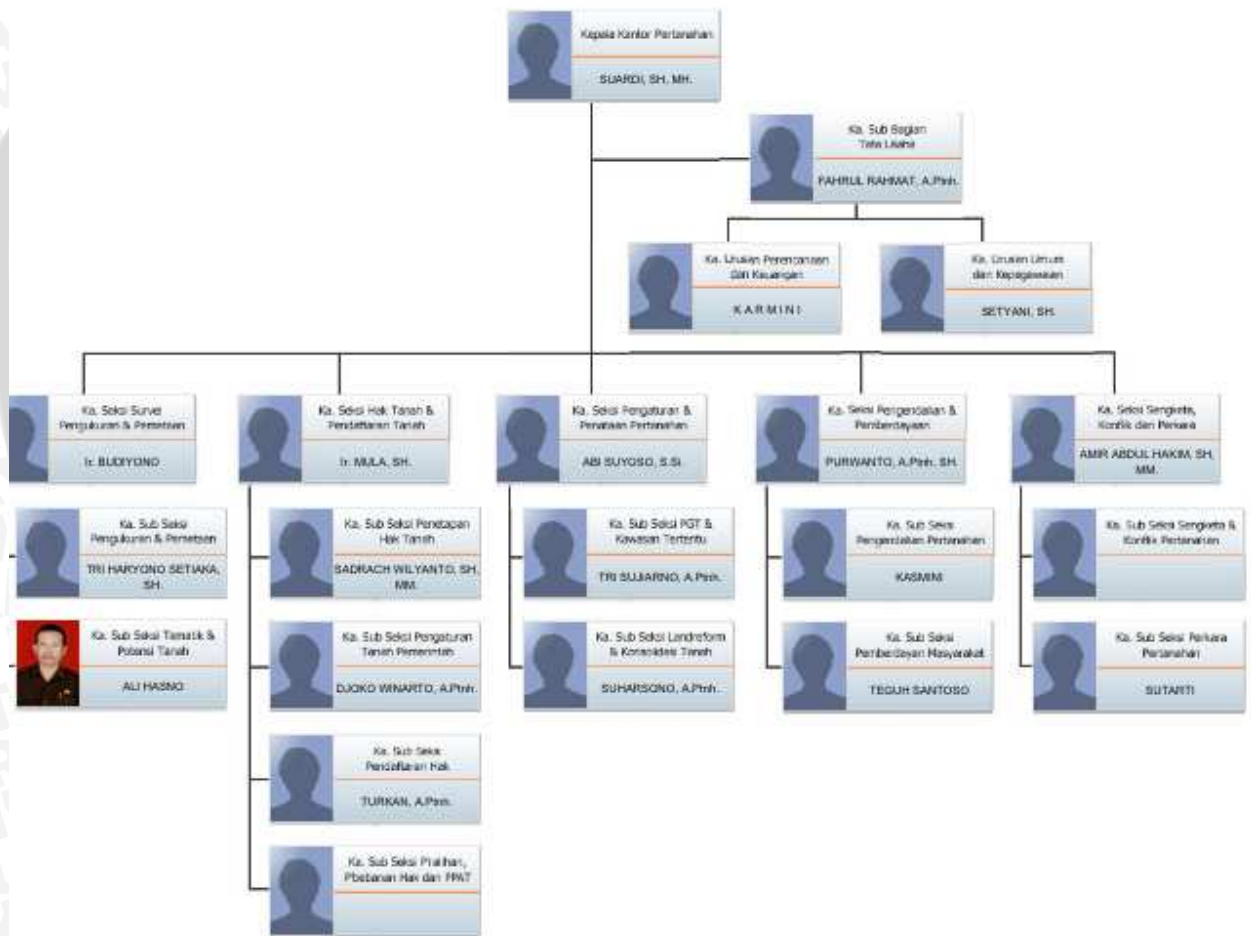
⁴⁶ *Ibid* , hal 6.

⁴⁷ *Ibid* , hal 82.

Tulungagung dan Jalan Pangeran Diponegoro Nomor. 115 Kabupaten
Tulungagung.⁴⁸

Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung

Tabel 1.1 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung



Sumber : Data Sekunder, diolah, Januari 2013

⁴⁸ kab-tulungagung.bpn.go.id, diakses pada tanggal 7 januari 2012, Pukul 08.00 WIB

Tugas Pokok dan Fungsi Kantor Pertanahan

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi⁴⁹:

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.

⁴⁹ bpn.go.id, diakses pada tanggal 7 januari 2012, Pukul 08.00 WIB

13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
15. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
17. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
19. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
20. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
21. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Agenda Kebijakan Kantor Pertanahan

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi⁵⁰:

1. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.
2. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia.
3. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (land tenure ship).
4. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik.
5. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.
6. Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
7. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
8. Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar.
9. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan.
10. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.

⁵⁰ bpn.go.id, diakses pada tanggal 7 januari 2012, Pukul 08.00 WIB

11. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan.

Data statistik pertanahan merupakan data sekunder yang bersumber dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung. Data statistik pertanahan menunjukkan jumlah permohonan sertipikat tahun 2012 yang masuk sebanyak 16.247 pemohon mengalami kenaikan sebesar 27,55% (persen) dibanding tahun sebelumnya. Tingkat penyelesaian selama tahun 2012 sebanyak 15.955 pemohon yang berarti mencapai 98,20% (Persen) dari jumlah permohonan masuk. Jumlah sertipikat yang diselesaikan lebih banyak daripada permohonan, hal ini dikarenakan masih ada sisa dari permohonan sertipikat tahun sebelumnya yang belum terselesaikan.⁵¹

Menurut Bapak Mula Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung menyatakan bahwa dalam Tahun 2012 ini mulai 1 Januari sampai dengan 31 Desember 2012 data pemohon balik nama sertipikat hak atas tanah yang masuk di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung sebanyak 5.273 pemohon. Dalam data tersebut diketahui bahwa ada 474 berkas yang dilampirkan dengan lampiran PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli)⁵²

⁵¹ Badan Pusat Statistik Kabupaten Tulungagung dan Bappeda Kabupaten Tulungagung, **Kabupaten Tulungagung dalam Angka Tulungagung Regency In figure 2012**, hal 241.

⁵² Hasil Wawancara dengan Bapak Mula, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung, Pada Tanggal 2 Januari 2012, Pukul 10.00 WIB.

B. Gambaran Kasus

Dalam penelitian yang telah dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung, sepanjang tahun 2012 ditemukan ada 3 (tiga) kasus yang sedang diselesaikan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung berkaitan dengan proses Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah dengan menggunakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli).

B.1 Gambaran Kasus Pertama

Para Pihak : 1. Penjual : Ibu Bandiyah
2. Pembeli : Bapak Hadi Pandoyo

Obyek Jual Beli : Sertipikat Hak Milik No.220 Atas Nama Moersaid Priharto

Lokasi : Desa Kenayan, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung

Akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris Maskyur, SH tanggal 20 Mei 1985 dengan Nomor Akta 27.

B.2 Gambaran Kasus Kedua

Para Pihak : Penjual : Bapak Bambang

Pembeli : Bapak Teguh

Obyek Jual Beli : Sertipikat Hak Milik No.59 atas nama Maridjo

Lokasi Tanah : Desa Geger, Kecamatan Sendang, Kabupaten Tulungagung

Akta PPJB (Perjanjian Jual Beli Tanah) dibuat secara dibawah tangan oleh para pihak yang bersangkutan yang telah bersepakat yaitu Bapak Bambang sebagai penjual dan Bapak Teguh sebagai pembeli.

B.3 Gambaran Kasus Ketiga

Para Pihak : Penjual : Ibu R.Ay Munoto (Karmiasih)

Pembeli : Bapak Karno cs (Warga Tanah Keputren)

Obyek jual beli : Sertipikat Hak Milik No.145 Atas Nama Raden Mas Moenoto

Lokasi tanah : Desa Kampungdalem, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung

Perjanjian jual beli yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli awalnya hanya berdasarkan kesepakatan dan tidak dibuat dalam bentuk tertulis namun akhirnya dibuatkan suatu akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang dibuat secara dibawah tangan dengan ditanda tangani oleh pihak yang bersangkutan berupa Surat Perjanjian (Pelepasan Hak Atas Tanah) untuk pihak pembeli.

C. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁵³

Para pihak di dalam jual beli adalah pihak penjual dan pihak pembeli. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli.⁵⁴

Penjual dalam Perjanjian Jual Beli memiliki kewajiban-kewajiban untuk menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Kewajiban kedua untuk penjual adalah menanggung kenikmatan tenteram dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi merupakan konsekuensi daripada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan *dilever* itu adalah

⁵³ Subekti, **Aneka Perjanjian**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 1.

⁵⁴ *Ibid*, hal 1.

sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.⁵⁵

Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli memiliki kewajiban untuk membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan (*levering*) barangnya harus dilakukan (Pasal 1514 KUHPperdata).⁵⁶

Dalam Perjanjian Jual Beli sesuai dengan Pasal diatas telah dijelaskan bahwa ada proses *levering* yang merupakan perbuatan hukum yang ditempuh untuk memperoleh hak milik barang dari penjualan kepada pembeli apabila barang belum diserahkan maka hak milik barang tersebut belum berpindah dari penjual ke pembeli. Berkaitan dengan peraturan diatas maka proses *levering* berbeda-beda sesuai dengan klarifikasi barang. Oleh karena KUHPperdata mengenal tiga macam barang, yaitu : barang bergerak, barang tetap dan barang “tak bertubuh” (dengan mana dimaksudkan piutang, penagihan atau claim) .

⁵⁵ *Ibid*, hal 8.

⁵⁶ *Ibid* , hal 20.

Untuk benda bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu sesuai dengan Pasal 612 KUHPerdata yang berbunyi:

“ Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.”

Untuk jual beli barang tetap (tak bergerak) berupa tanah dilakukan dengan perbuatan “balik nama” dimuka Pegawai Kadaster yang juga dinamakan Pegawai Balik Nama atau Pegawai Penyimpan Hipotik, yaitu menurut Pasal 616 KUHPerdata dihubungkan dengan Pasal 620 KUHPerdata, Pasal-Pasal mana berbunyi sebagai berikut :

Pasal 616 : “Penyerahan atau penundukkan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620”

Pasal 620 : “ Dengan mengindagkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyipanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada dan dengan membukukannya dalam register.

Dalam pada itu segala sesuatu yang mengenai TANAH, dengan mencabut semua ketentuan yang termuat dalam Buku II KUHPerdata tersebut, sudah diatur dalam UUPA. Selanjutnya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang merupakan pelaksanaan peraturan dalam Pasal 19 menentukan bahwa

jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sedangkan menurut maksud peraturan pemerintah tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akte dimuka pejabat tersebut.⁵⁷

Barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan “cessie” sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara, yang berbunyi :

“ Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau akta dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.”

Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya.

Sebagaimana diketahui, KUHPerdara menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya “obligatoir” saja artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan

⁵⁷ *Ibid*, hal 10.

kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.⁵⁸

Dengan perkataan lain, perjanjian jual beli menurut KUHPerdata itu belum memindahkan hak milik. Adapaun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya “*levering*” atau penyerahan. Dengan demikian maka dalam sistem KUHPerdata tersebut “*levering*” merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik yang caranya ada tiga macam tergantung dari macamnya barang.⁵⁹

Pada dasarnya perjanjian jual beli dengan pengikatan merupakan hal umum yang telah banyak dilakukan oleh masyarakat, biasanya masyarakat menyebutnya dengan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) atau PJB (Pengikatan Jual Beli) maupun IJB (Ikatan Jual Beli). Ketiga istilah tersebut sudah sangat dikenal oleh masyarakat.

Seperti halnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung ditemukan beberapa masyarakat yang melakukan jual beli tanah melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta tanah). Demikian karena beberapa alasan yang akan diuraikan lebih lanjut .

⁵⁸ *Ibid*, hal 11.

⁵⁹ *Ibid*, hal 11.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli bersifat “mengikat” jadi dapat dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris, maupun dibuat secara dibawah tangan oleh para pihak sendiri. Maksud dari PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) hanya bersifat “mengikat” adalah dengan menandatangani PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), maka para pihak telah terikat oleh adanya Jual Beli diantara mereka. Dengan keberadaan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), sebenarnya jual beli telah terjadi akan tetapi beberapa persyaratan untuk balik nama belum dapat dipenuhi oleh pembeli, seperti pembayaran pajak yang belum lunas, pajak yang belum terbayar dan lain sebagainya, sehingga para pihak belum dapat menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Peralihan pendaftaran hak atas tanah haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

“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”

Sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut, maka Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tersebut

merupakan pembuktian adanya Jual Beli antara pihak penjual dan pembeli dan ketika Jual Beli sebelumnya telah dilakukan melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) , maka apa yang dituangkan dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) tersebut adalah sama dengan yang tertuang dalam Akta Jual Belinya, karena jual beli itu sendiri sudah terjadi sejak adanya PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli).

Penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang baru dilaksanakan setelah persyaratan jual beli yang tertunda dan belum bisa dipenuhi para pihak akhirnya bisa terpenuhi dan dilaksanakan. Selain karena adanya beberapa persyaratan yang belum terpenuhi tadi, PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) disini seterusnya bertujuan untuk melindungi kepentingan pihak pembeli yang telah menyerahkan uang pembayaran kepada pihak penjual, atau seluruh pembayaran tetapi ada kewajiban lain yang belum bisa dipenuhi para pihak seperti pelunasan pajak dan belum adanya biaya akta maupun biaya Balik Nama di Kantor Pertanahan

C.1 Alasan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Telah disebutkan beberapa alasan peralihan Hak Atas Tanah melalui PPJB (Perjanjian Jual Beli Tanah) sebelumnya dan berikut akan diuraikan satu persatu :

1. Pihak pembeli belum dapat membayar harga jual beli tanah secara lunas.

Maksudnya adalah bahwa jual beli tersebut dilakukan secara mencicil atau bertahap. Dimana pembeli membayarkan sebagian dari harga jual beli yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sisanya dibayarkan dikemudian hari dan sesuai tenggang waktu yang telah disepakati. Pada pembayaran terakhir (pelunasan) para pihak baru kemudian menandatangani Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) . Disini jelas kiranya pembuatan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) adalah sebagai “pengikat” telah dilakukan pembayaran tahap pertama oleh pembeli dan digunakan untuk melindungi para pihak khususnya pihak pembeli.

2. Penjual dan Pembeli belum dapat membayarkan pajak peralihan jual beli.

Sebelum menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) , para pihak diwajibkan untuk membayarkan BPHTB (Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan) bagi pembeli dan penjual harus membayar PPh (Pajak Penghasilan). Dasar perhitungan pengenaan pajak peralihan adalah dari NJOP

(Nilai Jual Obyek Pajak) atau harga jual obyek jual beli. Meskipun dalam praktek di Kabupaten Tulungagung menurut keterangan dari Bapak Sugiono selaku pegawai petugas pajak Kabupaten Tulungagung menyampaikan bahwa:⁶⁰ Dasar perhitungan pengenaan pajak peralihan seringkali perhitungan pengenaan pajak lebih tinggi dari NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) dikarenakan ada beberapa faktor yaitu lokasi tanah dan nilai pajak disekitar. Karena tingginya nilai pajak yang harus dibayarkan oleh para pihak, maka para pihak menunda untuk membayarkan pajak tersebut. Akibatnya para pihak belum bisa menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Alasan peralihan hak atas tanah melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dalam Kasus Pertama

Kasus Pertama yang diangkat dalam penelitian ini yaitu kasus antara Ibu Bandiyah selaku pihak penjual dan Bapak Hadi Pandoyo selaku Pihak Pembeli yang telah bersepakat melakukan jual beli tanah yang berada di daerah Desa Kenayan, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung. Alasan dibuatnya PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) adalah karena Bapak Hadi

⁶⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Sugiono selaku Pegawai Pajak, Tanggal 11 Januari 2013, Pukul 09.00 WIB

Pandoyo sebagai pihak pembeli tidak dapat membayar harga jual beli tanah secara tunai.

Alasan peralihan hak atas tanah melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dalam Kasus Kedua

Kasus Kedua yang diangkat dalam penelitian ini yaitu kasus antara Bapak Bambang selaku penjual dan Bapak Teguh selaku pembeli dilakukan melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan bentuk akta dibawah tangan. Alasan tidak dibuat langsung dalam bentuk Akta Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah karena pembayaran harga jual beli tidak dilakukan secara tunai.

Alasan peralihan hak atas tanah melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dalam Kasus Ketiga

Kasus Ketiga yang diangkat dalam penelitian ini yaitu jual beli yang dilakukan oleh pihak ahli waris dari tanah keputren yaitu istri kedua R.Ay Moenoto (Karmiasih) selaku penjual dengan Karno cs warga yang tinggal di tanah keputren selaku pembeli dilakukan melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan bentuk akta di bawah tangan. Pada awalnya warga tinggal di tanah keputren secara turun temurun dan membayar uang sewa tanah setiap satu bulan sekali. Pada saat ada informasi bahwa tanah keputren dijual oleh pemiliknya warga menghendaki untuk membeli tanah keputren tersebut, namun para warga belum dapat membayar lunas dan akhirnya dibayarkan secara

bertahap. Kemudian bagi yang telah melunasi cicilan dapat menandatangani PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual beli) dengan akta dibawah tangan, sambil menunggu pelaksanaan Akta Jual Beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta tanah)

C.2 Pelaksanaan Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah bisa dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris ataupun dibuat dengan akta dibawah tangan, kesemuanya tergantung kesepakatan dari para pihak yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli obyek tanah

C.2.1 Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Oleh dan/atau di hadapan Notaris :

- a) Persyaratan untuk menghadap Notaris dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli maka para pihak wajib untuk memenuhi persyaratan sebagai berikut :

Syarat Materiil :

Syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Syarat Formil

Persyaratan Untuk Pihak Penjual :⁶¹

- (1) Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pihak yang namanya tertulis di Sertipikat dan juga suami/istri (jika telah kawin)
- (2) Foto Copy Surat Nikah
- (3) Foto Copy KK (Kartu Keluarga)
- (4) SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) Tahun Terakhir
- (5) STTS (Surat Tanda Terima Setoran) Tahun Terakhir

Persyaratan Untuk Pihak Pembeli :⁶²

- (1) Foto Copy KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- (2) Foto Copy KK (Kartu Keluarga)

⁶¹ Hasil Wanwancara dengan Notaris Bambang Widiartopo. Pada tanggal 17 Oktober 2012, Pukul 13.00 WIB

⁶² Hasil Wanwancara dengan Notaris Bambang Widiartopo. Pada tanggal 17 Oktober 2012, Pukul 13.00 WIB

Selain persyaratan tersebut diatas, para pihak harus memenuhi persyaratan untuk menghadap di hadapan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 39 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa :

(1) *Penghadap harus memenuhi syarat berikut :*

a) *paling sedikit berumur 18 (Delapan belas) tahun atau telah menikah; dan*

b) *cakap melakukan perbuatan hukum*

(2) *Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya*

(3) *Pengenalannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan tegas dalam akta*

b) Proses Penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) di hadapan Notaris

(1) Para pihak yaitu penjual dan pembeli menghadap ke Notaris.

(2) Memperlihatkan asli sertifikat hak atas tanah dan menyerahkan fotocopynya.

(3) Setelah persyaratan lengkap notaris membuat Konsep untuk akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) menurut yang telah disepakati oleh para pihak. Konsep akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dicetak.

(4) Akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang telah dibuat dan disepakati dibacakan oleh notaris di hadapan para pihak dan para saksi. Isi perjanjian

pengikatan jual beli yang telah dibuat oleh notaris sudah menjadi kewajiban untuk dibacakan kembali sesuai dengan kewajiban notaris yang telah diatur didalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa :

“Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan notaris.”

- (5) Pembacaan akta harus dilakukan untuk mengetahui apabila ada kesalahan penulisan atau isi akta. Apabila tidak ada permasalahan dari akta yang telah dibuat oleh para pihak dilaksanakan penandatanganan di dalam asli akta oleh para pihak yaitu penjual dan pembeli, dua orang saksi dan notaris yang bersangkutan dibubuhi dengan materai sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai menyatakan bahwa :

“Surat Perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata dikenakan bea materai”

- (6) Apabila sudah tidak ada renvoi/ perubahan, notaris akan memberikan salinan sedangkan asli akta disimpan oleh notaris yang bersangkutan.
- (7) Pengecekan sertipikat yang dilakukan di Kantor Pertanahan untuk mengetahui pasti bahwa sertipikat tersebut tidak bermasalah. Sebagai persiapan penandatanganan Akta Jual Beli oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) , jika batas waktu pembayaran berakhir dan telah ditentukan dalam jangka waktu

yang tidak lama dengan penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) sebelumnya.⁶³

C.2.2 Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menggunakan Akta

Dibawah Tangan

a) Persyaratan

Syarat Materiil :

Syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

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

Syarat Formil :

a.) Persyaratan :

Foto copy KTP (Kartu Tanda Penduduk) dan KK (Kartu Keluarga) dari para pihak dan saksi bila ada .

⁶³ Hasil Wawancara dengan Notaris Bambang Widiartopo, SH. Pada tanggal 17 Oktober 2012, Pukul 13.00 WIB

b) Proses penandatanganan Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Menggunakan akta di bawah tangan :

Para pihak bertemu untuk merumuskan kesepakatan mengenai harga, cara pembayaran, pelunasan dan pembayaran pajak. Kemudian hasil kesepakatan tersebut dituangkan di dalam sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang ditandatangani oleh para pihak dengan dibubuhi materai kemudian dibuat rangkap dua yang masing-masing mempunyai kekuatan mengikat.

D. Kuasa Menjual

Pengertian Kuasa Menjual

Pengertian kuasa menurut Pasal 1792 KUHPerdara memberikan batasan bahwa pemberian kuasa adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu urusan. Jadi kuasa adalah pernyataan, dengan mana seseorang memberikan wewenang kepadanya bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri.

Dalam pemberian kuasa ada dua pihak yaitu pihak pemberi kuasa dan pihak penerima kuasa . Kewajiban untuk penerima kuasa adalah si kuasa diwajibkan selama ia belum dibebaskan melaksanakan kuasanya dan ia menanggung segala biaya kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa tersebut. Si kuasa bertanggung jawab tentang perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja, tetapi juga tentang kelalai-kelalaian menjalankan kuasanya.⁶⁴ Si Kuasa diwajibkan memberikan laporan tentang apa yang telah diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada si pemberi kuasa tentang segala apa yang telah diterimanya berdasarkan kuasanya.⁶⁵

Didalam pemberian kuasa si pemberi kuasa memiliki kewajiban untuk memenuhi perikatan-perikatan yang diperbuat oleh si kuasa menurut kekuasaan yang ia telah berikan kepadanya.⁶⁶ Si pemberi kuasa diwajibkan mengembalikan kepada si kuasa semua persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh orang ini untuk melaksanakan kuasanya, begitu pula untuk membayar upahnya, jika ini telah diperjanjikan. Si pemberi kuasa harus memberikan ganti rugi kepada si kuasa tentang kerugian-kerugian yang diderita

⁶⁴ Subekti, **Aneka Perjanjian**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 146.

⁶⁵ *Ibid*, hal 147.

⁶⁶ *Ibid*, hal 148.

sewaktu menjalankan kuasanya, asal dalam hal itu si kuasa tidak telah berbuat kurang hati-hati.⁶⁷

Jenis Pemberian Kuasa

Dalam Pasal 1795 KUHPerdara, dapat ditemukan 2 (dua) jenis surat kuasa :

1. Surat Kuasa Umum
2. Surat Kuasa Khusus

Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.⁶⁸ Untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu diperlukan pemberian kuasa khusus yang menyebutkan perbuatan yang harus dilakukan misalnya untuk melakukan transaksi jual beli tanah. Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan misalnya terhadap perusahaan si pemberi kuasa untuk mengurus perusahaan itu dan sekali-kali tidak boleh menjual perusahaan itu.⁶⁹

Bentuk Pemberian Kuasa dalam Pasal 1793 KUHPerdara ditentukan sebagai berikut :

- a. Akta Otentik

⁶⁷ *Ibid*, hal 148.

⁶⁸ *Ibid*, hal 143.

⁶⁹ *Ibid*, hal 144.

- b. Akta Dibawah Tangan
- c. Surat biasa
- d. Secara lisan

Kuasa menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa khusus yang sering ditemui dalam praktek sehari-hari di Kantor Notaris. Menurut Notaris Bambang Widiartopo, Notaris Kabupaten Tulungagung menyatakan bahwa : Kuasa menjual adalah pemberi kuasa memberikan suatu kewenangan kepada penerima kuasa untuk bertindak atas nama pemberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, yang mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah si pemberi kuasa. Dalam Akta Kuasa menjual harus disebut secara jelas dan terperinci tentang obyek dari kuasa.

Kuasa menjual ini biasanya sangat terkait dengan peralihan hak atas tanah. Kuasa Menjual dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) bisa dimuat dalam 1 (satu) akta maupun bisa dipisahkan dengan akta tersendiri. Fungsi kuasa menjual dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) adalah :⁷⁰

1. Pemegang hak tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir di hadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit

⁷⁰ Hasil Wawancara dengan Notaris Bambang Widiartopo. Pada tanggal 17 Oktober 2012, Pukul 13.00 WIB

2. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir di hadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu
3. Fungsi terpenting dari kuasa menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah apabila transaksi jual beli diantara pihak penjual dan pembeli telah selesai atau transaksi pembayaran secara bertahap telah dilakukan pelunasan, biasanya seluruh berkas dan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban dari pihak penjual maupun pembeli telah terpenuhi sehingga apabila terjadi masalah-masalah dikemudian hari yang berhubungan dengan jual beli tersebut seperti balik nama dan lain sebagainya sudah diserahkan sepenuhnya kepada pembeli.

Pemberian surat kuasa jual untuk mempermudah terselenggarakannya perbuatan hukum yang diinginkan oleh para pihak, yakni peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli. Kondisi dan keadaan semacam ini akan memunculkan pemberian surat kuasa jual untuk mempermudah terselenggarakannya perbuatan hukum yang diinginkan oleh para pihak, yakni peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli.

E. Penandatanganan Akta Jual Beli Di Hadapan (PPAT) Pejabat Pembuat Akta Tanah

Apabila sudah terdapat kesepakatan mengenai harga tanah antara penjual dan calon pembeli, selanjutnya penjual dan calon pembeli datang ke kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang akan dijual untuk membuat Akta Jual Beli tanah.

E.1 Persyaratan yang diperlukan untuk membuat Akta Jual Beli tanah di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah :

Syarat Materiil :

Syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
3. Adanya obyek
4. Adanya kuasa yang halal

Syarat Formil :

Calon penjual : ⁷¹

- (1) Sertipikat tanah asli dari tanah yang akan dijual,
- (2) KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- (3) Bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi & Bangunan)
- (4) Surat persetujuan suami/istri bagi yang sudah berkeluarga
- (5) KK (Kartu keluarga)

Calon pembeli : ⁷²

- (1) KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- (2) KK (Kartu Keluarga)

E.2 Penandatanganan Akta Jual Beli Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

E.2.1 Pra Penandatanganan Akta Jual Beli⁷³

- a) Sebelum membuat Akta Jual Beli, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) melakukan pemeriksaan mengenai kesesuaian sertipikat dengan data-data yang ada di Kantor Pertanahan.

⁷¹ Hasil wawancara dengan Bapak Mulyani, PPAT Camat Kecamatan Tulungagung, tanggal 19 Oktober 2012, Pukul 09.00

⁷² Hasil wawancara dengan Bapak Mulyani, PPAT Camat Kecamatan Tulungagung, tanggal 19 Oktober 2012, Pukul 09.00

⁷³ Hasil wawancara dengan Bapak Mulyani, PPAT Camat Kecamatan Tulungagung, tanggal 19 Oktober 2012, Pukul 09.00

- b) Penjual harus membayar PPh (Pajak Penghasilan) sebesar 5% (lima persen) dari harga jual apabila harga jual beli tanah diatas Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)
- c) Pembeli harus membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) sebesar 5% (lima persen) dari nilai perolehan obyek pajak kena pajak. Nilai perolehan obyek pajak kena pajak adalah nilai perolehan obyek pajak dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak yang ditetapkan secara regional (masing - masing Kabupaen/Kota) paling banyak Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Maksimal setelah 14 hari setelah tanggal Akta Jual Beli harus melunasi PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) 10 (sepuluh) tahun terakhir. Untuk peraturan terbaru mulai tahun 2013 untuk biaya BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dibayarkan Kepada Dinas Pendapatan Daerah .
- d) Calon pembeli harus membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum dan tanah *absentee* (guntai).
- e) Pihak penjual membuat pernyataan bahwa tanah yang dimiliki tersebut tidak dalam sengketa

PPAT wajib menolak pembuatan akta jual beli apabila:⁷⁴

- a) Tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa, perkara atau disita oleh pengadilan.
- b) Kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tidak diserahkan sertipikat asli atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di kantor pertanahan.
- c) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan jual beli tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk melakukan jual beli.
- d) Salah satu pihak bertindak atas dasar kuasa mutlak yang ada pada hakikatnya berisi perbuatan hukum memindahkan hak.
- e) Belum diperoleh ijin dari pejabat yang berwenang.

E.2.2 Proses Penandatanganan Akta Jual Beli⁷⁵

- a) Pembuatan akta harus dihadiri oleh pihak penjual dan calon pembeli atau kuasanya yang sah
- b) Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua saksi

⁷⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Mulyani, PPAT Camat Kecamatan Tulungagung, tanggal 19 Oktober 2012, Pukul 09.00

⁷⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Mulyani, PPAT Camat Kecamatan Tulungagung, tanggal 19 Oktober 2012, Pukul 09.00

- c) PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) wajib membacakan akta serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, serta prosedur pendaftaran tanah yang harus dilaksanakan. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)
- d) Akta dibuat dalam 4 (empat) rangkap, rangkap pertama disimpan di kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), lembar kedua untuk pihak pembeli, lembar ketiga untuk pihak penjual dan lembar keempat disampaikan ke kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama).

Biaya yang harus dibayar untuk membuat Akta Jual Beli :⁷⁶

Besarnya biaya pembuatan akta tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum didalam akta. Setelah selesai pembuatan Akta Jual Beli, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) kemudian menyerahkan Akta Jual Beli dan dokumen lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan Balik Nama sertipikat. Penyerahan harus dilaksanakan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut.

⁷⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Mulyani, PPAT Camat Kecamatan Tulungagung, tanggal 19 Oktober 2012, Pukul 09.00

Sesuai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

“selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahn untuk didaftar.”

Berkas atau dokumen yang diserahkan terdiri dari surat permohonan pendaftaran balik nama, surat kuasa tertulis (apabila balik nama diajukan bukan oleh pembeli), akta jual beli PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sertipikat hak atas tanah, fotokopi KTP pembeli dan penjual, ijin pemindahan hak dari pejabat yang berwenang (apabila diperlukan), bukti pelunasan pembayaran PPh (Pajak Penghasilan) , bukti pelunasan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan).⁷⁷

Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada pemohon atas kuasanya. Nama pemegang hak lama (penjual) didalam buku tanah dan sertipikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertipikat dengan dibubuhi tanggal

⁷⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Mulyani, PPAT Camat Kecamatan Tulungagung, tanggal 19 Oktober 2012, Pukul 09.00

pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.⁷⁸

F. Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah

Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah dilakukan dengan menyerahkan seluruh berkas-berkas pendaftaran ke Kantor Pertanahan yang meliputi :

Berkas yang diserahkan meliputi⁷⁹ :

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan
3. Fotocopy identitas pemohon dari pihak penjual dan pihak pembeli atau apabila ada ahli waris (Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Asli Sertipikat Hak Atas Tanah
5. Akta jual-beli yang dibuat PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)
6. Apabila merupakan tanah warisan makan harus menyertakan Surat Keterangan Waris sesuai Peraturan Perundang-undangan dan Akta Wasiat Notariil
7. Foto copy SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) Tahun Terakhir

⁷⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Mulyani, PPAT Camat Kecamatan Tulungagung, tanggal 19 Oktober 2012, Pukul 09.00

⁷⁹ Hasil wawancara dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan dan Bagian Pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung Mula, tanggal 3 januari Pukul 14.00 WIB

8. PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
9. Penyerahan bukti pelunasan PPh (Pajak Penghasilan) , bukti pelunasan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dari Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)

Biaya Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah

Menurut Bapak Mula selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung menyatakan bahwa telah ditetapkan biaya balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung adalah biaya cek sertipkat Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) dan biaya untuk memproses balik nama Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) jadi totalnya Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah).

**G. Hambatan Dalam Proses Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Di Kantor
Pertanahan Kabupaten Tulungagung**

**Tabel 1.2 . Hambatan Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Melalui
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten
Tulungagung**

NO	KASUS	HAMBATAN
1.	Kasus yang dialami oleh Pihak Penjual Ibu Bandiyah dan Pihak Pembeli Bapak Hadi Pandoyo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dalam PPJB tidak ada klausula tentang proses balik nama dan tidak ada kuasa menjual. 2. Pada saat akan balik nama ahli waris yang bertindak sebagai penjual tidak diketahui keberadaannya 3. Kekurangan berkas SKW (Surat Keterangan Waris)
2	Kasus yang dialami Oleh Pihak Penjual yaitu Bapak Bambang dan Pihak Pembeli yaitu Bapak Teguh	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pada saat jual beli oleh pemilik pertama kepada pemilik kedua tidak dituangkan dalam perjanjian jual beli secara tertulis sehingga pemilik kedua tidak dapat membuktikan jual beli tersebut. 2. Penjual pertama (Maridjo) tidak diketemukan

3	Kasus yang dialami Oleh Pihak Penjual yaitu Ny.R.Ay Munoto (Karmiasih) dan Pembeli Bapak Karno CS (Warga Tanah Keputren)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adanya sengketa kepemilikan antar ahli waris yaitu dari pihak istri pertama dengan pihak istri kedua 2. Para pembeli tidak ada inisiatif melakukan gugatan dan seolah-olah melepaskan haknya sebagai pembeli atas jual beli tanah tersebut
---	--	--

Sumber : Data Primer, diolah, Oktober 2012

G.1 Kasus Pertama

Kasus pertama adalah perjanjian jual beli tanah yang terjadi antara Ibu Bandiyah sebagai penjual dan Bapak Hadi Pandoyo sebagai pembeli. Sebidang tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.220 atas nama Moersaid Priharto. Tanah tersebut terletak di Desa Kenayan, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung.

Jual beli dalam kasus ini diawali dengan IJB (Ikatan Jual Beli) . Didalam Akta IJB (Ikatan Jual Beli Tanah Tanggal 20 Mei 1985) dengan Nomor Akta 27 yang dibuat oleh/atau di hadapan Notaris Maskyur, tidak memuat adanya klausula yang mengatur mengenai “ kewajiban untuk melakukan proses balik nama”, selain itu didalam IJB (Ikatan Jual Beli) tersebut tidak dimuat klausula yang berisi tentang kuasa menjual. Sehingga Perjanjian pengikatan jual beli tanah yang telah dibuat tidak dapat digunakan

untuk proses balik nama. Hal ini membuat hambatan pertama dalam proses balik nama dalam kasus pertama ini.

Bapak Notaris Maskyur, Notaris Kabupaten Tulungagung menyampaikan bahwa :

“ Alasan dalam Ikatan Jual beli para pihak tidak memasukkan klasusla kewajiban untuk proses Balik Nama adalah karena pada saat itu para pihak telah bersedia bertemu kembali untuk nantinya melakukan proses balik nama, atas dasar tersebut akhirnya tidak dibuatkan juga Kuasa Menjual.⁸⁰”

Artinya proses penandatanganan Akta Jual Beli selanjutnya bergantung pada kehadiran para pihak karena didalam IJB (Ikatan Jual Beli) yang telah dibuat oleh para pihak tidak memuat mengenai proses balik nama dan tidak disertakan kuasa menjual.

Dalam wawancara dengan Bapak Notaris Bambang Widiartopo, Notaris Kabupaten Tulungagung menyampaikan Bahwa : “ Kuasa menjual berisikan tentang untuk menjual, memindahkan dan melepaskan hak atau membuat perjanjian perjanjian sedemikian rupa sehingga pindah kepada pihak lain atau kepada penerima kuasa sendiri dimana nantinya pihak pembeli dan pihak penjual tidak perlu bertemu lagi untuk melangsungkan proses balik nama, hal

⁸⁰ Hasil wawancara dengan Notaris Maskyur , pada tanggal 14 Oktober 2012, Pukul 14.00

ini yang membuat jarang sekali ada permasalahan, karena proses balik nama langsung dapat di lakukan setelah pembayaran pelunasan cicilan tersebut sudah terpenuhi.

Kuasa menjual disini maksudnya adalah pemberi kuasa memberikan suatu kewenangan kepada penerima kuasa untuk bertindak atas nama pemberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, yang mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah si pemberi kuasa. Dalam Akta Kuasa Menjual harus disebut secara jelas dan terperinci tentang obyek dari kuasa.

Fungsi terpenting dari kuasa menjual dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) adalah apabila transaksi jual beli diantara pihak penjual dan pembeli telah selesai atau transaksi pembayaran secara bertahap telah dilakukan dan pelunasan biasanya seluruh berkas dan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban dari pihak penjual maupun pembeli telah terpenuhi dapat langsung dilakukan proses balik nama. Sehingga apabila terjadi masalah-masalah dikemudian hari yang berhubungan dengan jual beli tersebut seperti Balik Nama dan lain sebagainya sudah diserahkan sepenuhnya kepada pembeli. Pemberian surat kuasa jual adalah untuk mempermudah terselenggarakannya perbuatan hukum yang diinginkan oleh para pihak, yakni peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli.⁸¹

⁸¹ Hasil Wawancara dengan Notaris Bambang Widiartopo,. Pada tanggal 17 Oktober 2012, Pukul 13.00 WIB

Hambatan kedua terjadi pada saat pihak pembeli ingin melakukan proses Balik Nama, dikarenakan pada saat pembuatan IJB (Ikatan Jual Beli) tidak memuat tentang klausula proses balik nama dan tidak menyertakan kuasa menjual maka untuk proses balik nama harus menghadirkan pihak penjual. Kemudian Pihak Pembeli berusaha untuk mencari pihak penjual ternyata didapati informasi bahwa Pihak Penjual yaitu Ibu Bandiyah dan anak-anaknya yang dalam hal ini ahli warisnya tidak diketemukan dikediamannya (rumahnya) karena sudah berpindah tempat dari kediamannya di Desa Kenayan, Kecamatan Tulungagung tersebut.

Pada awalnya setelah Bapak Hadi Pandoyo selaku pihak pembeli melunasi pembayaran ingin langsung melakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli dengan Ibu Bandiyah sebagai pihak penjual. Namun Ibu Bandiyah dan anak-anaknya yang dalam hal ini ahli waris dari pihak pembeli tidak diketemukan dikediamannya. Fakta ini didapatkan dari Bapak Hendry sebagai ahli waris dari Bapak Hadi Pandoyo.

Dikarenakan Pihak penjual tidak diketemukan keberadaannya maka Bapak Hadi Pandoyo selaku pembeli memutuskan untuk menghadap kepada Bapak Mulyani selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Camat Kecamatan

Tulungagung, sebagai camat tempat tanah tersebut terletak. Dari Bapak Mulyani didapatkan keterangan bahwa ⁸²:

“ Dengan adanya bukti perjanjian jual beli yang merupakan akta otentik dan bukti kwitansi pelunasan pembayaran, hal ini menjadi pertimbangan untuk akhirnya pembeli dapat melakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli”

Dalam wawancara diatas dapat dijelaskan bahwa setelah pihak pembeli mengkonsultasikan kepada Bapak Mulyani, selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta tanah), Camat Kecamatan Tulungagung tempat obyek tanah jual beli tersebut terletak dan berdasarkan Akta IJB (Ikatan Jual Beli) Nomor:27, yang dibuat oleh Notaris Maskyur, pada tanggal 20 Mei 1985, sesuai dengan aslinya. Maka IJB (Ikatan Jual Beli) yang dibuat oleh pihak penjual dan pembeli merupakan suatu akta otentik dan dapat digunakan sebagai bukti yang memiliki kekuatan hukum.

Menurut keterangan Bapak Mulyani selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), Camat Kecamatan Tulungagung maka selanjutnya Bapak Hadi Pandoyo selaku pembeli dapat melakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Bapak Mulyani tersebut. Dalam akta tersebut Bapak Hadi Pandoyo bertindak baik sebagai pihak penjual sekaligus sebagai pihak pembeli.

⁸² Hasil wawancara dengan Bapak Mulyani, PPAT Camat Kecamatan Tulungagung, tanggal 19 Oktober 2012, Pukul 09.00

Sehingga dengan di tandatanganinya Akta Jual Beli No:499/2006 yang bertanggal 27 Desember 2006 Bapak Hadi Pandoyo dapat segera melakukan proses Balik Nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib untuk menyampaikan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah berikut dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut.⁸³ Sesuai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

“selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahn untuk didaftar.”

Namun ternyata masih ada kekurangan berkas yang belum dapat dilampirkan yaitu berkas SKW (Surat Keterangan Waris). Alasan diperlukannya SKW (Surat Keterangan Waris) dalam proses balik nama pada kasus ini adalah dalam Sertipikat Hak Milik No.220 masih tertulis atas nama Moersaid Priharto dan belum dibalik namakan atas nama ahli warisnya yaitu Ibu Bandiyah selaku istri dari Moersaid Priharto. SKW (Surat Keterangan Waris) tersebut merupakan hal mutlak yang harus disertakan sebagai berkas tertulis berdasarkan syarat untuk pendaftaran tanah atas tanah warisan. Sesuai

⁸³ Irawan Soerodjo, **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia**, Arkola, Surabaya, 2001, hal 128.

yang telah diatur di dalam Pasal 42 (5) Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

“ Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut”

Sesuai dengan pasal diatas maka untuk dapat dilakukannya proses balik nama sertipikat hak atas tanah maka pihak penjual harus dapat menghadirkan Ibu Bandiyah beserta ahli warisnya selaku penjual tanah dari tanah kepemilikan Bapak Moersaid Priharto. Hal tersebut berfungsi untuk dapat dilakukan pembuatan (SKW) Surat Keterangan Waris yang merupakan syarat mutlak untuk proses balik nama sertipikat hak atas tanah. Hal tersebut diatas yang menjadikan hambatan ketiga dalam kasus jual beli tanah yang terjadi antara Ibu Bandiyah selaku penjual dan Bapak Hadi Pandoyo selaku pembeli.

G.2 Kasus Kedua

Kasus kedua adalah perjanjian jual beli tanah yang terjadi antara Bapak Bambang selaku pihak penjual dan Bapak Teguh selaku pihak pembeli. Sebidang tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.59 atas nama Maridjo. Tanah tersebut terletak di Desa geger, Kecamatan Sendang, Kabupaten Tulungagung.

Awalnya kasus kedua ini terjadi sekitaran Maret 2008, Bapak Bambang selaku penjual kedua melakukan transaksi jual beli tanah dengan Bapak Maridjo selaku pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah atau penjual pertama. Namun pada saat itu jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak tidak dituangkan dalam bentuk tertulis. Jadi jual beli tanah tersebut hanya dilakukan secara lisan berdasarkan asas kepercayaan tanpa ada bukti tertulis dan belum dilakukan proses balik nama atas nama Bapak Bambang. Namun sertipikat hak atas tanah atas nama Maridjo telah dibawah oleh Bapak Bambang selaku pembeli.

Setelah itu Pada tanggal 3 Januari 2012 Bapak Bambang selaku penjual kedua melakukan transaksi jual beli yang dilakukan dengan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang dituangkan dalam akta dibawah tangan dengan Bapak Teguh , disini dapat disimpulkan bahwa Bapak Teguh merupakan pembeli kedua.

Dalam jual beli ini Bapak Teguh selaku pembeli kedua belum dapat membayar lunas atas harga obyek tanah yang telah disepakati. Jadi pembayaran dilakukan secara bertahap. Pada saat pembayaran lunas dibayarkan oleh pembeli, Bapak Bambang selaku pihak penjual baru menginformasikan bahwasanya sertipikat hak atas tanah belum atas nama penjual dengan artian dalam sertipikat tersebut masih atas nama pemilik pertama yaitu Bapak Maridjo.

Hambatan pertama dalam kasus ini adalah jual beli yang dilakukan Bapak Bambang selaku penjual kedua dengan Bapak Maridjo selaku penjual pertama dan pemilik hak atas tanah yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah tersebut tidak dapat dibuktikan, karena tidak adanya bukti tertulis atas jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak tersebut, termasuk tidak adanya bukti pembayaran yang diserahkan dari Bapak Maridjo kepada Bapak Bambang. Meskipun secara real, telah terjadi jual beli tanah antara Bapak Bambang dengan Bapak Maridjo tetapi karena tidak ada perjanjian jual beli dalam bentuk tertulis demikian juga tidak ada bukti pembayaran, hal itu menyebabkan jual beli antara Bapak Bambang dengan Bapak Maridjo sulit untuk dibuktikan.

Mengenai alat bukti tertulis sebagai alat bukti utama telah diatur didalam hukum acara perdata. Alat bukti tertulis atau surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian.⁸⁴ Bukti tulisan ini dalam perkara perdata merupakan bukti yang utama, karena dalam lalu lintas keperdataan seringkali orang dengan sengaja menyediakan suatu bukti yang dipakai kalau timbul suatu perselisihan dan bukti yang disediakan pada lazimnya berupa tulisan,⁸⁵

⁸⁴ Sudikno Mertokusumo, **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal 20.

⁸⁵ M.Nur Rasaid, **Hukum Acara Perdata**, Sinar Grafika, Padang, 1995, hal 38.

Dalam transaksi yang dilakukan antara Bapak Bambang sebagai penjual kedua dengan Bapak Teguh selaku pembeli kedua, Bapak Bambang berhak untuk menjual tanahnya tetapi harus dapat membuktikan terjadinya proses jual beli antara Bapak Bambang dan Bapak Maridjo tersebut. Telah diketahui didalam hal jual beli tanah syarat materiil paling utama yang harus dipenuhi sebagai penjual yaitu Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertipikat atau selain sertipikat.⁸⁶

Hal tersebut diatas diperkuat dengan adanya Pasal 570 KUHPerdata yang mengatur tentang *Eigendom* adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya, asal tak dipergunakan bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu dan asal tidak menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain. Kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak itu untuk kepentingan umum, dengan pembayaran pengganti kerugian yang layak dan menurut Undang-Undang, demikikanlah perumusan mengenai hak milik menurut Pasal 570 KUHPerdata.⁸⁷

Dapat disimpulkan bahwa hak *eigendom* adalah yang paling utama jika dibandingkan dengan hak-hak kebendaan yang lain. Karena yang berhak itu

⁸⁶ Urip Santoso, **Pendaftaran dan Peralihak Hak Atas Tanah**, Prenada Media Group, 2010, Surabaya, hal 367.

⁸⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, **Hukum Benda**, Seksi Hukum Perdata Universitas Gadjahmada, Yogyakarta, 1974, hal 53.

dapat menikmatinya dengan sepenuhnya dan menguasainya dengan sebeb-bebasnya. Pengertian dapat menguasai benda itu dengan sebeb-bebasnya bisa diartikan dalam dua arti. Pertama ialah dalam arti : dapat memperlainkan (*vervreemden*), membebani, menyewakan dan lain-lain. Yaitu pokoknya dapat melakukan perbuatan hukum terhadap sesuatu zaak. Kedua ialah dalam arti : dapat memetik buahnya, memakainya merusak, memelihara dan lain-lain. Yaitu pokoknya dapat melakukan perbuatan-perbuatan materiil.⁸⁸

Eigendom merupakan “*droit inviolable et sacre*” yaitu hak yang tidak dapat diganggu gugat. Dan ini hanya tertuju pada orang lain yang bukan *eigennar* tetapi juga tertuju pada pembentukan undang-undang ataupun penguasa, dimana mereka itu tak boleh sewenang-wenang membatasi *eigendom*, melainkan harus ada balasannya, harus memenuhi syarat-syarat tertentu.⁸⁹

Ciri-Ciri dari Hak Milik :

Yang merupakan cirri-ciri dari *eigendom* itu ialah sebagai berikut :

1. *Eigendom* itu selalu merupakan hak induk terhadap hak-hak kebendaan yang lain. Sedangkan hak-hak kebendaan yang lainnya yang bersifat terbatas itu berkedudukan sebagai hak anak terhadap hak milik.
2. Hak milik itu ditinjau dari *quantitenya* merupakan hal yang selengkap-lengkapnya.

⁸⁸ *Ibid*, hal 54.

⁸⁹ *Ibid*, hal 54.

3. Hak milik itu tetap sifatnya. Artinya tidak akan lenyap terhadap hak kebendaan yang lain. Sedang hak kebendaan yang lain dapat lenyap jika menghadapi *eigendom*. Hak milik mengandung inti (benih) dari semua hak kebendaan yang lain. Sedang hak kebendaan yang lain itu hanya merupakan *ponderdeel* (bagian) saja dari hak milik.⁹⁰

Dengan adanya ketentuan yang telah dijabarkan diatas maka sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak yang kuat. Pemilik yang namanya tercantum dalam sertipikat adalah merupakan pemilik yang sah menguasai benda tersebut dan berhak melakukan perbuatan hukum termasuk perbuatan jual beli tanah dan mengalihkan hak atas tanah.

Dalam kasus ini Bapak Teguh selaku Pihak Pembeli kedua belum dapat melakukan proses balik nama dengan kata lain Pihak pembeli belum dapat memperoleh haknya, padahal disini pihak pembeli telah melakukan kewajibannya untuk membayar dengan lunas atas jual beli tanah yang telah disepakati. Untuk melakukan proses balik nama, sebelumnya dibuat Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan/atau di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sesuai dengan kewenangannya. Proses pembuatan Akta Jual Beli dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli, dimana nama penjual harus sesuai dengan nama yang tercantum didalam sertipikat hak atas tanah, apabila tidak

⁹⁰ *Ibid*, hal 60.

sesuai maka tidak dapat dilakukan pendandatangan Akta Jual Beli yang kemudian dilakukan proses balik nama di Kantor Pertanahan .

Hambatan kedua dalam kasus ini adalah pada saat Bapak Bambang mencari keberadaan Bapak Maridjo didapati informasi bahwa Bapak Maridjo sudah tidak tinggal dikediamannya sejak tahun 2010 dan para tetangga sekitarnya tidak mengetahui tempat tinggal yang baru kediaman Bapak Maridjo. Sampai pada saat ini Bapak Maridjo belum dapat diketemukan keberadaannya. Menurut peraturan yang berlaku mengenai persyaratan pemindahan hak telah diatur di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan sebagai berikut :

“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.”

Dari ketentuan Pasal diatas sudah sangat jelas bahwasanya setiap transaksi yang berhubungan tentang jual beli obyek hak atas tanah ataupun peralihan hak atas tanah harus didaftarkan, namun kenyataannya dalam kasus ini pihak penjual tidak melaksanakan aturan dari Pasal yang telah dijelaskan diatas.

G.3 Kasus Ketiga

Kasus ketiga adalah perjanjian jual beli tanah yang terjadi antara R.Ay Moenoto (Karmiasih) dengan Bapak Karno cs (Warga Tanah Keputren). Tanah dengan luas 23.950 m² yang menjadi obyek jual beli tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.145 atas nama Raden Mas Moenoto. Tanah tersebut terletak di Desa Kampungdalem, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung.

Pada awalnya daerah tanah keputren yang berada di Desa Kampungdalem bagian timur, dahulunya adalah milik Bupati Tulungagung R.M. Pringgokusumo yang diwariskan kepada putranya Raden Mas Moenoto. Awalnya para keluarga tanah keputren memperbolehkan warga meninggali tanah tersebut dan memperbolehkan membangun rumah (bangunan) di atas tanah tersebut. Warga membayar sewa setiap satu bulan dan warga juga membayar Pajak Bumi Bangunan (PBB) setiap tahunnya. Disini dapat dijelaskan silsilah dari Keluarga atau ahli waris tanah keputren yaitu :⁹¹

⁹¹ Hasil wawancara dengan Bapak Endro Sebagai Lurah Kelurahan Kampungdalem, Pada tanggal 18 Oktober 2012, Pukul 13.30

Silsilah keluarga Raden Mas Moenoto (Putra R.M Pringgokusomo), selaku pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah :

Perkawinan Pertama

1. Istri Pertama : R.Ay Moenoto (Martinah)

Anak : 1. R.M Sasmito Notokusumo

2. R.Ay Astatu Notokusumo

3. R.Ay Sri Rukmi Notokusumo

Perkawinan Kedua

2. Istri Kedua : R.Ay. Moenoto (Karmiasih)

Anak : 1. R.M Mufangat Notokusumo

2. R.M Indronoto Notokusumo

3. R.Ay Widji Lestari Notokusumo

Keterangan dari silsilah keluarga Raden Mas Moenoto tersebut adalah Perkawinan Pertama yang terjadi antara Raden Mas Moenoto dengan istri pertamanya R.Ay Moenoto (Martinah) adalah sah menurut hukum perkawinan yang berlaku yaitu dicatakan dan sah menurut hukum agama yang dianutnya menurut keterangannya beragama islam. Untuk perkawinan kedua yang terjadi

antara Raden Mas Moenoto dengan R.Ay Moenoto (Karmiasih) hanya sah menurut hukum ajaran islam namun tidak dicatatkan.

Pada awalnya kasus ini terjadi Pada sekitaran tahun 1983. Kasus ini terjadi antara keluarga tanah keputren dan warga tanah keputren yaitu antara R.Ay Moenoto (Karmiasih) yang merupakan Istri Kedua dari Raden Mas Monoto (Pemilik tanah keputren) dengan Bapak Karno cs (sekitar 150 Kepala keluarga) warga tanah keputren. Proses jual beli tanah keputren awalnya dilakukan secara lisan karena pada saat itu warga belum dapat membayar tunai dan akhirnya dilakukan pembayaran secara bertahap. Kemudian ketika pembayaran pihak penjual dengan pihak pembeli menandatangani Surat Perjanjian (Pelepasan Hak Atas Tanah) . Jadi kesepakatan-kesepakatan diantara para pihak awalnya dituangkan dengan lisan dan atas dasar kepercayaan. Dimana isi kesepakatan tersebut adalah :⁹²

- a. Jual Beli tanah keputren dapat dilakukan dengan pembayaran awal sebagai uang muka dan sisanya dapat dilakukan dengan pembayaran cicilan (bertahap)
- b. Setelah nantinya pembeli melakukan pembayaran secara lunas atas tanah yang dibelinya, maka akan dilakukan pemecahan sertipikat tanah dan untuk kemudian

⁹²Hasil wawancara dengan Bapak Endro Sebagai Lurah Kelurahan Kampungdalem, Pada tanggal 18 Oktober 2012, Pukul 13.30

dilakukan proses balik nama sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

Dalam kasus ini seluruh pihak dari tanah keputren tidak dapat diwawancarai secara langsung, informasi kasus ini diperoleh dari keterangan Bapak Endro Sebagai Lurah Kelurahan Kampungdalam dimana tempat tanah keputren tersebut terletak.

Hambatan pertama dari kasus ini adalah karena adanya sengketa antara R.Ay Moenoto (Martinah) dan anak-anaknya dengan R.Ay Moenoto (Karmiasih) dan anak-anaknya yang merupakan ahli waris dari Raden Mas Moenoto. Sengketa ini terjadi karena para ahli waris dari Raden Mas Moenoto saling berebut bagian dari tanah keputren tersebut. R.Ay Moenoto (Martinah) selaku istri pertama dan anak-anaknya tidak menghendaki apabila tanah keputren yang ditinggali warga untuk dijual atau dialihkan kepemilikannya kepada warga yang menghuni tanah tersebut. Hal tersebut diungkapkan oleh Bapak Endro selaku Lurah Kelurahan Kampungdalem menyatakan bahwa⁹³ :

“Istri pertama dan anak-anaknya tidak menghendaki untuk dijualnya tanah keputren tersebut, dikarenakan tidak mendapat wasiat dari suaminya (pewaris) untuk menjual tanah keputren , warga diperbolehkan meninggali tanah tersebut namun tidak diperbolehkan

⁹³ Hasil wawancara dengan Bapak Endro Sebagai Lurah Kelurahan Kampungdalem, Pada tanggal 18 Oktober 2012, Pukul 13.30

melakukan balik nama sertifikat hak atas tanah. Para ahli waris disini menginginkan warga yang tinggal di tanah keputren agar tetap secara turun temurun “

Namun disisi lain R.Ay Moenoto (Karmiasih) selaku istri kedua berniat untuk menjual atau mengalihkan kepemilikan kepada warga yang menghuni tanah keputren tersebut. Warga yang memang berniat untuk memilik tanah tersebut, akhirnya membeli sebagian tanah keputren tersebut dari istri kedua yaitu R.Ay Moenoto (Karmiasih), dengan pembayaran yang dilakukan secara bertahap, dimana apabila lunas akan dilakukan proses balik nama atas nama warga untuk sebagian tanah yang telah dibelinya. Karena R.Ay Moenoto (Martinah) selaku istri pertama tidak menyetujui peralihan hak tersebut, maka warga yang telah membayar lunas akhirnya meminta agar uang yang telah dibayarkan kepada istri kedua yaitu R.Ay Moenoto (Karmiasih) untuk dikembalikan kepada warga.

Surat Perjanjian (Pelepasan Hak Atas Tanah) yang telah ditandatangani oleh warga yang telah melunasi pembayaran hak atas tanah ternyata tidak dilakukan dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau hanya dilakukan secara dibawah tangan. Sehingga warga yang telah mendapatkan Surat Perjanjian (Pelepasan Hak Atas Tanah) tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat hak atas tanah.

Selama adanya sengketa antara R.Ay Moenoto (Martinah) dan merupakan ahli waris dari Raden Mas Moenoto belum dapat diselesaikan, maka hal tersebut menjadi hambatan bagi warga untuk mendapatkan haknya, karena belum diketahui siapa ahli waris dari Raden Mas Moenoto yang berhak untuk menjual bagian tertentu atas tanah keputren kepada tiap-tiap warga yang menghuni dan berniat membeli tanah keputren tersebut.

Hambatan kedua adalah tidak ada inisiatif dari warga untuk melakukan gugatan kepada pihak penjual, pihak pembeli seolah-olah melepaskan haknya sebagai pembeli dalam proses jual beli tersebut. Alasan warga tidak melakukan gugatan dikarenakan :⁹⁴

1. Warga merasa berhutang budi kepada keluarga tanah keputren karena diberi kesempatan untuk meninggalkan tanah keputren secara turun temurun sejak puluhan tahun yang lalu. Meskipun warga sendiri yang membangun bangunan diatas tanah keputren tersebut
2. Karena keterbatasan biaya untuk proses pengaduan perkara di Pengadilan, maka warga lebih memilih jalur non litigasi dan sampai saat ini tidak ada itikad baik dari ahli waris tanah keputren tersebut .

⁹⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Karno Sebagai Pembeli, pada tanggal 18 Oktober 2012, Pukul 19.00 WIB.

H. Upaya Penyelesaian Hambatan Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung

Timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain:⁹⁵

- a. Masalah/persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata)
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar
- d. Sengketa / masalah lain yang mengandung aspek-aspek social praktis (bersifat strategis)

⁹⁵Rusmadi Murad, **Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah**, Alumni, Bandung, 1991, Hal 23.

Cara Penyelesaian Sengketa :

- a. Dengan Cara Musyawarah . Langkah-langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa sering berhasil di dalam usaha penyelesaian sengketa (dengan jalan musyawarah). Tindakan ini tidak jarang menempatkan pihak instansi pemerintah. Untuk itu diperlukan sikap tidak memihak serta tidak melakukan tekanan-tekanan, akan tetapi tidak berarti bahwa mediator tersebut harus bersikap pasif. Musyawarah ini apabila dilakukan, harus pula memperhatikan tata cara formal seperti surat pemanggilan, berita acara atau notulen rapat, akta atau pernyataan perdamaian yang berguna sebagai bukti bagi para pihak maupun pihak ketiga.⁹⁶
- b. Penyelesaian Melalui Pengadilan. Apabila usaha-usaha musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, atau ternyata ada masalah-masalah prinsipial yang harus dilakukan oleh instansi lain yang berwenang, misalnya pengadilan, maka kepada yang bersangkutan disarankan untuk mengajukan masalahnya ke Pengadilan.⁹⁷

Hal tersebut di atas tidak menutup kemungkinan bagi instansi agrarian untuk dapat memutuskan sengketa dengan mengeluarkan keputusan administrasi sesuai dengan kewenangan yang ada berdasarkan ketentuan perundangan yang berlaku. Jadi pada umumnya sifat dari sengketa ini adalah

⁹⁶ *Ibid*, hal 27

⁹⁷ *Ibid*, hal 27

karena adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan/prioritas atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya. Pada akhirnya penyelesaian tersebut, senantiasa harus memperhatikan/ selalu mendasarkan kepada peraturan yang berlaku.⁹⁸

1.3 Tabel Upaya Penyelesaian Hambatan Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung

NO	HAMBATAN	UPAYA PENYELESAIAN
1	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dalam PPJB tidak ada klausula tentang proses balik nama dan tidak ada kuasa menjual. 2. Pada saat akan balik nama ahli waris yang bertindak sebagai penjual tidak diketahui keberadaannya 3. Kekurangan berkas SKW (Surat Keterangan Waris) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menghadirkan pihak penjual atau ahli warisnya 2. Menghadirkan pihak penjual atau ahli warisnya 3. Ditempuh jalur Pengadilan Agama untuk memperoleh Putusan Penetapan Waris .
2	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pada saat jual beli oleh pemilik pertama kepada pemilik kedua tidak dituangkan dalam perjanjian jual beli. Sehingga pemilik kedua tidak dapat membuktikan terjadinya jual beli tersebut 2. Penjual pertama (Maridjo) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menghadirkan pihak penjual atau ahli warisnya 2. Bapak Teguh harusnya melakukan gugatan terhadap Bapak Bambang.

⁹⁸ *Ibid*, hal 28.

	tidak diketemukan	
3	<ol style="list-style-type: none"> Adanya sengketa kepemilikan antara ahli waris yaitu dari pihak istri pertama dengan pihak istri kedua Para pembeli tidak ada inisiatif melakukan gugatan seolah-olah melepaskan haknya dalam proses jual beli tersebut. 	<ol style="list-style-type: none"> Pihak istri kedua menempuh jalur Pengadilan Agama untuk mendapatkan Fatwa Pengadilan Agama untuk bukti bahwa istri kedua merupakan ahli waris. Karena para warga tidak melakukan gugatan maka ditempuh jalur non litigasi dengan Rapat Musyawarah seluruh pihak yang berkepentingan.

Sumber : Data Primer, diolah, Oktober 2012

H.1 Upaya Penyelesaian Kasus Pertama

Untuk hambatan pertama dalam kasus pertama ini adalah didalam akta IJB (Ikatan Jual Beli) yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris Maskyur, Tidak memuat tentang klasula mengenai “kewajiban untuk proses balik nama” dan tidak menyerakan mengenai kuasa menjual.

Didalam Akta IJB (Ikatan Jual Beli) Tanah Tanggal 20 Mei 1985 dengan Nomor Akta 27 (Dua puluh tujuh) yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris Maskyur, tidak memuat adanya klasula yang mengatur mengenai “kewajiban untuk balik nama”. Sehingga Perjanjian pengikatan jual beli tanah yang telah dibuat tidak dapat digunakan untuk proses balik nama. Dalam IJB (Ikatan Jual Beli) tersebut tidak menyertakan kuasa menjual yang berfungsi untuk dapat dilakukannya peralihan hak langsung, maka untuk

proses balik nama sesuai dengan prosedurnya maka harus dihadirkan antara penjual dan pembeli.

Penyelesaian dari hambatan pertama adalah untuk dapat dilakukannya proses balik nama maka Bapak Hadi Pandoyo selaku pihak pembeli harus dapat menghadirkan Pihak Penjual yaitu Ibu Bandiyah dan anak-anaknya (Agung Prijono, Bagus Prijono, Wiwik Murduani dan Wiwit Rimawati) selaku istri dan anak dari Alm.Moersaid Priharto selaku Pemilik tanah yang namanya tercantum didalam sertipikat.

Hambatan kedua terjadi dikarenakan pada saat pihak pembeli ingin melakukan proses balik nama dan mencari pihak penjual yaitu Ibu Bandiyah dan anak-anaknya (Agung Prijono, Bagus Prijono, Wiwik Murduani dan Wiwit Rimawati) ternyata tidak diketemukan ditempat kediamannya, menurut informasinya Keluraga Ibu Bandiyah dan anak-anaknya telah meninggalkan desa tersebut sejak tahun 1986 dan tidak diketahui informasi mengenai tempat tinggalnya yang baru.

Untuk upaya penyelesaian hambatan kedua karena Pihak penjual tidak diketemukan keberadannya maka Bapak Hadi Pandoyo selaku pembeli memutuskan untuk menghadap kepada Bapak Mulyani selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Camat Kecamatan Tulungagung, sebagai camat tempat tanah tersebut terletak. Dengan adanya bukti IJB (Ikatan Jual Beli) yang dibuat

oleh dan/atau di hadapan notarais yang merupakan akta otentik dan bukti kwitansi pelunasan pembayaran, hal ini menjadi pertimbangan dan akhirnya dapat dilakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli No:499/2006 yang bertanggal 27 Desember 2006 di hadapan Bapak Mulyani tersebut, dalam penandatanganan Akta Jual Beli ini Bapak Hadi Pandoyo bertindak baik sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli.⁹⁹

Setelah dapat dilakukan Penandatanganan Akta Jual Beli di PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) setempat, terjadi hambatan ketiga yaitu ketika berkas-berkas dari PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diajukan ke kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung. Kantor Pertanahan menyatakan kekurangan berkas administrasi SKW (Surat Keterangan Waris) yang merupakan syarat mutlak. SKW (Surat Keterangan Waris) berfungsi untuk memperoleh kekuatan pembuktian tanah dari hasil warisan, maka surat keterangan waris sangat diperlukan disamping sebagai dasar untuk proses pendaftaran tanah maupun proses peralihan hak atas tanah.¹⁰⁰

Jual beli atas obyek tanah yang dijual oleh Ibu Bandiyah dan anak-anaknya (Agung Prijono, Bagus Prijono, Wiwik Murduani dan Wiwit Rimawati) merupakan tanah warisan dari Alm.Suaminya Bapak Moersaid

⁹⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Mulyani, PPAT Camat Kecamatan Tulungagung, tanggal 19 Oktober 2012, Pukul 09.00

¹⁰⁰ Adrian Sutedi, **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal 102.

Priharto , jadi sertipikat tersebut masih atas suaminya yaitu Moersaid Priharto. Untuk menentukan siapa yang berhak menjadi ahli waris maka untuk proses jual beli tanah SKW (Surat Keterangan Waris) merupakan syarat mutlak yang harus ada. Peralihan hak karena pewarisan telah mendapat penegasan Bab V, Paragraf 3 tentang Peralihan Hak Karena Pewarisan sebagaimana tersebut dalam penjelasan Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yakni sebagai berikut¹⁰¹ :

Untuk peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah terdaftar, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah sebagai sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dengan surat tanda bukti ahli waris. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum perdata yang berlaku. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dan berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.

Untuk menyelesaikan hambatan ketiga yaitu untuk medapatkan SKW (Surat Keterangan Waris) dan penetapan siapa saja yang berhak mewaris atas tanah Alm.Moersaid Priharto sebagai pemilik tanah. Bapak Mulyani, selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kecamatan Tulungagung memberi saran

¹⁰¹ Penjelasan Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

untuk mengajukan permohonan Penetapan Ahli Waris di Pengadilan Agama Tulungagung karena menurut keterangannya disini seluruh pihak adalah beragama islam.¹⁰²

Pada saat pengajuan berkas ke Pengadilan Agama, diketahui bahwa Bapak Hadi Meninggal dunia dan seterusnya kasus ini diurus dan diselesaikan oleh ahli waris Bapak Hadi Pandoyo , yaitu Istrinya Hj.Mustakimah dan kelima anaknya yaitu Drs.Hendry Setyawan, Msi, Hermin Sulistiyani, Dra.Hastutik Nurwulan, Nurul Istiqomah dan Jun Qodrayati. Setelah dilakukan proses permohonan penertapan ahli waris. Pengadilan Agama Tulungagung mengeluarkan Penetapan Ahli waris pada **Putusan Pengadilan Agama Tulungagung Tanggal : 19-04-2007 No.013/Pdt.P/2007/PATA .**

Analisa Hakim dalam putusan tersebut dapat di benarkan karena telah didapatkan fakta bahwa :

1. Moersaid Priharto meninggal sekitar tahun 1982
2. meninggalkan Istri Bandiyah dan anak-anak Agung Priyono, Bagus Priyono, Wiwik Murdiani, dan Wiwit Rinawati
3. Bahwa untuk sebidang tanah di Kelurahan Kenayan oleh Bandiyah sudah dijual kepada Hadi Pandoyo, berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan

¹⁰² Hasil wawancara dengan Bapak Hendry, Pada Tanggal 12 Oktober 2012, Pukul 19.00 WIB

Jual Beli nomor : 27, yang dibuat oleh Notaris Maskyur SH, pada tanggal 20 Mei 1985

4. Pada tahun 1986 Bandiyah dan anak-anaknya meninggalkan kediamannya dan tidak diketahui keberadaannya.¹⁰³

Berdasarkan fakta diatas tersebut maka Bandiyah dan anak-anaknya Agung Priyono, Bagus Priyono, Wiwik Murdiani, dan Wiwit Rinawati merupakan istri sah dan anak-anak sah dari Alm.Moersaid Priharto dan merupakan ahli waris yang berhak untuk menjual harta peninggalan warisan dari Alm.Moersaid Priharto.

Penetapan ahli waris dapat dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama. Penetapan ahli waris untuk yang beragama islam dibuat oleh Pengadilan Agama atas permohonan ahli waris. Dengan isi putusan bahwasanya mengabulkan permohonan pemohon yaitu dari pihak pembeli maka Putusan Penetapan Ahli Waris dari Pengadilan Agama tersebut dapat dijadikan kelengkapan berkas pengganti SKW (Surat Keterangan Waris) untuk proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung. Penetapan ahli waris baik yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama atau Pengadilan Negeri atau Akta Waris yang dibuat oleh notaris diakui secara hukum.

¹⁰³ Putusan Pengadilan Agama Tulungagung Tanggal : 19-04-2007 No.013/Pdt.P/2007/PATA .

H.2 Upaya Penyelesaian Kasus Kedua

Kasus ini terjadi Pada sekitaran Maret 2008, Bapak Bambang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa bukti tertulis dengan Bapak Maridjo selaku pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah, dan belum dilakukan proses balik nama atas nama Bapak Bambang. Namun sertipikat hak atas tanah atas nama “Maridjo” telah dibawah oleh Bapak Bambang selaku pembeli.

Setelah itu Pada tanggal 3 Januari 2012 Bapak Bambang selaku penjual kedua melakukan transaksi jual beli yang dilakukan melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan akta dibawah tangan dengan Bapak Teguh , disini dapat disimpulkan bahwa Bapak Teguh merupakan pembeli kedua. Hambatannya pertama dalam kasus ini adalah karena Bapak Bambang pada saat melakukan transaksi jual beli dengan Bapak Maridjo tidak dibuktikan dengan bukti tertulis. Oleh karena itu Bapak Bambang harus dapat menghadirkan Bapak Maridjo sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli diantara kedua belah pihak tersebut.

Didalam jual beli atas obyek tanah telah diketahui bahwa hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* syarat syahnya *levering* itu harus memenuhi syarat tertentu :¹⁰⁴

1. Sahnya titel yang menjadi dasar dilakukannya *levering*

¹⁰⁴ Subekti, **Aneka Perjanjian**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 12.

2. *Levering* tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap barang yang *dilever* tersebut

Dengan titel yang dimaksudkan perjanjian *obligatoir* yang menjadi dasar *levering* itu dengan perkataan lain : jual belinya, tukar menukarnya atau penghibahannya (tiga perjanjian ini merupakan titel-titel untuk pemindahan hal milik¹⁰⁵. Adapun orang yang “berhak berbuat bebas” adalah pemilik barang atau orang yang dikuasakan olehnya. Sesuai dengan asas *nemo plus iuris* yang berbunyi : orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.¹⁰⁶

Untuk menyelesaikan hambatan pertama ini Bapak Bambang menghadap pada Bapak Rudy sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kecamatan Sendang, Kabupaten Tulungagung tempat obyek tanah itu terletak. Bapak Rudy memberikan keterangan bahwa tidak dapat melakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli, untuk dapat dilakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli harus dapat menghadirkan Bapak Maridjo.

¹⁰⁵ *Ibid*, hal 13

¹⁰⁶ Adrian Sutedi, **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal 118

Secara hukum jual beli yang dilakukan oleh Bapak Bambang dan Bapak Teguh melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang dibuat oleh kedua belah pihak itu sendiri secara dibawah tangan belum dapat dibenarkan, karena sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah segala perbuatan hukum berkenaan dengan tanah harus dilakukan dengan akta otentik, ketentuan ini sifatnya mengikat dengan mengandung konsekuensi hukum bahwa suatu transaksi dengan obyek berupa tanah apabila dilakukan dengan akta dibawah tangan terancam kebatalan, sebab bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengharuskan setiap transaksi atas tanah harus dengan Akta yang dibuat oleh di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹⁰⁷

Hambatan kedua terjadi dikarenakan pada saat Bapak Maridjo dicari kediamannya ternyata Bapak Maridjo sudah tidak tinggal kediamannya dan tidak diketahui lagi mengenai kediamannya yang baru. Padahal disini kehadiran Bapak Maridjo sangat penting mengingat Bapak Maridjo adalah pemilik sertifikat tanah. Kehadiran Bapak Maridjo juga akan membuktikan apakah memang telah terjadi jual beli yang dilakukan antara Bapak Maridjo selaku pemlik dan penjual tanah dan Bapak Bambang selaku pembeli tanah pertama dan penjual tanah kedua. Sampai pada saat ini Bapak Bambang telah

¹⁰⁷ Irawan Soerodjo, **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia**, Arkola, Surabaya, 2001, hal 148.

berusaha mencari keberadaan Bapak Maridjo namun sampai pada saat ini belum mendapatkan kepastian mengenai tempat tinggal yang baru.

Berdasarkan keterangan yang telah didapatkan dari Bapak Mula sebagai Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung menyatakan bahwa¹⁰⁸ : Telah dilakukan cek sertipikat, diketahui bahwa sertipikat tersebut masih atas nama Maridjo (sebagai penjual pertama) dan belum ada perbuatan hukum lain termasuk balik nama sertipikat hak atas tanah dengan pihak manapun. Dalam kasus ini pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung tidak berani melakukan proses balik nama apabila tidak ada pemilik tanah (orang) yang namanya tertera pada sertipikat hak atas tanah tersebut.

Sebelum dilakukannya proses balik nama, maka para pihak harus melakukan proses penandatanganan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, sebagai syarat dari balik nama sertipikat hak atas tanah. Dalam penandatanganan Akta Jual Beli harus memenuhi syarat yang telah ditentukan yaitu yang berhak menandatangani adalah pemegang hak yang sah menurut sertipikat hak atas tanah dapat juga diwakilkan dengan kuasa yang sah bila ada.

Bapak Bambang memiliki hak untuk menjual namun jual beli antara Bapak Bambang dengan Bapak Maridjo harus dibuktikan maka seharusnya

¹⁰⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Mula selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung Pada Tanggal 20 Oktober, Pukul 14.00 WIB

Bapak Teguh dapat melakukan gugatan terhadap Bapak Bambang. Gugatan tersebut bertujuan untuk dapat membuktikan apakah Bapak Bambang selaku penjual berhak atas tanah dan menjual hak atas tanah tersebut atau tidak. Apabila terbukti Bapak Bambang bukan pemilik tanah maka harus melakukan ganti rugi kepada Bapak Teguh.

Hal penting yang perlu dipahami oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli obyek hak atas tanah melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yaitu PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) tidak boleh dilakukan bertahap atau dilakukan dua kali dan seterusnya, jadi apabila melakukan jual beli melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) harus dilakukan secara tuntas sampai dengan proses penyerahan (*levering*) nyata barang dan proses balik nama di Kantor Pertanahan. Apabila belum ada proses balik nama maka tidak boleh dilakukan peralihan jual beli tanah tersebut, hal ini sebagaimana disampaikan oleh Bapak Dodik Fertayani sebagai Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung

H.3 Upaya Penyelesaian Kasus Ketiga

Kasus ini terjadi Pada sekitaran tahun 1983. Kasus ini terjadi antara Keluarga tanah keputren dan warga tanah keputren yaitu antara R.Ay Moenoto (Karmiasih) yang merupakan Istri Kedua dari Raden Mas Monoto (Pemilik

tanah keputren) dengan Bapak Karno CS (warga tanah keputren). Dalam kasus ini diambil salah satu sampel dari warga Tanah Keputren yaitu Bapak Karno .

Pada saat jual beli obyek tanah melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah) dengan Akta Dibawah Tangan yang awalnya dilakukan secara lisan, karena pada saat itu para warga belum dapat membayar tunai dan akhirnya dilakukan pembayaran secara bertahap. Kemudian ketika pembayaran lunas diberi Surat Perjanjian (Pelepeasan Hak Atas Tanah) .

Hambatan pertama yang terjadi didalam kasus ketiga ini disebabkan karena pada saat para warga ada yang telah melakukan pelunasan pembayaran dibuktikan dengan Surat Perjanjian (Pelepasan Hak Atas Tanah). Warga menghendaki untuk dilakukannya proses balik nama di Kantor Pertanahan. Namun pada saat akan melakukan pengurusan proses penandatanganan Akta Jual Beli baru diketahui terjadi sengketa antara ahli waris dari pihak istri Pertama R.Ay Moenoto (Martinah) dan dari pihak istri kedua R.Ay Moenoto (Karmiasih) . Baru diketahui bahwa ternyata pihak istri pertama beserta anak-anaknya tidak pernah menghendaki bahwa tanah keputren tersebut dijual kepada warga, namun uang jual beli baik yang sudah dibayar secara lunas maupun mencicil sudah masuk kepada pihak ahli waris istri kedua dan anak-anaknya dan tidak dapat diambil kembali.

Proses perjanjian jual beli tanah antara istri kedua R.Ay Moenoto (Karmiasih) dengan warga tanah keputren tidak memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata memiliki 4 unsur yaitu:

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

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-seketa mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya,

setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.¹⁰⁹

Dalam Pasal 1330 KUHPerdara disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampunan
- 3) Orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertetntu., artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu permasalahan. Barang yang dimaksudkan perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Untuk syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab (bahasa Belanda *oorzaak*, bahasa latin *causa*) ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian.¹¹⁰

Dalam kasus ini R.Ay Moenoto (Karmiasih) selaku istri pertama dan sebagi penjual tanah keputren belum dapat memenuhi unsur suatu hal tertetu

¹⁰⁹ Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakart, 1998, hal 17.

¹¹⁰ *Ibid*, hal 19.

dimana hal tertentu tersebut berupa obyek tanah yang penetapan mengenai yang berhak mewaris tanah tersebut belum ditentukan. Unsur yang tidak dipenuhi oleh pihak penjual merupakan syarat obyektif, dalam hal syarat obyektif, kalau syarat tersebut tidak terpenuhi, perjanjian tersebut akan batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal. Dengan demikian, maka tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim.¹¹¹

Selain belum memenuhi unsur dari Pasal 1320 KUHPerdara tersebut pihak penjual R.Ay Moenoto (Karmiasih) selaku istri kedua sebagai penjual tanah juga belum memenuhi syarat peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang telah diatur di dalam Pasal 43 (3) Jo Pasal 43 (4) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan :

Pasal 43 (4) : Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.”

Pasal 43 (5) : “ Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus

¹¹¹ *Ibid*, hal 20.

dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut”

Suatu hak bersama yang diperoleh dari warisan perlu dibagi sehingga menjadi hak individu. Kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut perlu dituangkan dalam akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang akan menjadi dasar pendaftarannya. Dalam pembagian tersebut tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian. Dalam pembagian harta waris sering kali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan., asalkan hak tersebut dispekati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.¹¹²

Untuk menyelesaikan hambatan pertama tersebut pihak dari istri Pertama R.Ay Meoenoto (Karmiasih) berserta anak-anaknya mengurus fatwa waris di Pengadilan Agama yang dapat dijadikan bukti. Pengadilan Agama berwenang mengeluarkan penetapan mengenai Pembagian harta peninggalan seorang pewaris yang beragama islam dan kewenangan tersebut telah diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama yang menyatakan bahwa :

¹¹² Adrian Sutedi, **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal 104.

“ Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara-perkara di tingkat pertama antara orang-orang beragama islam dibidang :

a. Perkawinan

b. Kewarisan, wasiat, hibah yang dilakukan berdasarkan hukum islam, wakaf dan shadaqah.

Dalam hal ini R.Ay Moenoto (Karmiasih) bertempat tinggal di Surabaya maka pengurusan fatwa dilakukan di Pengadilan Agama Surabaya. Dengan permohonan tersebut makan Pengadilan Agama Surabaya mengeluarkan **Fatwa Pengadilan Agama Surabaya Tentang Waris Damai No.: 554/Fatwa/I/1989**. Pengadilan Agama Surabaya memberi fatwa berdasarkan atas keterangan pemohon dan saksi-saksi, Ketua Pengadilan Agama Surabaya memberi fatwa berdasar hukum islam, bahwa ahli waris almarhum Raden Mas Moenoto tersebut adalah terdiri dari seorang istri dan seorang anak laki-laki R.Ay Moenoto (Karmiasih) dan Indoronoto, karena anak yang lain non islam.

Penetapan Fatwa Pengadilan Agama Surabaya yang menyatakan bahwa istri kedua dan ahli waris yang beragama islam berhak mewaris adalah dapat dibenarkan menurut hukum sesuai dengan aturan yang berlaku. Fatwa pengadilan tersebut hanya merupakan keterangan tentang penentuan siapa saja yang berhak mewaris. Namun dalam kasus ini pihak yang berhak mewaris menurut silsilah keluarga Raden Mas Moenoto adalah ada kedua belah pihak

yaitu istri Pertama R.Ay Moenoto (Martinah) dengan istri kedua R.Ay Moenoto (Karmiasih).

Didalam fatwa pengadilan tersebut hakim belum mempertimbangkan :

1. Keberadaan R.Ay Moenoto (Martinah) selaku istri pertama dari Raden Mas Meonoto dan anak-anaknya.
2. Saat kapan tanah tersebut dimiliki oleh Raden Mas Moenoto. Apakah dimiliki sebelum pernikahan pertama dengan R.Ay Moenoto (Martinah) atau setelah pernikahan kedua dengan R.Ay Moenoto (Karmiasih).

Berdasarkan informasi dari Bapak Endro Lurah Kelurahan Kampungdalem, menyatakan bahwa tidak mendapat informasi secara tepat mengenai tanggal dan tahun tepatnya perkawinan pertama dan perkawinan kedua Raden Mas Moenoto, namun menurut keterangan Bapak Endro tersebut bahwa harta warisan tersebut didapatkan setelah perkawinan pertama dan perkawinan kedua Raden Mas Moenoto berlangsung.

Dengan adanya peninggalan harta dari Raden Mas Moenoto maka disini akan dianalisis bagaimana sistem pewarisan dan pembagian waris dari harta peninggalan Raden Mas Moenoto untuk setiap ahli warisnya yang berhak.

Syarat ahli waris ab intestaat menurut Pasal 832 KUHPerdata berkata :

“Menurut Undang-Undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah, para keluarga sedarah, baik syah maupun luar kawin, dan Si

suami atau istri yang hidup terlama, semua menurut aturan tertera dibawah ini”

Asas hukum waris menurut pasa 832 KUHPerdara adalah untuk dapat mewaris orang harus mempunyai hubungan darah dengan si pewaris. Hubungan darah tersebut dapat syah atau luar kawin, baik melalui garis ibu maupun garis bapak. Hubungan darah yang syah adalah hubungan darah yang ditimbulkan sebagai akibat dari suatu perkawinan yang syah. Hubungan darah yang tak syah timbul sebagai akibat hubungan antara seorang laiki-laki dan seorang perempuan dan pengakuan anak secara sah.¹¹³

Sesuai dengan Asas hukum waris KUHPerdara., yang mengatakan bahwa keluarga sedarah yang lebih dekat menyingkirkan/menutup keluarga yang lebih jauh, mendapat penerapan/penjabaran di dalam bagian II, Bab ke XII dibawah judul “Tentang pewarisan para keluarga sedarah yang sah, dan suami atau istri yang hidup terlama”.¹¹⁴

Keluarga sedarah pewaris menurut KUHPerdara, disusun dalam kelompok, yang disebut dengan nama “golongan ahli waris”, terdiri dari golongan 1 sampai dengan golongan IV, diukur menurut jauh dekatnya hubungan darah dengan si pewaris, dimana golongan yang lebih dekat menutup golongan yang lebih jauh. Anak luar kawin yang diakui secara sah tak termasuk dalam satu golongan tersebut, tetapi merupakan kelompok tersendiri.

¹¹³ J Satrio, **Hukum Waris**, Alumni, Bandung, 1992, hal 29.

¹¹⁴ *Ibid*, hal 99.

Prinsipnya, kalau masih ada ahli waris golongan yang lebih dekat dengan pewaris, maka golongan ahli waris yang lebih jauh tertutup untuk mewaris. Mereka baru muncul sebagai ahli waris, kalau para ahli waris golongan yang lebih dekat dengan pewaris sudah tidak ada lagi.¹¹⁵

Didalam hal mengenai anak luar kawin Undang-undang sendiri tidak dengan tegas mengatakan siapa yang dapat dikatakan anak luar kawin, tetapi dari Pasal 272 KUHPerdara dapat disimpulkan, bahwa anak luar kawin yang dapat diakui adalah anak yang dilahirkan oleh seorang ibu, tetapi tidak yang tidak dibenihkan oleh seorang pria yang berada dalam ikatan perkawinan sah dengan ibu si anak tersebut, dan tidak termasuk didalam kelompok anak zinah dan anak-anak sumbang.¹¹⁶

Syarat agar anak luar kawin dapat mewaris adalah bahwa anak luar kawin tersebut harus diakui dengan sah, karena menurut sistem KUHPerdara dasarnya adalah bahwa hanya mereka-mereka yang mempunyai hubungan dengan si pewaris sajalah, yang mempunyai hak waris menurut Undang-Undang. Hubungan tersebut justru lahir karena pengakuan. Namun pembentukan undang-undang tidak 100% (seratus persen) konsekuen dengan pendiriannya, karena walaupun anak luar kawin tersebut tidak diakui secara sah oleh ayah biologisnya, tetapi antara si anak luar kawin dengan ayahnya ada

¹¹⁵ *Ibid*, hal 99.

¹¹⁶ *Ibid*, hal 151.

juga hubungan hukum, sekalipun sifatnya sangat terbatas, yaitu seperti yang diatur dalam Pasal 328 ayat (2) KUHPerdara disana ditentukan bahwa antara si ayah biologis dan si anak luar kawin ada kewajiban timbal balik untuk saling memberikan nafkah.¹¹⁷

Untuk bagian anak luar kawin telah ditegaskan dalam PUTUSAN Mahkamah Konstitusi yang mengabulkan uji materi Pasal 43 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Pasal sebelumnya berbunyi, “Anak yang dilahirkan di luar perkawinan hanya mempunyai hubungan perdata dengan ibunya dan keluarga ibunya”. Mahkamah Konstitusi memutuskan bahwa Pasal itu bertentangan dengan Undang-Undang Tahun 1945 dan dianulir. Bunyi Pasal tersebut diubah menjadi “anak yang dilahirkan di luar perkawinan mempunyai hubungan perdata dengan ibunya dan keluarga ibunya serta dengan laki-laki sebagai ayahnya yang dapat dibuktikan berdasarkan ilmu pengetahuan dan teknologi dan atau alat bukti lain menurut hukum mempunyai hubungan darah, termasuk hubungan perdata dengan keluarga ayahnya”.

Dari analisa yang telah dijabarkan di atas maka dapat disimpulkan menurut hukum pewarisan yang diatur dalam KUHPerdara maka yang berhak mendapatkan warisan adalah Istri Pertama : R.A.y Moenoto (Martinah) dan

¹¹⁷ *Ibid*, hal 152.

ketiga anaknya: R.M Sasmito Notokusumo, R.Ay Astaty Notokusumo, R.Ay Sri Rukmi Notokusumo. Ketiga Anak Luar Kawin dari istri kedua yang apabila dapat dibuktikan dan diakui : R.M Mufangat Notokusum, R.M Indronoto Notokusum, R.Ay Widji Lestari Notokusumo. Dalam hukum pewarisan perdata istri kedua R.Ay Moenoto (Karmiasih) tidak berhak mendapat bagian waris.

Untuk kasus ini dikarenakan hampir keseluruhan pihak ahli waris beragama islam maka menurut hukum islam berdasarkan Pasal 171 huruf c Kompilasi Hukum Islam, yaitu mereka yang :

1. Mempunyai hubungan darah dengan pewaris
2. Mempunyai hubungan perkawinan (dengan pewaris)
3. Beragama islam
4. Tidak dilarang undang-undang

Adapun dasar yang menjadi hak untuk mewaris atau dasar untuk mendapat bagian harta peninggalan menurut Al-Qur'an yaitu :

1. Karena hubungan darah, ini ditentukan secara jelas dalam (QA.An-Nisaa: 7, 11, 12, 33, dan 176)
2. Hubungan semenda atau pernikahan

3. Hubungan persaudaraan, karena agama yang ditentukan oleh Al-Qur'an bagiannya tidak lebih dari sepertiga harta pewaris (QS.Al-Ahzab:6)
4. Hubungan kerabat karena sesama hijrah pada permulaan pengembangan Islam meskipun tidak ada hubungan darah (QS. Al-Anfaal: 75).¹¹⁸

Ahli waris dalam Islam ada seorang atau beberapa orang yang berhak mendapat bagian dari harta peninggalan. Secara garis besar golongan ahli waris di dalam Islam dapat dibedakan kedalam 3 (tiga) golongan, yaitu :

- a. Ahli waris menurut Al-Qur'an atau yang sudah ditentukan dalam Al-Qur'an disebut dzul faraa'idh
- b. Ahli waris yang ditarik dari garis ayah, disebut ashabah.
- c. Ahli waris menurut garis ibu, disebut dzul arhaam.¹¹⁹

Menurut analisa yang telah dijabarkan diatas maka apabila menurut Hukum Islam yang berhak mendapatkan warisan adalah Istri Pertama : R.Ay Moenoto (Martinah) dan ketiga anaknya: R.M Sasmito Notokusumo, R.Ay Astati Notokusumo, R.Ay Sri Rukmi Notokusumo. Istri Kedua R.Ay Moenoto (KArmiasih) dan anaknya yang beragama islam R.M Mufangat Notokusumo (non islam) , R.M Indronoto Notokusumo , R.Ay Widji Lestari Notokusumo (non islam).

¹¹⁸ Eman Suparman, **Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW**, Refika Aditama, Bandung, 2005, hal 16.

¹¹⁹ *Ibid*, hal 17.

Mengingat kedua istri dan hampir seluruhnya beragama islam maka hukum pewarisan yang harus digunakan adalah yang sesuai dengan ajaran hukum Islam. Maka atas dasar tersebut maka seluruh ahli waris dalam silsilah keluarga Raden Mas Moenoto yang beragama islam berhak mendapatkan bagian warisan yang akan dibagi sesuai dengan aturan pembagian hukum waris islam.

Hambatan kedua terjadi disebabkan karena dengan adanya sengketa antara Pihak Istri Pertama R.Ay Moenoto (Martinah) dengan Istri Kedua R.Ay Moenoto (Karmiasih) Pihak Pembeli yaitu Bapak Karno cs (Warga Tanah Keputren) tidak ada inisiatif untuk melakukan gugatan kepada pihak penjual yaitu Istri Kedua R.Ay Moenoto (Karmiasih). Bapak Karno cs (Warga Tanah Keputren) selalu pihak pembeli tidak ada inisiatif untuk melakukan gugatan dan seolah-olah melepaskan haknya atas proses jual beli tanah tersebut. Hal tersebut didasari beberapa alasan yang telah disampaikan dan diuraikan di atas pada pembahasan hambatan.

Seharusnya disini warga mengajukan gugatan wanprstasi kepada istri kedua yaitu R.Ay Moenoto (Karmiasih), karena disini pihak penjual tersebut telah dengan nyata tidak melakukan prestasinya Sebagai penjual untuk *melevering* tanah tersebut apabila warga telah melunasi pembayaran jual beli tanah untuk selanjutnya dapat dilakukan proses balik nama. Meskipun faktanya dan akan dibuktikan dalam persidangan , R.Ay Moenoto (Karmiasih) selaku

penjual belum tentu sebagai pemilik tanah dan berhak menjual tanah keputren tersebut karena ahli waris belum ditetapkan dan bagian waris belum dibagi. Proses gugatan oleh pembeli merupakan haknya sebagai pembeli yang beritikad baik.

Dalam Pasal 1234 KUHPerdara menyatakan bahwa : Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam yaitu :

Pertama : membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau ganti rugi

Kedua : pembatalan perjanjian atau dinamakan pemecahan perjanjian

Ketiga : peralihan resiko

Keempat : membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim¹²⁰

Di dalam kenyataan sukar untuk menentukan saat debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Bahkan di dalam perikatan di mana waktu untuk melaksanakan prestasi itupun ditentukan, cidera janji tidak dengan sendirinya. Yang mudah untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi perikatan ialah pada perikatan untuk tidak melakukan sesuatu.¹²¹

Dalam suatu gugatan ada seorang atau lebih yang “merasa” bahwa haknya atau hak mereka telah dilanggar, akan tetapi orang yang “dirasa” melanggar haknya atau hak yang diminta itu, tidak mau dengan sukarela melakukan sesuatu yang diminta itu. Untuk penentuan siapa yang benar dan berhak, diperlukan adanya suatu putusan hukum. Disini hakim benar-benar berfungsi sebagai hakim yang mengadili dan memutus siapa diantara pihak-pihak tersebut yang benar dan siapa yang tidak benar.¹²²

¹²⁰ Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermedia, Jakarta, 1998, hal 45.

¹²¹ Mariam Darus Badruzaman, **Kompilasi Hukum Perikatan**, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001, hal 19.

¹²² Retnowulan Sutantio, **Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek**, Mandar Maju, Bandung, 2009, hal 10.

Dari analisis yang telah dijabarkan diatas maka R.Ay Moenoto (Karmiasih) selaku penjual memenuhi unsur-unsur wanprestasi yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi atau dilakukannya. R.Ay Moenoto (Karmiasih) selaku pihak penjual tidak dapat melakukan prestasinya yaitu apabila para warga telah melunasi pembayaran jual beli tanah keputren selanjutnya warga dapat menandatangani Akta Jual Beli dan proses balik nama sertifikat hak atas tanah. Akibat tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh penjual tersebut maka disini warga tanah keputren selaku pembeli mengalami banyak kerugian dan disini warga harus mendapatkan ganti rugi tersebut dan uang yang telah dibayarkan warga harus dikembalikan oleh R.Ay Moenoto (Karmiasih) selaku penjual.

Menurut keterangan Bapak Dodik Fertayani, sebagai Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung menyatakan bahwa :¹²³ Agar pemasalahan ini selesai, para warga seharusnya melakukan gugatan ke Pengadilan agar dapat memperoleh haknya, bila tidak ada gugatan ke Pengadilan, sampai kapanpun proses balik nama tidak dapat dilakukan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung juga tidak dapat berbuat melebihi kapasitasnya.

¹²³ Hasil wawancara dengan Bapak Dodik Fertayani, selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Tulugagung Pada Tanggal 20 Oktober, Pukul 14.00 WIB

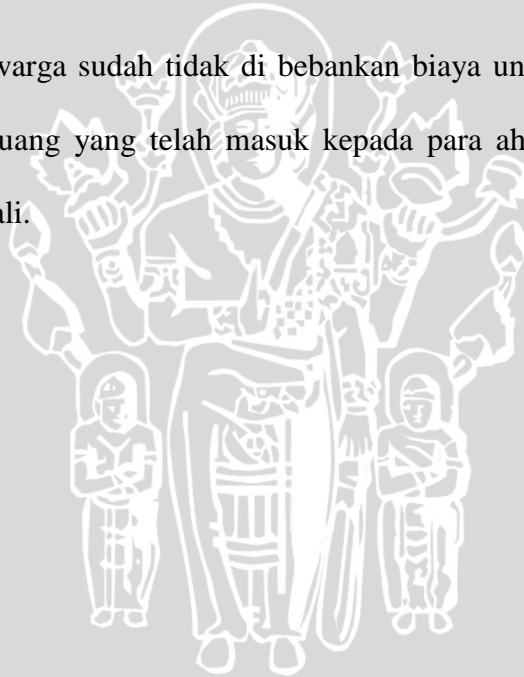
Namun dari fakta yang telah didapatkan, warga tanah keputren yaitu Bapak Karno cs (Warga Tanah Keputren), memilih menyelesaikan kasus ini melalui musyawarah rapat terbuka dengan menghadirkan seluruh warga yang terlibat, perwakilan dari pihak ahli waris dari istri pertama dan ahli waris istri kedua beserta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kecamatan Tulungagung dan Lurah Kelurahan Kampungdalem.

Menurut Bapak Endro Selaku Lurah Kelurahan Kampungdalem Hasil Rapat pada saat itu memutuskan bahwa¹²⁴ :

1. Warga tetap boleh menempati tanah keputren tersebut atau tanah keputren yang sudah di belinya.
2. Istri Pertama (R.Ay Martinah) tidak menghendaki jual beli tanah keputren dan tidak menghendaki pengurusan SKW (Surat Keterangan Waris). Jadi Sertipikat tanah tidak dapat dipecah oleh karena itu warga tidak dapat melakukan proses balik nama
3. “SURAT PERJANJIAN, PELEPASAN HAK”, sebagai surat tanda kepemilikan hak atas tanah. Namun bukan merupakan bukti tertulis yang dapat digunakan untuk proses balik nama

¹²⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Dodik Fertayani .,selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Tulugagung Pada Tanggal 20 Oktober, Pukul 14.00 WIB

4. Apabila warga ingin menjual tanah keputren tersebut dapat dilakukan melalui Kepala Kelurahan Kampungdalem, dengan akta surat “PERJANJIAN JUAL BELI BANGUNAN DI ATAS TANAH KEPUTREN”. Namun untuk saat ini Bapak Endro selaku Lurah Kelurahan Kampungdalem tidak menyetujui apabila ada pihak yang menginginkan jual beli bangunan diatas tanah keputren dikarenakan tanah keputren tersebut tidak jelas kepemilikannya menurut hukum.
5. Setiap bulan warga sudah tidak di bebaskan biaya untuk membayar uang sewa, karena uang yang telah masuk kepada para ahli waris tidak dapat diambil kembali.



BAB V

PENUTUP

KESIMPULAN

Dari penelitian yang telah dilakukan diperoleh kesimpulan :

1. Proses Balik Nama Di Kantor Pertanahan

Penyerahan berkas permohonan balik nama harus dilaksanakan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut.

2. Hambatan Dalam Proses Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli

1. Hambatan dalam kasus pertama dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) tidak ada klausula tentang proses balik nama dan tidak ada kuasa menjual, penjual tidak diketemukan dan kekurangan berkas SKW.

2. Hambatan dalam kasus kedua pada saat jual beli oleh pemilik pertama kepada pemilik kedua tidak dituangkan dalam perjanjian jual beli secara tertulis dan penjual pertama (Maridjo) tidak diketemukan.

3. Hambatan dalam kasus ketiga adanya sengketa kepemilikan antar ahli waris dan para pembeli tidak ada inisiatif melakukan gugatan.

3. Upaya Penyelesaian Dalam Mengatasi Hambatan Dalam Proses Balik Nama

Sertipikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli :

1. Upaya penyelesaian kasus pertama menghadirkan pihak penjual dan permohonan penetapan ahli waris.
2. Upaya penyelesaian kasus kedua pemilik tanah harus dihadirkan dan seharusnya pihak pembeli tanah kedua melakukan gugatan
3. Upaya penyelesaian Kasus Ketiga pihak penjual melakukan Permohonan Fatwa Pengadilan Agama dan seharusnya para warga melakukan gugatan.

SARAN

1. Untuk Masyarakat :

Masyarakat harus lebih memahai tentang Pendaftaran peralihan hak tas tanah sepeti yang telah diatur didalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan 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.”

Dengan aturan diatas maka dan setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan dan tidak boleh melakukan jua beli tanah melalui PPJB (Perjanjian

Pengikatan Jual Beli) , karena jual beli tanah melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) akan menimbulkan banyak permasalahan.

2. Untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung :

Semoga penelitian ini dapat memberikan informasi dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung harus dapat berlaku lebih tegas untuk membatasi masyarakat yang melakukan jual beli tanah melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) .

3. Untuk Notaris :

Untuk para notaris agar lebih berhati-hati dalam pembuatan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli).

4. Untuk PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Untuk para PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) agar lebih berhati-hati dalam pembuatan Akta Jual Beli yang didasarkan pada PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli).

DAFTAR PUSTAKA

- Adriani Sutedi, *Peralihan Hak Atas tanah dan pendaftarannya* Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indoesia*, Djambatan, Jakarta, 2008
- Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remadja Karya Cv, Bandung, 1998
- Burhan Ashufa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Bandung, 2001
- Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia Dalam Prespektif Islam, Adat, BW*, Aditama, Bandung, 2005
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2002
- J.Satrio, *Hukum Waris*, Alumni, Bandung, 1992
- Kartini Muljadi&Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2003
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- M.Nur Rasaid, Sinar Grafika, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003
- Retonowulan, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2009
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Sukbeti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1998
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indoensia*, Liberty, Yogyakarta, 1985
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001

Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Ketiga, UI Press, Jakarta, 1986

Sri Soedewi Masjoeen Sofwan, *Hukum Benda*, Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada, Yogyakarta, 1974

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Grup, Surabaya, 2005

-----, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Grup, Surabaya, 2010

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan tertentu*, Sumur Bandung, Jakarta, 1972

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, *Buku Pedoman Penulisan*, Fakultas Hukum Universitas Brwajaya, Malang, 2012

Badan Pusat Statistik Kabupaten Tulungagung dan Bappeda Kabupaten Tulungagung, *Kabupaten Tulungagung dalam Angka Tulungagung Regency In figure 2012*, Tulungagung, 2012

Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008

bpn.go.id

kab-tulungagung.bpn.go.id

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor.3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama.

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

