

**PENYERAHAN HAK MILIK PADA TRANSAKSI
JUAL BELI KENDARAAN BERMOTOR
DALAM PRAKTIK¹**

Oleh : Christian E. Papendang²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah ketentuan hukum mengenai penyerahan hak milik pada transaksi jual beli kendaraan bermotor dan bagaimanakah aturan hukum mengenai penyerahan hak milik kendaraan bermotor yang layak secara hukum. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa : 1. Pada transaksi jual beli ketentuan mengenai penyerahan hak milik berdasarkan pada prinsip dimana pembeli menghendaki suatu barang yang dibeli akan memberi rasa tenang dan aman serta barang yang dikuasanya tidaklah cacat atau rusak, sedangkan si penjual menghendaki suatu jumlah uang sebagaimana pembayaran atas barang yang diperjualbelikan, yang dibayar oleh pembeli pada waktu dan tempat yang diperjanjkan atau sesuai dengan ketentuan yang diperlukan. 2. Penyerahan secara nyata dan sah secara hukum pada transaksi jual beli dapat dilakukan melalui penyerahan obyek jual beli dari penjual kepada pembeli, maupun penyerahan secara nyata seperti yang banyak terjadi dalam masyarakat yaitu obyeknya secara nyata langsung diserahkan kepada pembeli dan saat itu juga hak milik atas barang beralih pada pembeli, dan peralihan hak milik dengan cara lainnya yang dapat terjadi tanpa penyerahan obyek secara langsung tetapi penyerahan yang hanya berbentuk akte (surat) hak milik telah beralih. Contohnya melalui akte jual beli yang dibuat di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kata kunci: Transaksi jual beli

A. PENDAHULUAN

Transaksi jual beli dalam masyarakat maupun dunia bisnis sering dilaksanakan. Pada transaksi ini kepentingan masing-masing pihak dijalankan, di mana di dalamnya ada pihak penjual yang menjual barangnya dan pihak pembeli yang akan membayar sesuai harga yang disepakati dalam jual beli tersebut. Pada proses jual beli terdapat hak dan kewajiban yang melekat dalam proses jual beli tersebut. Dalam kegiatan ini, terutama menyangkut hak dan kewajiban penjual dan pembeli akan sedikit disinggung, dalam hal ini yang penting perlu dicatat yaitu adanya keseimbangan hak dan kewajiban di antara penjual maupun pembeli. Keseimbangan dalam kegiatan jual beli, tidak lain oleh adanya kesepakatan atau sering dikatakan dengan *consensus* antara penjual dan pembeli tentang obyek dari jual beli yaitu harga dan barang, dalam hal ini juga dipertegas oleh Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut: "Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar". Pada Pasal 1457 KUH Perdata dinyatakan sebagai berikut: "Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".³

Pada kondisi ini terlihat bahwa antara penjual dan pembeli keduanya mempunyai hak dan kewajiban, dengan kata lain bahwa perjanjian jual beli ini adalah merupakan suatu perjanjian timbal balik, sebab secara garis besar disatu pihak penjual mempunyai hak yaitu menerima uang yang merupakan

¹ Artikel skripsi.

² NIM: 050711197.

³ R. Subekti, R. Tjokrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984, hal. 57.

harga barang dan pula mempunyai kewajiban sebagaimana diatur oleh Pasal 1475 KUHPerdara, yakni ia mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya, sedangkan dipihak lain bagi pembeli mempunyai hak untuk menerima barang yang sudah di bayar kepada penjual serta mempunyai kewajiban sebagaimana terdapat dalam Pasal 1513 KUH Perdata yang mengatakan bahwa kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan dalam persetujuan jual beli yang telah dibuat sebelumnya.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah ketentuan hukum mengenai penyerahan hak milik pada transaksi jual beli kendaraan bermotor ?
2. Bagaimanakah aturan hukum mengenai penyerahan hak milik kendaraan bermotor yang layak secara hukum ?

C. PEMBAHASAN

A. Penyerahan atau Pemindahan Hak Milik Pada Transaksi Jual Beli Kendaraan Bermotor

Transaksi jual beli yang dilakukan, dalam prosesnya seperti yang diatur pada KUH Perdata mengatur tiga macam benda yakni benda bergerak, benda tak bergerak dan piutang atas nama, maka sudah barang tentu cara pemindahan hak milik dalam jual beli juga dikenal tiga cara penyerahan, pemindahan dan *levering*. Pengaturan dalam transaksi jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1459 KUH Perdata sebagai berikut : Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616 KUH Perdata.

Khususnya dalam hal pemindahan barang bergerak, oleh Pasal 612 KUH Perdata menyatakan bahwa penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak

bertubuh dilakukan dengan menyerahkan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam nama kebendaan itu berada.

Penyerahan tidak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya. Dari pasal tersebut di atas nampaklah dua cara yaitu :

1. Penyerahan dengan tangan pendek
2. Penyerahan dengan simbolis

Penyerahan dengan tangan pendek ini maksudnya adalah suatu penyerahan kepada pembeli terhadap suatu barang yang secara nyata telah dikuasai oleh pembeli, atau barang yang pada saat pembayaran berlangsung diterima oleh pembeli. R. Subekti, mengatakan untuk barang bergerak dapat dilakukan dengan "*traditio brevi manu*" apabila barang *de facto* sudah dikuasai oleh si pembeli.

Memang kalau disadari bahwa hal tersebut dari isi teori demikian, tetapi bahwasanya di dalam praktek seringkali berlainan, namun ada juga sesuai dengan teori di atas. Hal ini penulis temukan dari hasil observasi/pengamatan dalam praktek, menurut pengamatan penulis adalah sesuai dengan pendapat para sarjana tersebut diatas, misalnya pada transaksi pembelian mobil oleh seseorang apabila harga mobil sudah dibayar kepada penjual, maka seketika itu juga orang tersebut akan menerima mobil dari si penjual apabila stok mobil ada pada pihak penjual.

Hal yang sama juga terjadi pada supermarket (pasar swalayan) Manado, manakala kita ingin membeli sesuatu barang maka barang yang menjadi kehendak kita, dapat secara langsung kita pegang atau berada pada kekuasaan kita, walaupun pembayarannya barang tersebut dilakukan kemudian. Di sini nampaklah bahwa barang sudah berada pada si pembeli. Lain lagi prakteknya pada Toko

Aneka Dharma, di mana barang yang akan dibeli sudah dibayar melalui kasir, dan sebagai gantinya yakni sehelai kertas yang sering disebut nota pembelian, dalam hal ini digunakan sebagai bukti untuk mengambil barang yang sudah dibeli, pada bagian pengambilan barang. Dalam hal ini memang unsur dari *traditio brevi manu* ada, namun sudah disisipi dengan cara yaitu nota pembelian. Lebih jauh pemilik toko menjelaskan bahwa cara yang di tempuh adalah untuk sekedar menertibkan lalu lintas pembelian dan memperlancar pengawasan dari sisi keamanan serta untuk meringankan pembeli di dalam hal mengambil barang yang sudah dibelinya. Penulis beranggapan bahwa praktek semacam itu, perlu diberikan bobot yuridis, dalam arti bahwa pembeli dapat mengambil barang yang dibelinya dengan menunjukkan nota pembelian termaksud, dan apabila tidak ditunjukkan nota tersebut mana barang termaksud tidak dapat diambil, atau dengan kata lain tersebut, walaupun yang mengambilnya sebenarnya bukanlah pembeli yang asli/dapat diambil oleh orang lain. Oleh sebabnya sejak nota pembelian diserahkan kepada pembeli, maka jual beli serta penyerahan/pemindahan hak milik telah selesai. Jelasnya dalam hal ini penyerahan nyata atas barang yang dibeli tidak begitu nampak, tapi sebagaimana dikatakan diatas bahwa dalam soal ini juga mengandung unsur *traditio brevi manu*, yakni barang yang akan dibeli benar-benar nampak dihadapan kita dan dapat secara langsung dipegang oleh kita (pembeli) atau dengan sangat mudah barang tersebut dikuasai oleh pembeli. Dalam penyerahan secara simbolis dimaksudkan bahwa penyerahan ini yaitu suatu perbuatan dari penjual kepada pembeli yang berupa penyerahan barang, namun dalam bentuk simbol, misalnya seseorang membeli beras satu gudang, maka penjual hanya memberikan atau menyerahkan kunci gudang tempat

penyimpanan beras tadi. Penyerahan seperti itu terjadi di dalam dunia dagang, mungkin disebabkan oleh suatu hal yaitu kepercayaan, karena dalam dagang yang sering dipraktekkan yakni seseorang mengambil barang walaupun pembayarannya belum dilaksanakan. Lepas dari persoalan di atas, yang paling penting penulis dalam hal penyerahan secara simbolis ini, yakni apabila kita ingin membeli barang dalam jumlah besar (satu gudang), di mana sangat sulit untuk diterima dengan dua tangan kita, maka kepada kita hanya diserahkan sebuah kunci gudang tempat disimpannya barang yang dibeli. Jadi bukannya barang yang dibeli langsung diserahkan tapi hanyalah kunci gudang saja, namun dengan demikian telah dianggap bahwa penyerahan barang yang dibeli oleh pembeli sudah selesai.

Di samping kedua hal tersebut di atas, *traditio brevi manu* dan *traditio clavium*, di dalam kaitannya dengan penyerahan barang bergerak, maka Sri Soedewi Masjchun Sofwan, mengatakan:

Hukum Belanda mencantumkan suatu bentuk penyerahan yaitu *contitutum prossessorium* (penyerahan dengan melanjutkan penguasaan atas bendanya), dengan contoh, A *eigenaar* dari sebuah buku karena membutuhkan uang menjual bukunya kepada B. Akan tetapi karena A masih membutuhkan untuk mempelajarinya, maka A kemudian meminjam buku tersebut dari B. A tadinya sebagai *eigenaar* berubah menjadi peminjam.⁴

Sehubungan dengan penyerahan/pemindahan hak milik barang bergerak, masih ditemui dalam praktek jual beli, yakni suatu penyerahan barang yang berada pada pihak ketiga. Hal ini dalam praktek sering terjadi misalnya: A memiliki sepeda motor dan dipinjamkan kepada B kemudian A menjual kepada C, setelah C

⁴ *Ibid*, hal. 94.

membayar harga motor tersebut, maka A menyerahkan motor kepada C yang berada pada B.

Kemudian ada juga penyerahan melalui sarana komunikasi, dan hal ini sering terjadi di praktek oleh para pemborong, misalnya A seorang pemborong akan membeli cat tembok dari toko B, di mana maksud ini disampaikan oleh A kepada toko B juga menyatakan kesediaannya melalui sarana tadi, sekaligus dengan pernyataan bersedia menyerahkan cat tembok tersebut. Dengan demikian dalam hal ini, dapat dikatakan bahwa A adalah pemilik atas cat tembok tadi.

Dari uraian di atas, penulis berpendapat bahwa bukan selamanya penyerahan/pemindahan hak milik barang bergerak dilakukan secara nyata dalam arti bahwa barang bergerak tersebut sudah berada ditempat dan dapat dipegang secara langsung oleh pembeli, atau dengan hanya menyerahkan kunci dari gudang tempat penyimpanan barang yang dibeli, tetapi ada juga penyerahan/pemindahan hak milik sebagaimana telah dikemukakan di atas.

B. Penyerahan Hak Milik Yang Layak Secara Hukum

Proses pemindahan hak terhadap barang-barang tidak bergerak dapat juga dilakukan melalui transaksi jual beli. Untuk membicarakan soal pemindahan barang tidak bergerak (tanah) penulis merasa perlu melihat sejenak beberapa hal yang ada hubungannya dengan soal termaksud, demi kepentingan pengetahuan tentang ilmu hukum.

Pemindahan barang tidak bergerak dalam KUH Perdata dapat dilihat dalam Pasal-pasal 616, 617, 619 dan Pasal 920 KUH Perdata.

Dari keempat pasal tersebut di atas (khususnya Pasal 616 dan Pasal 620) menggambarkan bahwa pemindahan barang tak bergerak secara subyektif KUH

Perdata merupakan produk legislatif Hindia Belanda, adalah dengan cara/melalui pegawai kadaster/pegawai balik nama (formalitas, yang ditetapkan dalam KUH Perdata).

Selanjutnya dalam hal ini penulis tidak akan mengulangi atau menjelaskan kembali pasal-pasal tersebut karena Sri Soedewi Masjchun Soefwan, mengatakan:

Tetapi di Indonesia *levering* daripada benda tak bergerak itu tidak menurut ketentuan Pasal 616-620 KUH Perdata itu melainkan secara lain. Ketentuan-ketentuan pasal tersebut tidak diperlakukan di Indonesia berdasarkan Pasal 24 OV: yang pokoknya mengatakan bahwa *levering* terhadap benda-benda tak bergerak itu tidak mengikuti cara yang ditentukan dalam Pasal 616-620 KUH Perdata.⁵

Tidak berlebihan apabila kita menelusuri sedikit tentang perjalanan sejarah dari ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang pemindahan hak milik barang tak bergerak yang pernah dilakukan di Indonesia sebelum PP No. 10/1961 jo PP No. 24 Tahun 1997. Bedanya stelsel di Nederland sendiri dari stelsel yang dipakai di Hindia Belanda dahulu (dan masih demikian dalam RI sampai tanggal 24 Maret 1961) ialah di Nederland, pendaftaran atau pembalikan nama berdasarkan akte resmi yang dibuat dari perjanjian yang mengenai hak milik atau lain-lain hak atas benda itu dalam wilayah mana terletak harta tetap yang bersangkutan. Di Hindia Belanda dahulu dan Republik Indonesia pada awalnya pembuatan akte (pada umumnya) dihadapan Hakim (dahulu di depan seorang atau dua orang komisaris, anggota dari Raad Van Justitie, di depan Kepala daerah atau Sekretaris Daerah, apabila kepala daerah tersebut berhalangan dengan sah

⁵ Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Perdata Hukum Belanda*, Cet, IV, Liberty, Yogyakarta, 1975, hal. 66.

dibantu oleh seorang komisaris kantor kepala daerah tersebut, sedangkan sejak Stb. 1936-1524 Gubernur Jenderal lalu menunjuk beberapa tempat di Jawa dan Madura, dimana tugas tadi dibebankan kepada Hakim-hakim keresidenan setempat.

Dalam hukum adat dikenal apa yang disebut dengan *levering*, karena manakala penjual dan pembeli sudah ada kata sepakat, serta pembeli sudah membayarnya secara terang (dihadapan kepala desa/kepala persekutuan hukum) maka dengan diberlakukannya UUPA, khususnya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 maka semua hak atas tanah baik bekas hak barat maupun bekas tanah adat diperlakukan sama, yakni di daftar.

Dalam hal mana pemindahan hak milik tanah karena sesuatu titel (jual beli harus dilakukan oleh PPAT).

Sebelum penulis melangkah pada PP No. Tahun 1961 jo PP No. 24 Tahun 1997 yang memberikan atas pemindahan hak milik barang tidak bergerak yang dalam hal ini adalah tanah, dirasa kita perlu/baca memperhatikan Pasal 19 dan Pasal 26 dari UUPA No. 5 tahun 1960. Adapun pasal-pasal tersebut berbunyi sebagai berikut: Pasal 19 ayat (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 26 ayat (1): jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian wasiat, pemberian menurut adat dan peraturan-peraturan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Nampaklah dalam pasal tersebut diatas, bahwa pemindahan hak milik barang tidak bergerak (tanah), yang didasarkan pada suatu perjanjian yang dalam hal ini adalah jual beli. Harus dilaksanakan dihadapan

pejabat, yang oleh pejabat termaksud menerbitkan suatu akte.

Adapun yang dimaksud dengan pejabat yaitu sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria tentang penunjukkan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah serta hak dan kewajibannya, dalam Bab II Pasal 3 ayat (1) menyatakan sebagai berikut: Yang dapat diangkat sebagai pejabat ialah :

- a. Notaris.
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah.
- c. Para pegawai pamong praja yang perah melakukan tugas seorang pejabat.
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang dilakukan oleh Menteri Agraria.

Pejabat termaksud adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Per. Menag. No. 10 Tahun 1961 (TLN No. 2344) berada di setiap kecamatan atau daerah yang dipersamakan dengan itu, oleh karenanya Camat sebagai Kepala Wilayah Kecamatan, karena jabatannya ditunjuk sebagai PPAT untuk wilayah kerjanya, hal ini disebabkan kurangnya tenaga PPAT yang dapat diangkat setelah melalui ujian khusus untuk itu sebagaimana dibaca pada Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agama No. 10 Tahun 1961 (TLN No. 2344). Selanjutnya di dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 juga menyatakan bahwa setiap pemindahan hak milik (tanah) khususnya melalui suatu perjanjian jual beli, harus dibuktikan dengan akte, dan dimana akte tersebut telah diatur oleh suatu peraturan yakni Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961, tentang bentuk akta. Dengan demikian akta yang digunakan ialah harus menurut peraturan Menteri, sebagaimana

dikatakan di atas, agar benar-benar pemindahan hak milik benda tidak bergerak (tanah) memiliki nilai hukum, atau sering disebut dengan *juridische levering* dan dari sinilah akan lahir apa yang dikatakan dengan balik nama.

Jadi sebenarnya yang di namakan cara dari pemindahan hak milik benda bergerak menurut PP No. 10 Tahun 1961 jo PP 24 Tahun 1997 tidak lain ialah dengan akte yang dibuat oleh PPAT.

Adapun akta tersebut menurut peraturan, yakni berupa formulir yang terbuat dari kertas dengan ukuran 2 x 210 x 295 mm (ukuran A 3), (lihat Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961).

Kalau demikian halnya maka perlu ditelusuri tentang akta jual beli termaksud sehingga dapat dilihat nilai hukumnya dalam hal pemindahan barang tidak bergerak yang pada akhirnya timbullah apa yang disebut dengan balik nama. Apabila diperhatikan akta jual beli tersebut akan nampak 4 bagian besar (berdasarkan formalitas-formalitas).

Bagian 1 : memuat tentang:

- a. Kepala dari akta jual beli, nomor akta, status tanah yang akan dijual.
- b. Tanggal pembuatan akta serta bulan dan tahun pembuatannya.
- c. Identitas dari pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang bersangkutan, termaksud tanggal dan nomor surat pengangkatan/penunjukkan sebagai PPAT.
- d. Identitas dari penjual dan pembeli.

Bagian 2 : Mencantumkan tentang obyek jual beli (tanah) serta daerah/di wilayah terletakinya obyek jual beli termaksud, serta harga dari

jual beli sekaligus pula dinyatakan bahwa akta tersebut sebagai kwitansi.

Bagian 3 : Bagian ini menyatakan mengenai syarat-syarat yang diperlukan dalam jual beli.

Bagian 4 : Bagian terakhir akta, yaitu tanda tangan dari :

- a. Pejabat pembuat akta tanah (PPAT)
- b. Pihak penjual dan pembeli
- c. Para saksi

Dari keempat bagian tersebut diatas yang sangat menarik perhatian adalah bagian ketiga, dimana menyatakan tentang syarat-syarat tentang atau yang diperlukan dalam jual beli tersebut, dimana memberikan gambaran kepada kita bahwa pemindahan barang tidak bergerak (tanah) dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT, Hal ini nampak dalam pasal 1 dari akta jual beli sebagai berikut:

“mulai hari ini tanah dan bangunan serta tanaman yang diuraikan dalam akta ini telah diserahkan kepada pembeli yang mengaku pula telah menerima penyerahan itu dan segala keuntungan yang di dapat dan segala kerugian/beban yang diderita atas tanah hak milik dan bangunan serta tanaman tersebut di atas menjadi tanggungan pembeli”.

Telah diketahui bahwa akta tersebut harus dibuat oleh PPAT, maka tidak mengapa dalam hal ini penulis mengemukakan beberapa soal yang perlu diperhatikan oleh penjual dan pembeli, di mana soal termaksud merupakan tugas dari setiap PPAT yang bersangkutan, diantaranya Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa : mengenai tanah yang sudah dibukukan maka pejabat dapat menolak permintaan untuk membuat akte sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 37 PP 24 Tahun 1997, jika:

- a. Permintaan itu tidak disertai dengan sertifikat tanah yang bersangkutan.

- b. Tanah yang menjadi obyek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan.
- c. Tidak disertai surat tanda pembayaran biaya pendaftaran.
- d. PP No. 10 Tahun 1961 pasal 44 ayat (1) yang menyatakan Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 22 dan 25 yang dibuat tanpa akta oleh pejabat, serta Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 27 Tahun 1973 tentang Pengawasan Pemindahan Hak-Hak Atas Tanah, bagian pertama point 3 yang berbunyi Kepala Desa atau pejabat dan setingkat dengan itu, dilarang untuk menguatkan setiap bentuk perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah yang dibuat tanpa akta pejabat.

Secara panjang lebar penulis telah kemukakan tentang cara pemindahan barang tidak bergerak, yang pada intinya berporos pada PP No. 10 Tahun 1961, jo PP No. 24 Tahun 1997 disebabkan karena antara akta dan PPAT adalah merupakan dua istilah yang harus dipandang satu bagaikan siang dan malam yang dijadikan satu hari. Justru itu akta dan PPAT selalu harus bergandengan yang tidak bergerak karena jual beli, benar-benar memiliki nilai yuridis/hukum, atau biasanya disebut dengan *Yuridische Levering* (Penyerahan secara yuridis atau secara proforma). Apabila demikian halnya, maka akan tergambar melalui akta yang dibuat oleh PPAT, sebagai cara pemindahan barang tidak bergerak (tanah), yakni adanya alas hak (titel), hal ini dalam jual beli dilakukan oleh orang-orang yang berwenang menguasai benda bergerak termaksud (orang yang *beschikkingbevoegd*) adanya suatu perjanjian yang menyebabkan perpindahan hak atas tanah (benda bergerak), biasanya disebut dengan perjanjian yang *zakelijk*, kemudian adanya suatu penyerahan secara yuridis (*proforma*).

Untuk keperluan pemerintah, pembebasan tanah haruslah dilaksanakan oleh panitia pembebasan tanah yang dibentuk oleh Gubernur kuasa gubernur Kepala Daerah Tingkat I, oleh Bupati/Walikota/Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II untuk masing-masing Kabupaten/Kotamadya yang terdiri dari unsur-unsur:

- a. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya sebagai Ketua merangkap anggota.
- b. Seorang pejabat dari kantor pemerintah Daerah Tingkat II yang ditunjuk Bupati/Walikota/Kotamadya Kepala Daerah yang bersangkutan sebagai anggota.
- c. Kepala Kantor IPEDA/IREDA atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.
- d. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Tingkat II atau pejabat yang ditunjuknya, apabila mengenai bangunan dan atau Kepala Dinas Pertanian Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjuknya jika mengenai tanah pertanian/perkebunan sebagai anggota.
- e. Seorang pejabat yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah tersebut sebagai anggota.
- f. Kepala Kecamatan yang bersangkutan sebagai anggota.
- g. Kepala desa atau dipersamakan dengan itu sebagai anggota.
- h. Seorang pejabat dari kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang ditunjuk oleh kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan sebagai sekretaris bukan anggota.

Apabila di dalam pembebasan tanah tersebut diperlukan seorang ahli, Gubernur dapat menambah panitia pembebasan tanah yang diperlukan.

Dalam rangka pembebasan tanah ini, apabila telah tercapai kata sepakat mengenai bentuk/besarnya ganti rugi maka

pembayaran harus dilaksanakan secara langsung oleh instansi yang bersangkutan dengan penyerahan/pelepasan hak atas tanahnya dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya empat orang anggota panitia pembebasan tanah, di antaranya Kepala Kecamatan dan Kepala Desa yang bersangkutan.

Di dalam surat edaran Dirjen Agraria ini, disebutkan pula bahwa untuk kepentingan pembuktian dokumentasi maupun syarat-syarat kelengkapan data yang diperlukan untuk penyelesaian permohonan sesuatu hak atas tanah oleh instansi yang bersangkutan, pembayaran ganti rugi serta pernyataan pelepasan hak tersebut, harus dibuat dalam bentuk berita acara dilampiri suatu daftar secara kolektif dari pihak yang telah menerima pembayaran ganti rugi tersebut, sekurang-kurangnya rangkap delapan. Untuk kepentingan swasta yang pada dasarnya adalah sejajar dengan kepentingan anggota-anggota masyarakat maka pembebasan tanah untuk kepentingan swasta, pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemberian ganti rugi yang besarnya ditentukan secara musyawarah.

Untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak sesuai dengan peraturan perundangan maupun garis-garis kebijaksanaan pemerintah mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah, diwajibkan kepada Pemerintah Daerah untuk mengawasi pelaksanaan pembebasan dan pembiayaan ganti rugi yang dilakukan oleh pihak swasta. Dengan demikian kalau pembebasan tanah ini berpegang pada surat edaran Dirjen Agraria, tidaklah perlu kasus-kasus pembebasan tanah sampai ke DPR. Dalam hal demikian eksekutif haruslah peka terhadap hajat hidup rakyat dan yang penting hati nurani mereka didengar sebagai pertimbangan di dalam kebijaksanaan pemerintah.

Masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam pembangunan, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak. Kalau dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan berbagai macam pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas sekali. Maka satu-satunya jalan yang dapat ditempuh yaitu membebaskan tanah milik rakyat, baik yang dikuasai Hukum Adat maupun hak-hak lainnya yang melekat di atasnya.

Dalam rangka pelaksanaan pembebasan tanah, telah digariskan dalam ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat, yang tertuang dalam Tap MPR No. IV/MPR/1973, bahwa pelaksana pembangunan maupun pembinaan dan pemeliharaan hasil-hasil pembangunan bukan menjadi tanggung jawab pemerintah semata-mata, melainkan menjadi tanggung jawab masyarakat Indonesia.

Dengan demikian, kalau rakyat melepaskan tanah-tanah mereka, pelepasan hak itu perlu dengan rasa keikhlasan demi pembangunan bangsanya. Tetapi pemerintah juga dituntut untuk melaksanakan aturan perundang-undangan yang ada, seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Pembebasan tanah tersebut tidak terlepas dari masalah ganti rugi. Dalam pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15/1975; secara tegas disebutkan, pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat pada pemegang hak dengan cara memberikan ganti rugi.

Sebenarnya jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Secara hukum untuk mengetahui jual beli, kita lihat pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang

menyebutkan; jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Dari perumusan pasal di atas dapat ditarik kesimpulan, bahwa penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata ini hanya bersifat obligator, 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 meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan Hak Milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain, bahwa jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata, jual beli belum memindahkan Hak Milik.

Penyerahan Piutang Atas Nama

Dalam membicarakan mengenai pemindahan piutang atas nama, sudah barang tentu kita harus memperhatikan akan Pasal 613 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut: Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atas dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas benda itu dilimpahkan kepada orang lain.

Penyerahan yang demikian itu bagi si berutang tidak ada akibatnya, melainkan penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat dibawah tangan dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.

Apabila diperhatikan pasal tersebut di atas, maka akan nampak pada kita yakni disamping piutang atas nama, sebagaimana dibahas dalam bagian ini, juga piutang *aan toonder* (surat bawa) serta *aan order* (surat tunjuk). Kiranya tidaklah berlebihan manakala penulis ingin menyinggung sedikit. tentang piutang *aan toonder dan piutang aan order*, sebagai terungkap dalam Pasal 613 ayat (3) KUHPerdata.

Piutang *aan toonder* (surat bawa), yakni sebuah surat berharga yang tidak menunjuk kreditur tertentu, dalam kata lain setiap orang yang memegang surat termasuk adalah berhak atas piutang yang lahir dari surat tersebut.

Penyerahan piutang *aan toonder* dilakukan dengan hanya menunjukkan surat berharga tersebut, sekaligus pula disini tidak menekan pada *person* tertentu, dengan demikian siapa saja yang membawa surat tersebut, maka dialah sebagai pengemban hak. Satu kelemahan yang dapat dilihat di sini adalah, manakala surat tersebut tercecer, dicuri atau digelapkan, tidaklah mengakibatkan pemindahan/penyerahan yang telah dilakukan, akan berlaku surat ataupun batal.

Hal ini terungkap dari Pasal 1977 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut : Terhadap benda bergerak yang tidak berupa bunga, maupun piutang yang tidak harus dibayar kepada si pembawa maka barang siapa yang menguasainya dianggap sebagai pemilik.

Walaupun pasal tersebut tidak menyatakan secara tegas mengenai berlaku surat maupun batal, tetapi bagi penulis dengan kalimat, barang siapa yang

menguasainya dianggap sebagai pemilik, sudah cukup untuk membenarkan hal itu.

Piutang *aan order*, adalah suatu surat berharga yang menunjukkan kreditur tertentu, dimana memiliki hak untuk memindahkan piutang yang timbul dari surat tersebut ke dalam tangan orang lain.

Pemindahan/penyerahan piutang *aan toonder ini*, dilakukan dengan *endossement* (tulisan dibalik surat).

Pasal 110 KUH Dagang mengemukakan tentang fungsi dari *endossement* bahwa setiap surat wesel, juga yang tidak dengan tegas berbunyi atas penggantian dapat diperalihkan dengan jalan *endossement*.

Pasal 111 KUH Dagang menjelaskan bahwa *endossement* harus tidak bersyarat. Setiap syarat yang di masukkan ke dalamnya dianggap tidak ada.

Pasal 112 KUH Dagang menjelaskan pula bahwa *endossement* harus ditempatkan pada surat wesel atau pada halaman yang terkait padanya (sambung) *endossement* harus ditandatangani oleh *andosen*.

Pasal 113 KUH Dagang menjelaskan bahwa oleh karena *endossement*, maka semua hak-hak yang terbit dari surat wesel dipindahkan. Bilamana *endossement* itu blanko, maka pemegang dapat:

1. Mengisi blanko itu baik dengan namanya sendiri, maupun dengan nama orang lain.
2. Mengandosir surat wesel itu blanko logo atau mengandosirnya kepada orang lain.
3. Menyerahkan surat wesel kepada seorang pihak ketiga, dengan tidak blanko dan dengan tidak menganasirnya.

Kiranya dari beberapa pasal tersebut di atas, sedikitnya sudah dapat memberikan gambaran kepada kita tentang *endossement*. Dan terhadap piutang dan *toonder* serta piutang *aan order* cukup sampai sekian dulu, sebab yang menjadi inti pembahasannya adalah piutang atas nama

yang tersirat, dalam Pasal 613 ayat (1) dan 2 KUH Perdata seperti tersebut di atas.

Oleh Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata dinyatakan bahwa penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan akte otentik atau dibawah tangan dalam mana dinyatakan bahwa piutang itu telah dipindahkan kepada seseorang. Kalau dikatakan bahwa penyerahannya dilakukan dengan akte otentik ataupun akte di bawah tangan, yang kesemuanya tersimpul dalam *cessie* (penyerahan suatu tagihan) maka kiranya secara sepintas saja perlu diperhatikan tentang akte otentik dan akte di bawah tangan.

D. PENUTUP

Kesimpulan

1. Pada transaksi jual beli ketentuan mengenai penyerahan hak milik berdasarkan pada prinsip dimana pembeli menghendaki suatu barang yang dibeli akan memberi rasa tentram dan aman serta barang yang dikuasainya tidaklah cacat atau rusak, sedangkan si penjual menghendaki suatu jumlah uang sebagaimana pembayaran atas barang yang diperjualbelikan, yang dibayar oleh pembeli pada waktu dan tempat yang diperjanjkan atau sesuai dengan ketentuan yang diperlukan.
2. Penyerahan secara nyata dan sah secara hukum pada transaksi jual beli dapat dilakukan melalui penyerahan obyek jual beli dari penjual kepada pembeli, maupun penyerahan secara nyata seperti yang banyak terjadi dalam masyarakat yaitu obyeknya secara nyata langsung diserahkan kepada pembeli dan saat itu juga hak milik atas barang beralih pada pembeli, dan peralihan hak milik dengan cara lainnya yang dapat terjadi tanpa penyerahan obyek secara langsung tetapi penyerahan yang hanya berbentuk akte (surat) hak milik telah

beralih. Contohnya melalui akte jual beli yang dibuat di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Saran

1. Pada transaksi jual beli sebaiknya diperhatikan keabsahan transaksi, sehingga pembeli tidak akan dirugikan. Untuk itu perlu dihindari terjadinya jual beli tanah hanya dalam bentuk kuitansi pembelian. Karena setiap peralihan hak milik untuk peralihan hak milik secara yuridis (yang obyeknya tanah) seharusnya menurut apa yang telah ditetapkan oleh PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, supaya kalau dibuat ke akte jual beli oleh PPAT peralihan hukum dapat secara pasti dilakukan.
2. Sebaiknya pihak pembeli meminta bukti transaksi jual beli kepada penjual. Karena bukti transaksi memiliki bobot yuridis, dalam arti bahwa pembeli dapat mengambil barang yang dibelinya dengan menunjukkan bukti transaksi (nota pembelian) dan apabila tidak ditunjukkan nota tersebut maka barang termaksud tidak dapat diambil, atau dengan kata lain, meski yang mengambil barang sebenarnya bukanlah pembeli (dapat diambil oleh orang lain) sehingga sejak nota pembelian diserahkan kepada pembeli, maka jual beli serta penyerahan/pemindahan hak milik dapat dilakukan & telah selesai.

DAFTAR PUSTAKA

- Harahap Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982.
- Ichsan Achmad, *Hukum Perdata IB*, Pembimbing Masa Jakarta.
- Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Alumni, 1982, Bandung.
- Prodjodikoro Wirjono, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1961.

_____, *Azas-azas Hukum Perdata*, Sumur, Bandung, 1976.

Sofwan Masjchun Soedewi Sri, *Hukum Perdata Hukum Benda*, Cetakan Keempat, Liberty, Yogyakarta, 1975.

Subekti R, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1979.

_____, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1979.

_____, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984.

Surjopraktinjo Hartono, *Aneka Perjanjian*, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982.