



**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN SECARA
DIBAWAH TANGAN YANG SEDANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg)**

Putri Wijayanti*, Ana Silviana, Sri Wahyu Ananingsih
Program Studi (S1) Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email : putriwijayanti900@gmail.com

ABSTRAK

Pelaksanaan jual-beli tanah secara dibawah tangan dengan sertipikat menjadi jaminan sah menurut hukum. Sahnya jual-beli menurut Hukum Adat harus dipenuhi syarat materiil. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutus Perkara Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg dan untuk mengetahui aspek keadilan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder. Hasil penelitian berdasarkan pertimbangan hakim dalam memutus perkara bahwa jual-beli sah menurut hukum, penjual melakukan wanprestasi dengan tidak menindaklanjuti jual-beli dihadapan Notaris/PPAT, tanah dan bangunan sah milik pembeli. Akibat hukum jual-beli tanah dan bangunan dibawah tangan yang sedang dibebani hak tanggungan yaitu, jual-beli secara dibawah tangan sah menurut hukum, pembeli tidak dapat mengambil sertipikat di Bank, pembeli tidak dapat mendaftarkan hak atas tanah, pembeli tidak mempunyai alas hak yang kuat. Kesimpulan dari penulisan hukum ini, bahwa hakim dalam memutus perkara sudah tepat dengan mencerminkan keadilan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Kata Kunci : Jual Beli, Dibawah Tangan, Hak Tanggungan

ABSTRACT

The emplantation of land purchase and sell in privately made with land certification becomes a legitimate guarantee in Law. The legality of purchase and sell in Customary Law are to be fulfilled the material requirements. This research aims to find out reasoning by The Judge in case No 416/Pdt/2015/PN.Smg and to find out the justice. Method use this research is normative juridical by using the secondary data. The result of this research are to find out the consideration of The Judges to judge in case of purchase and sell as legitimate in Law, The seller doing wanprestasi by not doing proceding of purchase and sell in the presence of Notary/PPAT, land and building are legally belongs to the buyer. The consequences of land purchase and sell in privately made who had been being made to be a warranty in Mortgage Right are land purchase and sell that had been made in privately is legitimate in Law, the buyer could not take the land certification in the Bank, the buyer are not able to registering land rights, and the buyer do not have a pedestal right. The conclusion in this research is the judges who decide to made a verdict had been completely right which had a justice reflection and had been with an existing regulations.

Keywords : purchase and sell, privaterly made, mortgage right

I. PENDAHULUAN

Hukum Tanah Nasional disusun berdasarkan Hukum Adat tentang tanah. Pernyataan mengenai Hukum Adat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dapat dilihat dalam Pasal 5 yang menyatakan bahwa : Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.¹

Sesuai dengan asas yang ada dalam Pasal 5, bahwa Hukum Pertanahan Nasional didasarkan atas Hukum Adat, maka penentuan hak-hak atas tanah dalam pasal ini didasarkan pula atas sistematis dari Hukum Adat. Hukum Adat yang digunakan berupa norma-norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan sebagai hukum yang tertulis. Konsepsi yang mendasari Hukum Adat, yaitu *komunalistik religious*, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.

Lembaga-lembaga hukum yang dikenal dalam Hukum Adat umumnya adalah lembaga-lembaga yang diperlukan dalam memenuhi

kebutuhan masyarakat yang masih sederhana. Maka, lembaga-lembaga yang diambil dalam membangun Hukum Tanah Nasional perlu disempurnakan dan disesuaikan dengan kebutuhan zaman dan perubahan masyarakat. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern yang terbuka, seperti lembaga jual-beli tanah harus mengalami modernisasi dan penyesuaian, tanpa mengubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah.

Jual-beli tanah sebagai bentuk dari pemindahan hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran hak yang bersangkutan. Dengan adanya Peraturan Pemerintah tersebut jual-beli tanah harus dilakukan dengan akta PPAT. Perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan dengan akta PPAT, telah memenuhi syarat formil pengalihan hak atas tanah dan memenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi) serta akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” jual-beli yang dilakukan.² Oleh karena itu, Akta PPAT sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang sifatnya

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djambatan, 2008) hlm 177.

² Ibid, hlm 330.

tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah kepada penerima hak, serta membuktikan secara *implicit* bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Kehidupan dalam masyarakat sehari-hari masih banyak jual-beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa adanya campur tangan PPAT. Perbuatan “Jual-Beli dibawah tangan” terkadang hanya dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh minimal dua orang saksi. Jual-beli tanah dibawah tangan ini merupakan jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang hanya mengadakan perjanjian dengan kesepakatan secara sederhana mengenai obyek tanah yang akan dijual dan harga serta cara pembayarannya.

Jual-beli tanah dan bangunan secara dibawah tangan tidak memenuhi syarat formil pengalihan hak atas tanah. Selain syarat formil yang harus dipenuhi maka jual-beli harus memenuhi syarat materil. Syarat materil inilah yang mendasari dapat dilaksankan atau tidaknya syarat formil. Syarat materil menentukan akan sah atau tidaknya jual-beli tanah dan bangunan. Syarat pertama, seorang pembeli haruslah orang yang berhak membeli tanah yang bersangkutan atau seorang pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Menurut Pasal 21 UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Syarat kedua, seorang penjual harus

pemilik sah dari hak atas tanah tersebut atau orang yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang bersangkutan. Syarat ketiga, tanah sebagai obyek jual-beli tidak sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan. Tanah yang tidak sedang dalam sengketa mengandung makna bahwa tanah tersebut sedang tidak diragukan kepemilikannya.

Sejak mulai berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah atau sering disebut dengan UUHT tanah dan bangunan dapat dibebani Hak Tanggungan. Tanah dan bangunan yang sedang dibebani Hak Tanggungan dan akan dijual mengandung makna bahwa tanah dan bangunan sebagai obyek Hak Tanggungan sekaligus sebagai obyek jual-beli. Hak Tanggungan berbicara mengenai kegiatan perkreditan modern yang memberikan perlindungan dan kedudukan istimewa kepada kreditor Pemegang Hak Tanggungan tertentu. Kedudukan istimewa itu diantaranya *Droit De Preference* dan *Droit De Suite*. Dengan demikian, apabila obyek Hak Tanggungan akan dialihkan maka pemberi Hak Tanggungan harus memberitahukan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk diketahui pada tangan siapa obyek itu berada.

Praktik dalam masyarakat obyek yang sedang dibebani Hak Tanggungan dilakukan jual beli secara dibawah tangan namun bukan dalam rangka eksekusi. Jual beli secara dibawah tangan tersebut

dalam rangka pengalihan hak yang sebagaimana mestinya harus berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 20 ayat (2). Namun, dalam jual-beli dibawah tangan ini hanya diketahui oleh penjual selaku debitor pemberi Hak Tanggungan dan pembeli serta saksi, tanpa diketahui oleh pemegang Hak Tanggungan dan tanpa dilakukan dengan akta PPAT. Hal ini tidak sesuai dengan Pasal 20 UUHT yang sebenarnya penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan dalam rangka eksekusi dan harus mendapatkan kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Pasal 20 ayat (4) menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan yang diatur maka dinyatakan batal demi hukum.

Penulisan hukum ini mengambil studi kasus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg adalah salah satu sengketa yang timbul karena jual-beli dibawah tangan. Kasus ini terjadi antara Penggugat Tahar selaku pembeli, Tergugat I Joko Subianto selaku Debitor Pemberi Hak Tanggungan dan Tergugat II Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan.

Pada tanggal 29 Juli 1996 telah terjadi kesepakatan jual-beli antara Tahar dan Joko Subianto. Tahar bersedia membeli tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya milik Sdr. Joko Subianto yang terletak di Pondok Majapahit I Blok Jl.Bandungrejo, Mranggen, Demak secara dibawah tangan. Tahar telah

memenuhi kewajibannya kepada Joko Subianto membayar lunas harga tanah dan bangunan sebesar Rp 10.250.00,- (sepuluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan janji akan dilanjutkan dengan pembuatan akta jual-beli di hadapan Notaris/PPAT.

Tahar telah menguasai tanah dan bangunan sejak terjadi jual-beli tersebut. Namun, sertifikat tanah dan bangunan milik Joko Subianto tersebut masih menjadi barang jaminan di Bank Tabungan Negara Cabang Semarang. Dengan demikian, Tahar mempunyai kewajiban untuk mengangsur iuran yang sebelumnya menjadi tanggung jawab Joko Subianto.

Tahar telah memenuhi semua kewajibannya untuk membayar lunas angsuran Kredit kepemilikan tanah dan bangunan di Pondok Majapahit I Blok Jl.Bandungrejo, Mranggen, Demak kepada Bank Tabungan Negara Cabang Semarang. Selanjutnya Tahar berkeinginan untuk meminta sertifikat atas tanah dan bangunan yang berada dalam penguasaan Bank Tabungan Negara Cabang Semarang. Dengan ini, Tahar telah berulang kali mencari Joko Subianto untuk diajak menindak lanjuti atas jual-beli tanah dan bangunan di hadapan Notaris/PPAT di Demak dan untuk mengambil sertifikat yang berada di Bank Tabungan Negara Cabang Semarang. Pencarian yang dilakukan Tahar tersebut tidak berhasil, karena keberadaan Joko Subianto sudah tidak diketahui.

Untuk mengambil jalan yang terbaik maka Tahar mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang untuk memohon

pengambilan sertipikat serta membalik nama kepemilikan sertipikat tersebut. Permohonan yang dimohonkan Tahar diantaranya menyatakan sah jual beli dibawah tangan tertanggal 29 Juli 1996, menetapkan sebidang tanah dan bangunan yang diperjanjikan sah menjadi milik Tahar, menyuruhlakukan Bank Tabungan Negara menyerahkan sertipikat tanah dan bangunan, serta memberi ijin kepada Tahar untuk melakukan proses balik nama atas sertipikat tersebut.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang memberikan putusan bahwa jual beli tanah dan bangunan antara Tahar dan Joko Subiantoro secara dibawah tangan sah menurut hukum. Dasar Majelis Hakim memutus demikian karena syarat jual beli dianggap sah apabila dilakukan sesuai yang disyaratkan oleh pasal 1320 KUHPerduta.

Hal inilah yang menarik bagi penulis untuk mengetahui dan menganalisis status jual beli tanah dan bangunan secara dibawah tangan yang sedang dibebani hak tanggungan. Berdasarkan uraian di atas, mendorong penulis untuk mengkaji masalah tersebut dengan mengambil judul penulisan hukum : **“Akibat Hukum Jual Beli Tanah dan Bangunan Secara Dibawah Tangan yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg)”**

Dari uraian di atas maka permasalahan yang dapat disusun antara lain :

1. Bagaimana pertimbangan Hakim dalam mengabulkan seluruhnya

Gugatan Tahar dalam Perkara Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg ?

2. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah dan bangunan secara dibawah tangan yang sedang dibebani Hak Tanggungan ?

II. METODE

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Soerjono Soekanto dan Sri Marmuji menyajikan pengertian penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian kepustakaan adalah: “Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka”.³

Aspek yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa yang berhubungan dengan jual beli tanah dan ketentuan hak tanggungan. Dari penjelasan di atas, maka penulis akan melakukan analisis terhadap berbagai bacaan dan literature untuk dapat menyelesaikan permasalahan yang ingin dipecahkan dalam menyelesaikan penelitian ini dalam bentuk penulisan hukum.

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif analisis yang merupakan penelitian untuk menggambarkan dan menganalisa masalah yang ada dan termasuk dalam jenis penelitian kepustakaan (*library research*) yang akan disajikan secara deskriptif. Deskriptif adalah memberikan gambaran secara rinci,

³ Soerjono Soekanto dan Sri Marmuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010) hlm 13-14

sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berkaitan dengan penyelesaian tanah, maksudnya bahwa penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan keadaan atau gejala baru suatu objek yang diteliti secara menyeluruh dan sistematis. Penelitian analisis maksudnya dikaitkan dengan teori-teori hukum yang ada dan/ atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek yang diteliti.

Penelitian ini menggunakan data sekunder, maka pengumpulan data ditempuh melalui penelitian kepustakaan dan studi dokumen, dengan cara mengumpulkan, mengkaji, dan mengelola secara sistematis bahan-bahan kepustakaan baik dari bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder serta dokumen-dokumen yang berkaitan.⁴ Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Dari bahan hukum primer dan sekunder yang telah terkumpul, dilakukan analisis data secara normatif kualitatif.⁵ Analisis normatif kualitatif ini akan mengumpulkan, menarik garis-garis logis menjadi ikatan pengertian tertentu. Analisis normatif kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran dengan kata-kata atas temuan, dan karenanya ia lebih mengutamakan kualitas dari data, dan bukan kuantitas.

Analisis dilakukan berdasarkan data yang telah masuk dan diolah sedemikian rupa dengan meneliti

kembali sehingga analisis dapat diuji kebenarannya. Analisis data dilakukan penelitian secara cermat dengan berpedoman pada tipe dan tujuan dari penelitian yang dilakukan. Analisis data diuraikan dalam bentuk kalimat yang selanjutnya secara teratur dan sistematis dalam bentuk penulisan hukum. Untuk menarik kesimpulan dari data yang telah terkumpul, kemudian dipilih dan disusun secara sistematis, dan di analisis secara normatif untuk memperoleh kesimpulan akhir yang dapat dipertanggungjawabkan secara objektif yang merupakan jawaban untuk permasalahan yang ada pada penelitian ini. Selanjutnya hasil analisis dan kesimpulan tersebut disusun dalam karya ilmiah dalam bentuk penulisan hukum.

Kesimpulan yang diambil dari metode ini adalah metode deduktif yaitu pola berpikir yang mendasarkan dari suatu fakta yang sifatnya umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim dalam Memutus Perkara Nomor 146/Pdt/G/2015/PN.Smg

Pihak yang berperkara dalam Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/Pn.Smg dengan Penggugat Tahar yang bertempat tinggal di Jl. Dworowati III/ 6, RT.003/ RW.008, Kelurahan Krobokan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, dengan Tergugat I Joko Subiantoro yang dahulu bertempat tinggal di Jl. Parang Kusumo VI/11, RT

⁴ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penulisan Hukum*, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990) hlm 97

⁵ Ibid, hlm 32 dan 35

006/RW.002, Kelurahan Tlogosari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang dan Tergugat II Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang yang beralamat di Jl. MT. Haryono No.717 Semarang.

Pada Putusan Pengadilan Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg Majelis hakim memberikan pertimbangan-pertimbangan dalam memutuskan mengabulkan seluruhnya yaitu menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Joko Subianto (Penjual) dan Tahar (Pembeli) yang dilakukan secara dibawah tangan tertanggal 29 Juli 1996 dan menyatakan Joko Subianto telah melakukan wanprestasi dengan tidak menindaklanjuti atas jual beli kedepan Notaris/PPAT, menyatakan tanah dan bangunan sah menjadi milik Tahar dan memberikan ijin kepada Tahar untuk melakukan proses balik nama atas sertifikat obyek sengketa dengan pertimbangan-pertimbangan.

Pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg. Majelis Hakim menimbang dan menguraikan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Joko Subianto dan Tahar secara dibawah tangan dengan dibuatnya surat jual beli tertanggal 29 Juli 1996 atas sebidang tanah dan bangunan rumah tipe 36 yang terletak di Jl. Palapa Sari Blok J/I Bandungrejo, Mranggen Demak adalah sah menurut hukum. Dasar hukum majelis hakim menyatakan jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan tersebut sah. Syarat-syarat sahnya perjanjian baik syarat subyektif maupun syarat obyektif menurut Pasal 1320 KUHPerdato :

a) Syarat subyektif

- 1) Dilakukan oleh orang yang sudah dewasa
 - 2) Kebebasan berkontrak
- b) Syarat obyektif
- 1) Adanya obyek tertentu
 - 2) Oleh sebab yang halal

Majelis Hakim berpendapat Pasal 1320 KUHPerdato telah dipenuhi berkaitan dengan syarat sahnya suatu perjanjian baik syarat subyektif maupun syarat obyektif telah dipenuhi oleh para pihak. Joko Subianto dan Tahar merupakan orang yang telah dewasa dan merupakan orang yang cakap hukum. Kemudian dalam pembuatan surat jual beli telah diterapkan asas kebebasan berkontrak, dimana surat tersebut dibuat tanpa ada paksaan dari pihak lain. Syarat obyektif juga telah dipenuhi, dimana transaksi jual beli tersebut terdapat obyek berupa tanah dan bangunan rumah tipe 36 yang berkedudukan di Jl. Palapa Sari Blok J/I Bandungrejo, Mranggen, Demak. Perjanjian tersebut dibuat untuk transaksi jual beli tanah dan bangunan. Syarat-syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdato telah dipenuhi.

Menurut analisis penulis, disini Majelis Hakim dalam memutuskan menyatakan sahnya jual beli hanya melihat terpenuhinya syarat sahnya perjanjian menurut KUHPerdato, namun menurut analisis penulis dalam sahnya perjanjian terdapat syarat yang belum dipenuhi oleh Joko Subianto, yaitu sebab-sebab yang halal karena sebenarnya rumah yang menjadi obyek jual beli diperoleh Joko Subianto dari KPR (Kredit Pemilikan Rumah), sehingga Joko Subianto sebenarnya belum menjadi pemilik yang sah dari rumah ini, karena menurut hukum perdata

beralihnya hak atas tanah terjadi pada saat dilakukan penyerahan yuridis "*juridical levering*" dan dalam praktek KPR BTN pada saat KPR tersebut belum lunas maka belum diterbitkan sertifikat hak atas tanah, oleh karena itu Joko Subianto sebenarnya tidak berhak untuk menjual rumah yang sebenarnya belum menjadi miliknya secara utuh, sehingga untuk syarat sebab-sebab yang halal tidak terpenuhi.

Transaksi jual-beli yang dilakukan oleh Joko Subianto dan Tahar tidak memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian, maka menurut penulis majelis hakim dalam memberikan pertimbangan juga harus memperhatikan syarat sahnya jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional yang terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa Hukum Agraria berdasarkan Hukum Adat, sehingga dalam sahnya jual beli tanah juga harus berdasarkan asas-asas yang terdapat dalam Hukum Adat.

Berkaitan dengan hal tersebut, syarat-syarat sahnya jual beli tanah dan bangunan harus memenuhi syarat materiil. Jual beli yang terjadi antara Joko Subianto selaku penjual dan Tahar selaku pembeli yang telah bersepakat untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan rumah yang berkedudukan di Jl. Palapa Sari Blok J/ Bandungrejo, Mranggen Demak. Joko Subianto sebagai pemilik rumah dan bangunan tersebut secara sah karena Joko Subianto melalui KPR Bank Tabungan Negara yang belum dikeluarkan sertifikat hak atas tanah, namun dalam hukum adat peralihan hak atas tanah terjadi pada

saat ada kesepakatan dan telah dibayarnya sebagian dari harga tanah. Oleh karena itu, dengan dibelinya tanah dan bangunan rumah dari KPR BTN Joko Subianto telah menjadi pemilik sah dari rumah tersebut dan Joko Subianto berhak untuk menjual rumah tersebut, sedangkan Tahar selaku pembeli memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, terlebih kepemilikan atas status tanah hak milik. Dengan demikian, Joko Subianto memenuhi syarat untuk menjual tanah dan bangunan tersebut dan Tahar memenuhi syarat sebagai pembeli tanah.

Syarat materiil jual beli tanah telah terpenuhi, oleh karena itu jual beli dapat dilakukan. Setelah syarat materiil terpenuhi maka harus dipenuhi syarat formil. Syarat formil diatur dalam Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu untuk pendaftaran tanah harus dibuktikan dengan Akta PPAT. Jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan tanpa dibuatnya akta PPAT tidak memenuhi syarat formil jual beli hak atas tanah. Menurut Hukum Adat jual beli yang dibuat tanpa terpenuhinya syarat formil adalah sah, akta PPAT tidak menentukan sah atau tidaknya jual beli yang dilakukan, karena sahnya jual beli tanah menurut Hukum Adat sejak terjadi kata sepakat dan telah dibayar seluruhnya atau sebagian harga tanah tersebut, sisa yang belum dibayar dianggap utang pembeli kepada penjual,

Sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), tanah dan

benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang menjadi barang jaminan tunduk kepada Undang-Undang ini. Tanah yang menjadi barang jaminan disebut dengan tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan. Hak tanggungan ini memiliki hak-hak istimewa, diantaranya adalah mengikuti obyek dalam tangan siapapun benda tersebut berada. Disini Hak Tanggungan mengikuti dalam tangan siapapun obyek hak tanggungan itu berada. Hal ini diatur dalam Pasal 7 UUHT yang berbunyi “Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada”, kemudian dalam Penjelasan Pasal 7 dijelaskan bahwa “ Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.” Apabila dilihat dari Pasal 7 dan Penjelasan Pasal 7 UUHT obyek Hak Tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lain, dan setelah dialihkan Hak Tanggungan ini mengikuti ditangan siapa pun obyek ini berada, sehingga dalam tangan siapapun obyek ini berada tidak menghapuskan hak istimewa yang dimiliki kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Penjelasan selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT, obyek Hak Tanggungan dapat dijual dibawah tangan, namun hanya dalam rangka eksekusi apabila telah ada kesepakatan antara kreditor pemegang hak tanggungan dan debitor pemberi hak tanggungan. Selain itu pelaksanaan eksekusi hak

tanggungan secara dibawah tangan apabila dengan penjualan ini dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Penjualan obyek hak tanggungan secara dibawah tangan hanya dapat dilaksanakan dalam rangka eksekusi saja. Pasal 20 ayat (4) menyatakan bahwa setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan apa yang disebut dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) adalah batal demi hukum. Batal demi hukum disini dimaksudkan penjualan dibawah tangan yang tidak memenuhi apa yang sudah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) dianggap tidak pernah ada oleh hukum, sehingga transaksi jual beli tersebut dianggap tidak pernah terjadi.

Penjualan yang dilakukan oleh Joko Subianto dan Tahar ini bertujuan dalam rangka pengalihan hak atas tanah bukan dalam rangka eksekusi. Pengalihan hak atas tanah tersebut dilakukan secara dibawah tangan dengan dibuatnya surat jual beli dengan ditandatangani oleh Joko Subianto sebagai penjual dan Tahar sebagai pembeli serta dua orang saksi. Setelah dibuatnya surat jual beli Joko Subianto bersedia akan menindaklanjuti atas jual beli dihadapan Notaris/PPAT di Demak.

Menurut analisis penulis, penjualan obyek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Joko Subianto kepada Tahar ini tidak memenuhi aturan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3), sebagaimana penjualan secara dibawah tangan hanya dapat dilakukan dalam rangka eksekusi saja. Penjualan yang dilakukan Joko Subianto ini

dengan maksud untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah, namun obyek jual beli masih dibebani hak tanggungan. Padahal secara hukum, apabila dilihat dari Pasal 20 UUHT penjualan dibawah tangan yang dilakukan oleh Joko Subianto ini tidak dalam rangka eksekusi, namun dalam rangka pengalihan hak atas tanah, sehingga harus mengacu pada Pasal 20 ayat (4) bahwa jual beli tersebut yang dilakukan secara dibawah tangan dengan hanya dibuat surat jual beli dianggap batal demi hukum. Namun, pasal tersebut tidak bisa diterima begitu saja, karena dalam praktik di masyarakat banyak yang melakukan jual beli dibawah tangan dengan obyek masih menjadi barang jaminan di Bank. Apabila pasal ini diterapkan mentah-mentah begitu saja akan merugikan pihak ketiga, yaitu pihak yang membeli obyek hak tanggungan.

Apabila dilihat dalam kasus ini terdapat iktikad baik dari pembeli yaitu Tahar yang telah memenuhi kewajiban membayar lunas harga tanah dan telah melanjutkan angsuran iuran kepada Bank Tabungan Negara Cabang Semarang atas nama Joko Subianto hingga lunas. Majelis Hakim disini juga berpendapat bahwa dengan iktikad baik Tahar maka surat perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan dengan disaksikan oleh Supriyono dan Bambang Windaro antara Tahar dan Joko Subianto tertanggal 29 Juli 1996 atas obyek sengketa dengan harga Rp. 10.250.000,- (sepuluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan tetap melanjutkan kredit di Bank Tabungan Negara Cabang Semarang, dan surat jual beli tersebut telah memenuhi syarat yang

dituangkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga oleh karena itu perjanjian jual beli tersebut diatas sah menurut hukum.

Pertimbangan hakim dengan menyatakan sahnya jual beli atas obyek sengketa tersebut, maka timbul hak dan kewajiban timbal balik dari kedua belah pihak dengan istilah prestasi dan kontra prestasi. Secara umum seseorang yang melakukan wanprestasi adalah orang yang :

1. Tidak melakukan sesuatu
2. Melakukan sesuatu akan tetapi tidak sebagaimana mestinya
3. Melakukan sesuatu akan tetapi terlambat

Setelah penandatanganan surat jual beli secara dibawah tangan tersebut Joko Subianto telah berjanji akan melanjutkan jual beli dihadapan Notaris/PPAT di Demak dan akan membantu Tahar untuk mengambil sertipikat yang menjadi barang jaminan di Bank Tabungan Negara Cabang Semarang. Oleh karena itu, sejak penandatanganan surat jual beli tersebut Joko Subianto memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang yang sudah dijual dan menjamin pembeli bisa menjadi pemilik barang.

Menurut analisis penulis, Majelis Hakim telah mengabulkan permohonan untuk menyatakan sahnya jual beli antara Joko Subianto dan Tahar sangatlah tepat. Karena apabila dilihat lebih jauh lagi terjadinya jual-beli yang dilakukan secara dibawah tangan dengan dibuatnya surat jual beli tunduk pada Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu berlakunya *asas pacta sunt servanda*. Surat jual beli yang dibuat berlaku dan mengikat bagi Joko Subianto

dan Tahar, segala hak dan kewajiban yang terdapat dalam perjanjian tersebut berlaku dan mengikat bagi keduanya. Apabila tidak dilaksanakan maka dapat dikatakan wanprestasi.

Majelis Hakim dengan menimbang surat perjanjian jual beli yang dinyatakan bahwa Joko Subianto bersedia membantu Tahar untuk mengambil sertipikat ke Bank Tabungan Negara Cabang Semarang dan membantu Tahar dalam proses balik nama menjadi atas nama Tahar, akan tetapi setelah Tahar melunasi kredit rumah, Joko Subianto tidak menepati janjinya dan telah dicari – cari tidak ketemu sehingga oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Joko Subianto telah melakukan wanprestasi dengan tidak menindaklanjuti atas jual beli tanah dan bangunan rumah tipe 36 kedepan Notaris/PPAT di Demak. Oleh karena tidak menepati kewajiban melakukan proses jual beli dihadapan Notaris/PPAT, maka Joko Subianto dianggap melakukan wanprestasi.

Menurut analisis penulis, Majelis Hakim dengan menyatakan bahwa Joko Subianto telah melakukan wanprestasi tidak menindaklanjuti atas jual beli tanah kedepan Notaris/PPAT sangat tepat sekali, karena dengan tidak melakukannya suatu janji maka Joko Subianto patut dikatakan wanprestasi. Apabila Joko Subianto tidak wanprestasi maka sengketa ini tidak akan terjadi, dengan dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan PPAT maka dengan itu Tahar telah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat bahwa telah terjadi jual beli antara Joko Subianto dan Tahar atas tanah dan

bangunan rumah yang berdiri di atasnya. Sekaligus akta tersebut dapat digunakan untuk pendaftaran pengalihan hak atas tanah baik kepada Kantor Pertanahan maupun pengalihan Debitor kepada Bank Tabungan Negara Cabang Semarang.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menagtur tentang Pendaftaran Tanah maka dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan :

“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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Berdasarkan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 untuk melakukan balik nama atas obyek berupa tanah dan bangunan menjadi atas nama Pembeli dengan alas jual beli yang harus bersama-sama penjual dan pembeli menghadap ke PPAT tidak dapat dilaksanakan, sehingga oleh karena itu dengan bukti pelunasan kredit di Bank Tabungan Negara Cabang Semarang, Putusan Majelis Hakim memberi ijin kepada Tahar untuk melakukan pengurusan balik nama atas obyek sengketa menjadi atas nama Pembeli di Badan Pertanahan Kabupaten Demak tanpa harus menunggu Joko Subianto yang keberadaannya tidak diketahui.

Majelis Hakim memberikan ijin kepada Tahar untuk melakukan balik nama terhadap kepemilikan tanah dan bangunan, dalam putusan pengadilan tersebut majelis hakim menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut sah menjadi milik tanah dengan pertimbangan bahwa Tahar telah memenuhi seluruh kewajibannya sebagai seorang pembeli yaitu membayar lunas harga tanah kepada Joko Subianto dan telah melunasi angsuran kredit di Bank Tabungan Negara Cabang Semarang. Oleh karena itu, dengan hakim menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut maka Tahar dapat melakukan balik nama terhadap tanah dan bangunan tersebut.

Menurut analisis penulis, Majelis Hakim dengan mengabulkan seluruhnya atas gugatan Tahar memberikan perlindungan hukum kepada Tahar selaku pemilik tanah dan bangunan yang baru, yang mana Tahar telah memenuhi kewajibannya untuk membayar lunas harga rumah sebesar Rp 10.250.000,- (sepuluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan telah memenuhi kewajibannya membayar angsuran iuran yang sebelumnya menjadi tanggungjawab Joko Subianto kepada Bank Tabungan Negara Cabang Semarang.

B. Akibat Hukum Jual Tanah Secara Dibawah Tangan yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan

Dari contoh kasus antara Joko Subianto dan Tahar ini, dapat disimpulkan bahwa akibat hukum dan transaksi jual beli tanah dan bangunan secara dibawah tangan yang sedang dibebani Hak Tanggungan :

- a. Jual Beli yang Dilakukan Secara Dibawah Tangan Tetap Sah Meskipun Dibebani Hak Tanggungan

Sahnya perjanjian sesuai dengan apa yang disyaratkan oleh Pasal 1320 KUHPerdota harus memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat subyektif dalam Pasal 1320 KUHPerdota ini adalah jual beli yang dilakukan oleh orang yang sudah dewasa dalam artian kecakapan seseorang untuk membuat suatu perjanjian dan berwenang untuk membuat perjanjian atau mengadakan hubungan hukum. Kemudian syarat subyektif yang kedua yaitu, adanya kebebasan berkontrak antara para pihak dengan maksud adanya kata sepakat untuk mengikat diri, setuju untuk seia sekata mengenai segala sesuatu yang diperjanjikan. Kata sepakat ini harus diberikan secara bebas, artinya tidak ada pengaruh dari pihak ketiga dan tidak ada gangguan dari manapun.

Selain syarat subyektif yang harus dipenuhi, dalam jual beli syarat obyektif harus dipenuhi. Syarat yang pertama, adanya obyek tertentu atau adanya suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian. Syarat yang kedua, adanya sebab yang halal dengan tujuan antara kedua belah pihak yang mempunyai maksud untuk mencapainya. Perjanjian tanpa sebab atau dilarang tidak mempunyai kekuatan atau batal demi hukum.

Pada kasus yang terjadi antara Joko Subianto dan Tahar ini, sebenarnya Joko Subianto tidak

berhak menjual tanah dan bangunan tersebut, karena tanah dan bangunan tersebut diperoleh oleh Joko Subiantoro melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang baru membayar beberapa kali angsuran sekaligus sertipikat hak atas tanah tersebut belum diterbitkan, karena dalam praktik penerbitan sertipikat terjadi pada saat dibayar lunas angsuran kredit, sehingga disini Joko Subiantoro belum menjadi pemilik secara utuh, terlebih dalam hukum perdata pengalihan hak atas tanah terjadi apabila telah dilakukan penyerahan yuridis oleh pejabat yang berwenang, sehingga dalam kasus ini Joko Subiantoro dianggap belum menjadi pemilik tanah seutuhnya.

Pernyataan sahnya jual beli tidak hanya dilihat Hukum Perdata saja, karena Hukum Tanah Nasional yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat, sehingga dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus memperhatikan syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat. Jual beli menurut hukum adat harus memenuhi unsur terang, tunai, dan riil seperti yang dikemukakan oleh Maria S.W. Sumardjono.

Jual beli tanah dan bangunan secara dibawah tangan yang dibuat dengan surat jual beli tersebut dinyatakan sah oleh Majelis Hakim, meskipun objek jual beli tersebut masih menjadi barang jaminan di Bank Tabungan Negara Cabang Semarang. Apabila dilihat lebih jauh lagi, objek Hak

Tanggungan dapat dijual secara dibawah tangan hanya dalam rangka eksekusi dan harus mengikuti aturan yang ada dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3). Dibalik aturan tersebut terdapat Pasal 7 yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan mengikuti dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*), pengalihan objek hak tanggungan tetap mengikuti objek hak tanggungan itu berada. Pasal 7 itu memberikan arti bahwa objek hak tanggungan dapat dialihkan (termasuk melalui jual beli) kepada pihak lain dan sebagai akibatnya hak tanggungan mengikuti dalam tangan siapa pun objek itu berada.

Menurut analisis penulis sahnya jual beli tanah tidak hanya didasarkan pada sahnya perjanjian yang ada dalam Pasal 1320 KUHPerduta, namun juga harus dipenuhi syarat sahnya jual beli tanah menurut syarat materiil. Syarat materiil tersebut adalah bagi penjual, pembeli, dan status tanahnya. Kemudian setelah dipenuhinya syarat materiil maka harus pula dipenuhi syarat formil. Apabila syarat materiil ini tidak terpenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tersebut adalah tidak sah.

Syarat formil yang diatur dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tidak mutlak menjadi syarat beralihnya hak atas tanah dari penjual dan pembeli yang harus dibuat dengan akta PPAT. Sekalipun demikian jual beli yang hanya dibuat dengan surat jual beli yang diketahui oleh dua orang saksi tetaplah sah menurut hukum, sehingga dengan tidak terpenuhinya syarat formil jual beli yang dilakukan tanpa dibuatnya akta PPAT adalah tetap sah, karena akta PPAT tidak menentukan beralihnya hak atas tanah sebagai akibat dari perbuatan hukum jual beli. Beralihnya hak atas tanah karena perbuatan hukum jual beli terjadi sejak ada kesepakatan antara kedua belah pihak dan telah dibayarnya sejumlah harga tanah kepada penjual.

- b. Pembeli Tidak Dapat Mengambil Sertipikat yang Menjadi Barang Jaminan di Bank dengan Dibebeani Hak Tanggungan
Pasal 14 UUHT mengatur mengenai sertipikat Hak Tanggungan, dalam ayat (1) disebutkan bahwa Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan. Kemudian dalam ayat (4) disebutkan bahwa sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan ayat (5) sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan, namun dalam praktik

dimasyakarat sertipikat hak atas tanah dan sertipikat Hak Tanggungan dipegang oleh pemegang Hak Tanggungan. Hal ini dimaksudkan supaya pemberi Hak Tanggungan tidak dapat mengalihkan obyek Hak Tanggungan kepada pihak lain.

Jual beli yang dilakukan oleh Joko Subiantoro dan Tahar secara dibawah tangan dengan dibuat surat jual beli meskipun dinyatakan sah oleh hakim, namun dalam pengambilan sertipikat yang masih berada dalam kekuasaan BTN tidak dapat dilakukan Tahar. Secara administratif yang menjadi debitor pemberi Hak Tanggungan adalah Joko Subiantoro selaku pemilik tanah dan bangunan rumah tipe 36 yang berkedudukan di Jl. Palapa Sari Blok J/I Bandungrejo, Mranggen, Demak yang menjadi obyek jaminan.

Pengalihan Hak Tanggungan tersebut dilakukan secara dibawah tangan tanpa ada kesepakatan antara debitor pemberi hak tanggungan dengan kreditor pemegang hak tanggungan, sehingga menurut Bank Tabungan Negara Cabang Semarang tetap Joko Subiantoro yang menjadi debitor pemegang Hak Tanggungan. Pengalihan tersebut tidak dilaporkan kepada Bank Tabungan Negara Semarang, sehingga yang menjadi debitor pemberi Hak Tanggungan nama yang tercantum dalam sertipikat Hak Tanggungan antara Joko Subiantoro (debitor) dan Bank

Tabungan Negara Cabang Semarang (kreditor).

Bagi Bank Tabungan Negara Cabang Semarang yang berlaku tetaplah nama yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan atas nama Joko Subianto sebagai pemberi Hak Tanggungan, karena disitu ditulis nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, sehingga Hak Tanggungan yang mengikat adalah Joko Subianto. Meskipun dalam kenyataan yang menguasai tanah dan bangunan adalah Tahar, namun disini yang dapat mengambil sertipikat di Bank Tabungan Negara Cabang Semarang hanya Joko Subianto.

Menurut analisis penulis, sebagai pihak Bank yang telah memperjanjikan Hak Tanggungan dengan Joko Subianto mengenai suatu obyek berupa tanah dan bangunan telah sesuai dengan aturan yang berlaku, dalam pemberian Hak Tanggungan telah melalui prosedur dengan benar, dengan adanya Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan isi dari perjanjian Hak Tanggungan dan telah dibuat di hadapan Notaris/PPAT dan telah di daftar di Kantor Pertanahan. Dengan ini, yang melakukan perbuatan pelanggaran hukum adalah Joko Subianto yang telah mengalihkan obyek Hak Tanggungan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemegang Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan sebagai pemegang

sertipikat hak atas tanah dan sertipikat Hak Tanggungan hanya akan mengembalikan sertipikat tersebut kepada orang yang namanya tercantum dalam Sertipikat Hak Tanggungan. Oleh karena itu, disini Tahar tidak dapat mengambil sertipikat yang ada dalam kekuasaan BTN.

Begitu pula aturan mengenai pengalihan atau pendelegasian utang yang diatur dalam Pasal 1417 KUHPdata, bahwa pengalihan atau pendelegasian utang dari debitor lama kepada debitor baru atas inisiatif dari debitor lama harus berdasarkan persetujuan dari kreditor, hal ini disebut dengan novasi pasif. Apabila tidak mendapat persetujuan dari kreditor maka yang terikat atau utang tersebut masih debitor lama, oleh karena itu pengalihan yang dilakukan Joko Subianto dengan Tahar tidak sesuai dengan aturan yang berlaku, bahwa pengalihan utang harus ada persetujuan dari kreditor. Oleh karena itu, ketika Tahar akan mengambil sertipikat yang masih berada dalam kekuasaan BTN tidak dapat dilakukan, karena nama yang tercantum sebagai debitor adalah Joko Subianto bukan Tahar.

c. Pembeli Tidak Dapat Melakukan Balik Nama Atas Tanah yang Telah Dibeli

Sesuai dengan apa yang ada dalam Pasal 23 UUPA bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya terhadap Hak Milik harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pendaftaran tanah sebagai alat

pembuktian yang kuat terhadap hak milik serta sahnya peralihnya dan pembebanan hak tersebut. Setiap peralihan terhadap Hak Milik harus didaftarkan kepada Kantor Pertanahan untuk dijadikan sebagai alat bukti yang kuat bahwa hak tersebut telah beralih.

Pengalihan hak atas tanah yang harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan merupakan wujud dari pemeliharaan data. Sesuai dengan Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang terletak di Pondok Majapahit I Blok Jl. Bandungrejo, Mranggen, Demak atas nama milik Joko Subianto menjadi atas nama Tahar dengan alas jual beli yang harus bersama-sama penjual dan pembeli menghadap ke PPAT tidak terlaksana. Maka, pendaftaran hak atas tanah tidak dapat dilaksanakan. Selain itu sertipikat hak atas tanah masih berada dalam kekuasaan Bank Tabungan Negara cabang Semarang. Sesuai dengan Pasal 14 ayat (5) UUHT bahwa sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Oleh karena itu, dalam putusan perkara nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg Majelis Hakim memberikan ijin kepada Tahar untuk melakukan proses balik nama atas sertipikat sebidang tanah dan bangunan rumah tipe 36 yang terletak di Pondok Majapahit I Blok Jl. Bandungrejo, Mranggen, Demak yang semula atas nama Joko

Subianto menjadi atas nama Tahar ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak.

Menurut analisis penulis, apa yang telah diputuskan oleh Majelis Hakim sudah tepat, karena dengan mempertimbangkan iktikad baik dari Tahar dan melihat apa yang telah dilakukan oleh Joko Subianto. Joko Subianto telah melakukan wanprestasi yaitu berjanji untuk membantu Tahar dalam mengambil sertipikat di Bank Tabungan Negara Semarang. Sebagai pihak Bank tidak akan mengeluarkan sertipikat hak atas tanah dan sertipikat Hak Tanggungan kepada pihak lain, Bank hanya akan memberikan sertipikat tersebut kepada pemberi Hak Tanggungan yang namanya tercantum dalam APHT. Balik nama atas tanah merupakan salah satu bentuk pemeliharaan data tanah, dengan adanya pemeliharaan data tanah ini membantu banyak pihak dalam melihat data tanah yang dibutuhkan.

- d. Pembeli Dapat Dirugikan Apabila Terjadi Sengketa Atas Kepemilikan Tanah dan Bangunan Dikemudian Hari Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT sebagai bukti bahwa benar telah terjadi jual beli antara pembeli dan penjual terhadap

obyek yang diperjualbelikan tersebut. Apabila bukti jual beli hanya dengan menggunakan surat jual beli maka kekuatan hukumnya lemah, karena yang mempunyai kekuatan hukum sempurna hanyalah akta PPAT yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.

Jual beli yang dilakukan oleh Tahar dan Joko Subianto merupakan jual beli dengan alas hak surat jual beli yang hanya ditandatangani oleh Tahar sebagai pembeli, Joko Subianto sebagai penjual, dan 2 orang saksi. Keberadaan surat jual beli ini sangat lemah, karena keberadaannya mudah di sangkal, dengan surat jual beli ini Tahar mempunyai kedudukan yang lemah.

Menurut analisis penulis, bukti transaksi jual beli hanya dengan surat jual beli yang ditandatangani oleh penjual, pembeli dan dua orang saksi saja sangatlah rawan, terlebih sertifikat berada dalam kekuasaan Bank. Berdasarkan Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 tersebut sudah cukup jelas apabila transaksi jual beli yang hanya dilakukan secara dibawah tangan tanpa dihadapan PPAT sangat rawan dan menimbulkan resiko dikemudian hari. Akibat hukum bagi pembeli tidak memiliki alas hak yang kuat atas kepemilikan tanah dan bangunan tersebut, keberadaan surat jual beli tersebut mudah di sangkal karena bukti yang menguatkan hanya dua orang saksi saja.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan oleh penulis, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg menyatakan :
 - a. Sahnya jual beli tanah harus dipenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdato.
 - b. Wanprestasi dilakukan dengan tidak melakukan sesuatu.
 - c. Tanah sah milik pembeli, dan hakim memberikan ijin untuk dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan.
2. Akibat hukum jual beli tanah dan bangunan secara dibawah tangan yang sedang dibebani Hak Tanggungan diantaranya adalah :
 - a. Jual beli secara dibawah tangan yang telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian dan syarat materiil pengalihan hak atas tanah meskipun syarat formil tidak terpenuhi adalah sah menurut hukum.
 - b. Pembeli sebagai pemilik tanah yang baru tidak dapat mengambil sertifikat yang menjadi barang jaminan di Bank.
 - c. Pembeli tidak dapat melakukan pendaftaran atas tanah yang telah dibeli secara dibawah tangan karena pembeli tidak mempunyai alas hak berupa akta PPAT untuk dilakukan pendaftaran

- peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.
- d. Pembeli dapat dirugikan apabila timbul sengketa di kemudian hari, karena pembeli tidak mempunyai alas hak yang kuat.
 - e. Jual beli yang dilakukan tanpa dibuat akta PPAT tetap sah, karena akta PPAT tidak menentukan sah atau tidaknya jual beli, namun apabila hak atas tanah tersebut telah dibebani Hak Tanggungan harus dilakukan dengan akta PPAT, demi kepastian hukum dalam tangan siapa obyek Hak Tanggungan berada sesuai dengan Pasal 7 UUHT, sehingga apabila dialihkan kepada pihak lain maka Hak Tanggungan itu mengikuti dalam tangan siapa pun obyek itu berada.

V. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Adiwinata, Saleh, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1980.
- Azwar, Saifuddin, *Metode Penelitian*, Pustaka pelajar, Yogyakarta, 1998.
- Chulaemi, Achmad, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, FH-UNDIP, Semarang, 1986.
- Harsono, Boedi, *UUPA, Sejarah Penyusunan Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria, Bagian I dan Bagian II Jilid I*, Djambatan Jakarta, 1972.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Surabaya, 2006.
- Khoidin, *Dimensi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Laksbang, Yogyakarta, 2005.
- Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia Jakarta, 2011.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Perdana Media Grup, Jakarta, 2010.
- Sinaga, Sahat, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UP Press, Jakarta, 1986.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Soekanto, Soerjono dan Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penulisan Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.



Sumardjono, Maria, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Buku Kompas, Jakarta, 2007.

Sutedi, Adrian, Sertipikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

B. Jurnal

Hadi, Toto Susmono, *Jurnal Repertorium* tentang “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen”, Volume II, 2 Juli 2015

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah