

SKRIPSI

**UPAYA HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL
BELI RUMAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT**



DINI REINA PUSPITASARI
030111130U

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006**

UPAYA HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Dosen Pembimbing,



Leonora Bakarbessy, SH., M.H.
NIP. 131 417 056

Penyusun,



Dini Reina Puspitasari
NIM. 030111130U

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006**

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan panitia penguji

Pada hari Senin, tanggal 8 Mei 2006

Panitia Penguji Skripsi :

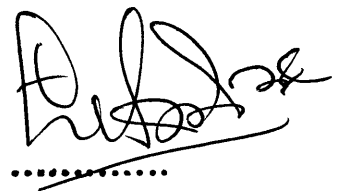
Ketua : Naniek Endang Wrediningsih, S.H.



Anggota : 1. Leonora Bakarbesy, S.H., M.H



2. Lisman Iskandar, S.H., M.S.



3. Sri Handayani, S.H., M.Hum.



KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT. Akhirnya penyusunan karya ilmiah Skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan sebagai salah satu syarat kelulusan di Perguruan Tinggi untuk meraih gelar Sarjana Hukum. Penulis telah menuangkan kemampuannya baik yang bersifat akademis maupun praktis dalam mengkaji perjanjian jual beli rumah yang belum bersertifikat.

Pada kesempatan ini, saya mengucapkan terima kasih kepada seluruh dosen Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan pengalaman berharga bagi peneliti. Ucapan ini secara lebih khusus saya tujukan kepada:

1. Ibu Naniek Endang Wrediningsih, S.H., selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi.
2. Ibu Leonora Bakarbesy, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu dan pikiran guna memberikan pengarahan, bimbingan, saran-saran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
3. Bapak Lisman Iskandar, S.H., M.S. dan Ibu Sri Handayani, S.H., M.HUM., selaku dosen penguji skripsi yang telah meluangkan waktu dan pikiran guna menguji skripsi yang telah disusun ini.
4. Kedua orang tua saya yang telah memberikan doa dan dorongan semangat dalam pendidikan yang saya tempuh selama ini, juga dalam menyelesaikan skripsi ini.

5. Seluruh sanak saudara yang telah memberikan doa dan semangat serta dukungan moril.
6. Teman-temanku yang juga telah memberikan semangat, tak lupa pula untuk mas Wira di Ngagel Wasana yang mau minjamine buku, komputer n' hit' song-nya.

Penulis menyadari bahwa setiap manusia mempunyai kelemahan dan keterbatasan karena itu skripsi ini masih banyak memiliki kekurangan, sehingga diperlukan nasehat-nasehat serta saran-saran lebih lanjut terhadap penyusunan skripsi ini, semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Surabaya, 8 Mei 2006

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah Dan Perumusan Masalah	1
B. Penjelasan Judul	9
C. Alasan Pemilihan Judul	9
D. Tujuan Penulisan	10
E. Metode Penulisan	11
1. Pendekatan Masalah	11
2. Bahan Hukum	14
3. Analisis Bahan Hukum	14
4. Prosedur dan Pengolahan Bahan Hukum	15
F. Pertanggungjawaban Sistematika	16
BAB II : SYARAT SAHNYA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH	18
A. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Pada Umumnya.....	18
1. Kesepakatan Untuk Jual Beli	21
2. Kecakapan Untuk Jual Beli	22

B. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Rumah	24
1. Jual Beli Rumah Yang Berdiri di Atas Tanah Yang Sudah	
Bersertifikat	27
a. Jual Beli Rumah Yang Berdiri di Atas Tanah Sendiri.....	28
b. Jual Beli Rumah Yang Berdiri di Atas Tanah Yang Bukan	
Milik Sendiri atau Milik Orang Lain (Tanah Sewa)	31
2. Jual Beli Rumah Yang Berdiri di Atas Tanah Yang Belum	
Bersertifikat	32
BAB III : UPAYA HUKUM TERHADAP JUAL BELI RUMAH DIATAS	
TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT	37
A. Permohonan Hak Atas Tanah	37
B. Akta PPAT Jual Beli Rumah	41
C. Peralihan Hak Milik	45
BAB IV : PENUTUP	49
A. Kesimpulan	49
B. Saran	50
DAFTAR BACAAN	52

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah Dan Perumusan Masalah

Kebutuhan akan rumah atau perumahan bagi masyarakat hingga saat ini merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi. Rumah menjadi tempat bagi seseorang atau keluarga untuk tinggal, menetap dan berlindung dari panas dan dinginnya cuaca. Rumah juga menjadi tempat di mana orang dapat berkumpul dengan keluarga, kerabat ataupun rekan-rekan dalam kehidupan. Oleh sebagian orang, kehidupan dirasa belum lengkap apabila belum memiliki rumah sendiri, meskipun rumah yang dimilikinya tersebut masih dalam bentuk yang sederhana.

Bagi masyarakat di Indonesia kebutuhan akan rumah atau perumahan senantiasa mengalami peningkatan. Hal ini dikarenakan jumlah penduduk masyarakat Indonesia yang selalu bertambah dan keinginan masyarakat yang semakin berkembang pula dalam bidang seni dan desain arsitektur bangunan rumah. Dengan jumlah penduduk Indonesia yang bertambah tentu diperlukan lahan yang semakin luas untuk membangun rumah hingga pada gilirannya menjadi lokasi perumahan atau pemukiman. Sedangkan dengan adanya perkembangan budaya masyarakat dalam hal seni desain dan arsitektur bangunan rumah menyebabkan rumah memiliki arti yang semakin luas yaitu sebagai sarana bagi masyarakat untuk mengekspresikan inovasi pembangunan rumah.

Terhadap pertumbuhan jumlah penduduk Indonesia dan perkembangan kebutuhan rumah, perumahan atau pemukiman, pemerintah memberikan perhatian khusus. Perhatian pemerintah tersebut tertuang dalam Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) Tahun 1993 yang menetapkan :

“Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.”¹

Pada kebijakan nasional di bidang pertanahan ditetapkan dalam Ketetapan MPR RI Nomor II/MPR/1998 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara, yang menggarisbawahkan :

“... penataan penguasaan dan penggunaan tanah melalui kegiatan redistribusi tanah dan konsolidasi tanah yang disertai pemberian kepastian hak atas tanah diarahkan untuk menunjang dan mempercepat pengembangan wilayah penanggulangan kemiskinan dan mencegah kesenjangan penguasaan tanah.”²

Dalam GBHN tersebut dimaksudkan sebagai langkah pemerintah dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan pemukiman atau kawasan hunian. Pembangunan perumahan tersebut dapat dilakukan oleh pemerintah, pemerintah yang bekerjasama dengan perusahaan pengembang perumahan atau yang dilakukan oleh perusahaan pengembang perumahan. Pada prakteknya, dengan penetapan arah pembangunan perumahan, pemerintah menetapkan pula berbagai prosedur hukum sebagai persyaratan dalam pengusahaan dan pembangunan perumahan bagi masyarakat.

¹ Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola, 2003, Hal. 2

² *Ibid*, Hal. 4

Rumah dan perumahan kerap merupakan istilah yang digunakan untuk menyebutkan suatu bangunan atau kelompok bangunan yang menjadi tempat tinggal manusia atau keluarga. Namun dalam konteks hukum Indonesia, yaitu dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, disebutkan pada Pasal 1 ayat 1, "Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga"³.

Sedangkan pada Pasal 2 disebutkan, Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Selanjutnya pada Pasal 3 disebutkan pula bahwa Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Demikian berarti kepemilikan rumah bagi seseorang atau keluarga, dewasa ini banyak ditemui berbagai penawaran kepemilikan rumah. Rumah menjadi aset yang tergolong mahal dan menjadi komoditi ekonomi yang menguntungkan bagi para pelaku jual beli rumah. Secara praktis kepemilikan rumah oleh masyarakat diperoleh dengan berbagai macam cara, mulai dari cara jual beli dengan pembayaran langsung, kredit perumahan hingga mereka yang memperoleh kepemilikan rumah dari suatu hadiah karena memenangkan suatu perlombaan.

Pada saat yang sama dengan berlakunya dan ketetapan-ketetapan dalam undang-undang yang mengatur tentang rumah dan perumahan, maka

³ Hamzah, Andi, *dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta, Rineka Cipta, 2000, Hal. 112

rumah menjadi objek hukum. Di samping itu, rumah juga berkaitan dengan kepemilikan terhadap harta atau kekayaan yaitu bangunan rumah itu sendiri. Dengan berlakunya undang-undang tersebut, masyarakat dapat merasakan manfaat terjaminnya hak dalam proses pemilikan rumah serta dapat melaksanakan kepentingan untuk menjadikan rumah sebagai tempat tinggal serta melakukan hubungan sewa-menyewa rumah.

Bagi masyarakat Indonesia yang sebagian besar berada di bawah garis kemiskinan, untuk memiliki rumah sendiri memerlukan kesabaran karena ia harus mampu mengatur pendapatan dan kondisi keuangan mereka. Seseorang harus pandai menabung dan menyimpan uangnya hingga mencukupi untuk membeli rumah. Selain itu, juga tidak jarang orang memperoleh kepemilikan rumah dengan melakukan pembelian rumah yang cara pembayarannya dilakukan dengan cara mengangsur atau yang biasa disebut dengan kredit pemilikan rumah. Meskipun rumah merupakan barang yang cukup mahal bagi masyarakat Indonesia -terutama yang berada diperkotaan, namun bagi sebagian orang yang memiliki dana yang besar maka pembelian rumah bukanlah hal yang sulit dilakukan apabila dilakukan dengan cara pembayaran kontan.

Dalam hal melakukan atau mengadakan jual beli rumah, amatlah penting diperhatikan keabsahan perjanjian jual beli tersebut secara hukum. Hal ini diperlukan karena seringkali terjadi persengketaan yang disebabkan kesalahpahaman antar pihak penjual dan pembeli rumah dalam memahami perjanjian jula beli sehingga akibatnya salah satu pihak merasa dirugikan atau diingkari haknya karena pihak yang lain tidak melaksanakan kewajibannya atau

tanggung jawabnya. Karena itu keabsahan perjanjian jual beli juga diperlukan agar pembeli maupun penjual dapat memperoleh dan terjamin hak dan kewajiban masing-masing pihak secara hukum.

Dalam hal jual beli itu sendiri, perjanjian yang mendasari suatu hubungan jual beli ada bermacam-macam bentuknya, ada yang hanya lisan ada pula yang tertulis. Perjanjian jual beli lisan adalah perjanjian yang dibuat dengan pernyataan-pernyataan yang tidak ditulis dalam suatu surat atau akta perjanjian sehingga perikatan yang timbul hanya didasarkan atas kepercayaan. Sedangkan perjanjian tertulis ialah perjanjian yang dibuat dengan menggunakan akta atau surat perjanjian sehingga perikatan yang timbul akibat perjanjian tersebut memiliki akta atau surat otentik dan dapat dipertanggungjawabkan jika terjadi penumpangan dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut.

Biasanya perjanjian yang dibuat dalam jual beli ini hanya dilakukan oleh pihak-pihak yang mengikatkan dirinya -yaitu penjual dan pembeli- tanpa bantuan seorang pejabat. Perjanjian ini kerap disebut dengan perjanjian bawah tangan. Perjanjian jual beli rumah yang dilakukan secara tertulis dan dengan bantuan pejabat kecil kemungkinan terjadinya penyimpangan secara hukum karena mereka tidak hanya terikat antara penjual dan pembeli, tetapi juga terikat secara hukum dengan adanya akta otentik. Namun jika perjanjian dalam jual beli rumah tersebut dilakukan secara bawah tangan dan menggunakan akta bawah tangan pula, perjanjian tersebut memiliki berbagai kemungkinan risiko yang tidak tercakup dalam jangkauan hukum sehingga memungkinkan perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat secara hukum.

Dalam perjanjian jual beli rumah, perjanjian di bawah tangan ini terjadi pada kasus warisan Tasripin. Rumah dan tanah yang sebelumnya atau kepemilikan tanah dan rumah-rumah yang diperjualbelikan dulu dalam milik Tasripin. Konon pada sekitar awal abad 20-an, Tasripin adalah satu-satunya konglomerat pribumi yang bisa disejajarkan dengan Oei Tiong Ham, raja gula keturunan Cina, atau Akuan, saudagar keturunan Arab. Tasripin mengawali sukses sebagai pedagang kulit. Karena itu, kampung tempat dia tinggal kemudian diberi nama Kampung Kulitan. Dia dikenal sebagai tuan tanah karena memiliki banyak tanah dan rumah yang disewakan. Rumah-rumah itu tersebar di berbagai kampung di Jalan Ambengan yang kini menjadi Jalan MT Haryono⁴.

Kampung yang terdapat rumah Tasripin antara lain di Kampung Malang, Petolongan, Kulitan, dan kampung-kampung jalan di sepanjang jalan MT Haryono. Selain disewakan, sebagian rumahnya dihuni kerabat yang berassal dari Semarang Jawa Tengah. Rumah keluarga Tasripin mudah dikenali karena dibangun dengan bahan kayu jati kualitas nomor satu atau tembok bercat putih.

Lambat laun, rumah-rumah itu mulai berganti penghuni. Mereka menempati ratusan rumah tersebut sebagai penyewa. Rumah yang semula masih kental dengan arsitektur tradisional khas semarangan, berangsur-angsur dipugar menjadi rumah-rumah tembok. Bahkan, beberapa di antaranya oleh penghuninya dibangun menjadi rumah dua lantai.

Suyatni (73), warga Kampung Malang menuturkan, dia kali pertama menempati rumah tersebut tahun 1940. Ketika itu kampung tersebut masih sangat

⁴ Sumber : www.suaramerdeka.com, diakses pada tanggal 28 Agustus 2005

sepi. Hampir semua rumah memiliki halaman cukup luas. Namun kini kampung tersebut sudah menjadi permukiman padat dengan ratusan rumah yang tak lagi memiliki halaman. Namun, sebagian rumah masih dalam bentuk aslinya dari bahan kayu. Beberapa rumah terlihat tidak terawat karena sudah lama ditinggalkan penghuninya.

Proses sewa-menyewa dan jual beli hanya dilakukan secara lisan dan dengan perjanjian yang dilakukan tanpa bantuan dari pejabat. Cara semacam itu juga dilakukan warga di Kampung Jagalan dan Gabahan yang menyewa rumah-rumah milik tuan tanah keturunan Cina. Akibat sewa-menyewa dan jual beli tanpa perjanjian tertulis, pengalihan hak atas rumah-rumah tersebut sulit dilakukan. Para penghuni rumah sesungguhnya mengetahui prosedur dan cara legal dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa maupun jual beli rumah, namun masih ada saja yang berani melakukan transaksi jual beli rumah di bawah tangan.

Berdasarkan catatan media Suara Merdeka pada tanggal 15 Desember 2003, di kampung-kampung lama di wilayah Kecamatan Semarang Timur dan Semarang Tengah terdapat ratusan rumah yang dihuni warga dengan cara menyewa. Sebagian besar merupakan peninggalan Tasripin, dan sebagian lagi bekas milik warga Belanda. Keberadaan rumah-rumah warisan itu masih bisa dilacak, khususnya yang masih menyisakan bentuk aslinya. Sebaliknya, rumah-rumah warisan yang telah dirombak total tidak mudah dilacak.

Sudikno Mertokusumo, memberikan pengertian akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.

Mengenai jual beli tanah di bawah tangan, diakui oleh Tjahyo, salah seorang pejabat di kantor pertanahan kota, sebagai suatu kebiasaan buruk dari masyarakat sampai saat ini. Kasus-kasus penjualan di bawah tangan yang hanya mengandalkan secarik kertas atau selembur surat keterangan juga masih banyak. Padahal, hal seperti itu akan merugikan pembeli maupun penjual dikemudian hari. "Masalah-masalah seperti itu yang saat ini tengah kami benahi dan kami sosialisasikan kepada masyarakat," jelas Tjahyo.

Mempelajari kasus tersebut, maka penting sekali dilakukan penelitian yang mengungkap upaya hukum terhadap jual beli rumah yang belum disertifikat. Penelitian ini perlu dilakukan untuk mengetahui kedudukan atau status dari suatu perjanjian atau jual beli rumah yang belum bersertifikat. Dengan demikian diketahui akibat-akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual beli rumah yang belum bersertifikat..

Bedasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, penelitian ini dilakukan untuk menjawab rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apa hambatan-hambatan dalam perjanjian jual beli rumah ?
2. Bagaimanakah upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap jual beli rumah yang berdiri diatas tanah yang belum bersertifikat ?

B. Penjelasan Judul

Penelitian ini berjudul **“Upaya Hukum Terhadap Jual Beli Rumah Yang Belum Bersertifikat”**. Upaya hukum ialah langkah-langkah yang sah ditempuh menurut hukum. Sedangkan yang dimaksud dengan ketidakabsahan ialah segala hal yang tidak sah menurut hukum. Jual beli pada judul tersebut adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. (Pasal 1457 Kitab BW).

Dengan judul tersebut maka penelitian ini memaparkan status keabsahan suatu perjanjian jual beli rumah, dengan demikian maka suatu perjanjian yang tidak sesuai dengan syarat-syarat keabsahannya dapat dikatakan sebagai perjanjian yang tidak memiliki kekuatan keabsahan. Penelitian ini juga memaparkan upaya hukum terhadap jual beli rumah yang belum bersertifikat dan langkah-langkah yang sah ditempuh menurut hukum untuk mendapatkan keabsahan secara hukum dalam suatu perjanjian jual beli sehingga pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut dapat memperoleh perlindungan hukum akan hak dan kewajibannya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

C. Alasan Pemilihan Judul

Alasan atau pertimbangan saya memilih judul **“Upaya Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Yang Belum Bersertifikat”** ialah karena rumah yang dibangun di atas tanah merupakan benda tak bergerak yang memiliki nilai kebutuhan dan nilai ekonomis yang tinggi, dan dalam proses kepemilikannya

memerlukan bukti-bukti otentik berupa akte serta sertifikat yang menunjukkan legalitas kepemilikan terhadap tanah dan rumah tersebut. Dengan demikian pemilik rumah dapat memperoleh perlindungan hukum jika terjadi pelanggaran terhadap hak seseorang yang memiliki rumah tersebut. Keabsahan dalam jual beli rumah menjadi hal yang penting karena jual beli dan kepemilikan rumah di dalam masyarakat tidak jarang juga menimbulkan persengketaan hak milik akibat ketidakjelasan status hukum dari kepemilikan rumah tersebut.

Dengan judul tersebut juga untuk menjelaskan kedudukan dan status rumah secara hukum jika jual beli rumah yang belum bersertifikat yang kerap dipertanyakan keabsahan jual beli tersebut. Dengan judul ini akan menjawab keabsahan jual beli rumah yang belum bersertifikat sekaligus upaya hukum yang dapat ditempuh dalam rangka memperoleh bukti otentik hak atas tanah atau yang berupa sertifikat hak atas tanah.

D. Tujuan Penulisan

Tujuan dari penelitian ini ialah untuk mengetahui dan memperoleh gambaran yang mendalam tentang :

1. Hambatan-hambatan dalam mengadakan perjanjian jual beli rumah. Yang menyebabkan suatu perjanjian tidak dapat dikatakan sah secara hukum. Karena itu diuraikan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian jual beli rumah yang meliputi tanah dan bangunan yang didirikan di atas tanah yang dijadikan sebagai rumah tersebut.

2. Langkah-langkah yang sah menurut hukum terhadap perjanjian jual beli rumah yang belum bersertifikat.
3. Langkah-langkah yang sah menurut hukum yang dapat ditempuh terhadap ketidakabsahan suatu perjanjian jual beli rumah. Dengan langkah-langkah tersebut maka dapat diketahui cara-cara untuk mendapatkan keabsahan dalam suatu perjanjian jual beli rumah sehingga dapat dilakukan peralihan hak milik atas tanah atau rumah tersebut.

Melalui penelitian ini peneliti menerapkan ilmu pengetahuannya di bidang hukum yang telah diperoleh selama duduk di bangku perkuliahan. Peneliti akan mengoptimalkan penguasaan baik teori maupun praktek ilmu hukum untuk menggambarkan dan mengkaji tentang upaya perlindungan hukum terhadap keabsahan jual beli rumah. Dengan demikian, peneliti dapat semakin meningkatkan kepekaannya di bidang ilmu hukum dalam memahami peristiwa-peristiwa hukum dalam masyarakat khususnya yang berhubungan dengan jual beli rumah yang saat ini tengah semakin marak dan berkembang dalam masyarakat.

E. Metode Penulisan

1. Pendekatan Masalah

Untuk menjawab permasalahan tentang keabsahan dan upaya hukum terhadap ketidakabsahan jual beli rumah atau perjanjian jula beli yang dilakukan di bawah tangan digunakan pendekatan masalah dengan mengacu pada peraturan

perundang-undangan atau *statute approach*⁵. Pendekatan ini dilakukan dengan cara menginventarisasi, menghimpun dan mensistematisasi bahan-bahan hukum yang berupa Undang-Undang dan peraturan perundangan-undangan serta bahan hukum lainnya yang dapat menunjukkan dan menjelaskan tentang perjanjian jual beli rumah.

Pendekatan penelitian ini juga disebut dengan penelitian hukum doktrina atau penelitian hukum *normatif* yakni melakukan penelitian dan penelusuran terhadap peraturan-peraturan perundangan. Hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*). Karena itu, penelitian ini sepenuhnya menggunakan data sekunder (bahan kepustakaan). Dalam menyusun kerangka konseptual, dipergunakan perumusan-perumusan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar penelitian.⁶ Selama proses penelitian, peneliti tidak mengembangkan permasalahan hingga pada persoalan-persoalan selain tentang keabsahan dan akibat hukum yang terjadi terhadap perjanjian jual beli rumah yang dilakukan secara di bawah tangan

Adapun penelitian ini dilaksanakan dengan melalui tahapan-tahapan, sebagai berikut :

1. Tahap pertama dilakukan dengan menginventarisasi hukum positif yang terkait dengan jual beli, rumah perumahan, tanah dan pertanahan. Bahan hukum lain berupa tulisan para ahli hukum tentang hukum pertanahan, hukum perumahan dan hukum pembuktian. Pada tahap ini, saya

⁵ Soerodjo, *Op. Cit.*, Hal. 50

⁶ Amirudin dan Zainal Asikin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. RajaGrasindo Persada, 2004, Hal. 116-118

melakukan proses indentifikasi dengan cara khusus melakukan analisis substansinya untuk dapat mengklasifikasi hukum positif tersebut secara logis-sistematis, yaitu dengan cara melakukan :

- a. Penetapan kriteria identifikasi untuk menseleksi norma-norma hukum positif
 - b. Seleksi terhadap norma-norma yang diidentifikasi sebagai norma hukum positif
 - c. Pengorganisasian terhadap norma-norma hasil identifikasi ke dalam sistem yang komprehensif.
2. Tahap kedua, yaitu dengan mengidentifikasi hukum positif di bidang pertanahan dan perumahan yang memiliki hubungan dengan jual beli rumah, pendaftaran dan peralihan hak, serta pembuktian.
3. Tahap ketiga, melakukan analisis terhadap hukum positif yang telah diidentifikasi tersebut untuk memperoleh gambaran tentang keabsahan dalam jual beli rumah dan upaya hukum terhadap ketidakabsahan jual beli rumah.

Kegunaan pendekatan ini ialah untuk mengetahui ketentuan hukum yang mengatur tentang perjanjian atau praktek jual beli rumah. Dengan demikian diketahui akibat hukum yang timbul apabila terjadi jual beli rumah yang dilakukan secara di bawah tangan sehingga dapat dijadikan landasan untuk mengetahui upaya hukum yang dapat ditempuh terhadap ketidakabsahan jual beli rumah.

2. Bahan Hukum

Penelitian tentang keabsahan jual beli rumah ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan hukum primer tersebut terdiri dari :

1. Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dengan amandemen ke-4
2. Kitab Undang-Undang Perdata / Burgerlijk Wetboek (BW) Indonesia
3. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
4. Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman
5. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
6. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
7. Berbagai peraturan perundangan lainnya yang terkait dengan dengan agraria, rumah dan jual beli rumah.

Sedangkan bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil penelitian, buku-buku atau pendapat dari pakar hukum. Di samping itu, untuk pengumpulan data-data bahan hukum, juga dilakukan wawancara dengan pejabat-pejabat yang terkait dengan permasalahan jual beli rumah, yakni Notaris dan Pejabat Pengadilan Negeri yang menangani masalah pertanahan dan perumahan.

3. Analisis Bahan Hukum

Jual beli, dalam sistem hukum nasional termasuk bagian dalam Hukum Perdata Indonesia. Jual beli itu sendiri dalam ketentuan hukum perdata berada

dalam cakupan hukum perikatan. Karena itu untuk mengungkap permasalahan jual beli dan aspek hukum dalam jual beli tersebut memerlukan pembahasan terhadap hukum perdata yang secara khusus menjelaskan atau memberikan ketentuan-ketentuan mengenai jual beli termasuk keabsahannya.

Dengan mendasarkan pada azas *lex specialis (lex specialis derogat lex generalis)*, yaitu undang-undang yang bersifat khusus mengesampingkan undang-undang yang bersifat umum, maka bahan hukum untuk menjelaskan tentang keabsahan, akibat hukum serta upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan jika terjadi perjanjian dan jual beli rumah yang dilakukan secara di bawah tangan juga meliputi peraturan-peraturan perundangan serta peraturan-peraturan hukum lainnya yang mengatur secara khusus tentang rumah, perumahan dan tanah.

Digunakannya Undang-undang Pokok Agraria karena dalam kasus jual beli rumah senantiasa beriringan dengan peraturan atau hukum pertanahan sebab suatu rumah tentu dibangun di atas lahan tanah atau pertanahan. Karenanya dengan digunakan undang-undang dan peraturan-peraturan hukum terkait dengan pertanahan maka dapat menjelaskan secara spesifik terhadap peristiwa hukum yang berkenaan dengan jual beli rumah.

4. Prosedur dan Pengolahan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menggunakan studi literatur dan dokumen, yaitu melakukan penelusuran terhadap bahan-bahan pustaka serta dokumen-dokumen yang terkait dan relevan dengan keabsahan jual beli rumah dan akibat hukum yang terjadi apabila terjadi jual beli rumah yang dilakukan

secara bawah tangan. Pengumpulan bahan hukum ini dilakukan dengan menseleksi peraturan dan ketentuan-ketentuan perundang-undangan, buku-buku, artikel di majalah, surat kabar, dan internet.

F. Pertanggungjawaban Sistematika

Dalam sistematika skripsi saya ini, terdiri dari 4 bab dan tiap-tiap bab dibagi menjadi sub bab sehingga tersusun sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan. Dalam bab ini menguraikan latar belakang berikut rumusan masalah, penjelasan judul serta alasan-alasan yang mendasari pemilihan judul dan tujuan penulisan ini. Dalam bab ini juga memaparkan metode penelitian yang terdiri dari pendekatan masalah bahan hukum yang digunakan, analisis bahan hukum dan prosedur penelitian dan pengolahan bahan hukum yang dilakukan selama penelitian. Melalui bab ini dapat diketahui langkah-langkah dan tahap-tahap penulisan skripsi ini.

BAB II Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Rumah. Dalam bab ini menguraikan tentang jual beli secara umum dan penyelenggaraan perjanjian jual beli tanah-rumah sesuai dengan peraturan perundangan. Dalam bab ini juga dijelaskan tentang subjek dan objek dalam perjanjian jual beli rumah sebagai sutau perbuatan hukum dan hambatan-hambatan dalam melakukan perjanjian jual beli rumah. Perjanjian jual beli rumah juga lebih khusus dipaparkan berdasarkan peraturan yang ada pada PPAT sehingga suatu perjanjian jual beli tanah-rumah dapat dilanjutkan dengan pemindahan hak atas tanah.

BAB III Upaya Hukum Terhadap Jual Beli Rumah Diatas Tanah Yang Belum Bersertifikat. Dalam bab ini menjelaskan upaya permohonan hak atas tanah sebagai langkah awal untuk memperoleh keabsahan otentik hak atas tanah. Pendaftaran hak untuk pertama kalinya, yaitu pada hak lama atas tanah dapat dibuktikan dengan cara yang sah menurut hukum. Selanjutnya pada bab ini juga akan mengungkap pemindahan dan peralihan hak atas tanah yang terjadi akibat adanya peristiwa hukum jual beli atas tanah. Peralihan tersebut dibahas baik pada rumah yang telah bersertifikat ataupun yang belum bersertifikat.

BAB IV Penutup. Bab ini terdiri dari dua bagian yaitu kesimpulan dan saran. Pada bagian kesimpulan, dalam bab ini menarik suatu hasil dari hasil dari uraian data dan analisis data sehingga dapat menjawab permasalahan penelitian. Selanjutnya berdasarkan kesimpulan tersebut, maka bagian kedua dari bab ini adalah saran yang ditujukan terhadap pihak-pihak yang terkait sehubungan dengan adanya praktek perjanjian jual beli tanah-rumah yang belum bersertifikat.

BAB II

SYARAT SAHNYA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH

A. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Pada Umumnya

Menurut BW, pada pasal 1457 disebutkan “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Berdasarkan pada rumusan tersebut dapat terlihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual

Jual beli bisa terjadi dan berlangsung di mana saja sesuai keinginan pihak-pihak yang mengadakan jual beli tersebut. Dilihat dari prosesnya, dalam praktek jual beli mengandung adanya unsur perjanjian dan kesepakatan antara pihak-pihak yang mengadakan jual beli baik itu dalam hal benda yang diperjualbelikan, harga yang harus dibayarkan, waktu penyerahan dan pembayaran serta konsekwensi-konsekwensi jika terjadi penyimpangan dari perjanjian yang telah disepakati.

Perjanjian jual beli membawa akibat hukum, bahwa si penjual berkewajiban untuk menyerahkan benda objek jual beli dan pembeli berkewajiban untuk membayar uang pembayarannya. Jual beli saja belum menjadikan pembeli menjadi pemilik dari barang yang dibelinya dan penjual atas uang harga barang yang dijualnya. Yang timbul dari perjanjian tersebut adalah kewajiban untuk

menyerahkan objek perjanjian dan pembayaran terhadap objek perjanjian itu. Perjanjian jual beli tergolong sebagai perjanjian kebendaan. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk mengadakan, mengubah, dan menghapus hak-hak kebendaan.

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Suatu perjanjian dibuat dengan cuma-cuma atau atas beban. Suatu perjanjian dengan cuma-cuma adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain, tanpa menerima manfaat bagi dirinya sendiri. Sedangkan suatu perjanjian atas beban, adalah suatu perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Keabsahan suatu perjanjian jual beli, menurut BW di atur dengan ketentuan yang dinyatakan pada pasal 616, "Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620". Selanjutnya pada Pasal 617, "Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan. Sebagai akta otentik yang harus dianggap juga, tiap-tiap petikan dalam bentuk biasa, dari rol atau register kantor lelang guna membuktikan penjualan barang dengan perantaraan kantor tersebut, yang diselenggarakan menurut peraturan-peraturan yang telah ada, atau kemudian akan diadakan."

Suatu jual beli yang bertujuan untuk memindahkan hak kemilikan harus dilakukan dengan membuat akta otentik sehingga memiliki kekuatan yang mengikat secara hukum. Jika suatu jual beli tersebut tidak diteruskan hingga pembuatan akta otentik maka suatu jual beli terancam dapat dibatalkan.

Syarat sahnya suatu perjanjian disebutkan pada Pasal 1320 BW:

“Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.”

Tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Dua syarat yang pertama mewakili syarat subjektif, yang berhubungan dengan subjek dalam perjanjian, dan dua syarat yang terakhir berhubungan dengan syarat objektif yang berkaitan dengan objek perjanjian yang disepakati oleh para pihak dan yang akan dilaksanakan sebagai prestasi atau utang dari para pihak. Objek ini pulalah yang nantinya akan mewujudkan diri dalam perikatan satu pihak terhadap pihak lainnya secara bertimbal balik.¹

Tidak terpenuhinya kedua syarat subjektif tersebut, membawa akibat bahwa perjanjian tersebut terancam batal, dengan pengertian bahwa setiap saat (dalam konteks Pasal 1454 BW) dapat dimintakan pembatalannya. Hal tersebut secara tegas dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 1446 hingga Pasal 1450 BW.

¹ Widjaya, Gunawan dan Kartiani Mujadi, *Jula Beli*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, Cetakan kedua, 2004, Hal. 11

Dalam suatu perjanjian jual beli maka penting untuk diketahui, yaitu kecakapan atau ketidakcakan orang yang hendak mengadakan perjanjian jual beli itu, dan tentang hal apa yang akan dijadikan sebagai suatu kesepakatan dalam perjanjian jual beli itu.²

1. Kesepakatan Untuk Jual Beli

Pada dasarnya sebelum para pihak sampai pada kesepakatan mengenai hal-hal dalam perjanjian jual beli, maka salah satu atau lebih pihak dalam suatu perjanjian akan menyampaikan terlebih dahulu suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dkehendaki oleh masing-masing pihak tersebut. Pernyataan yang disampaikan tersebut dikenal *offering*, yang memuat segala macam persyaratan yang mungkin dan diperkenankan oleh hukum untuk disepakati oleh para pihak. Jadi penawaran itu berisikan kehendak dari salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian, yang disampaikan keada lawan pihaknya., untuk memperoleh kesepakatan atau persetujuan dari lawan pihaknya tersebut.

Pihak lawan dari pihak yang melakukan penawaran selanjutnya harus menentukan apakah ia akan menerima penawaran yang disampaikan oleh pihak yang melakukan penawaran tersebut. Dalam hal pihak lawan dari pihak yang melakukan penawaran menerima penawaran yang diberikan, maka tercapailah kesepakatan tersebut. Sedangkan jika pihak lawan dari pihak yang melakukan penawaran tidak menyetujui penawaran yang disampaikan tersebut, maka ia dapat mengajukan penawaran balik, yang memuat ketentuan-ketentuan yang dianggap

² Satrio, J, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Buku I, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001, Hal. 23

dapat dipenuhi atau sesuai dengan kehendaknya yang dapat dilaksanakan dan diterima olehnya.

Kedadaan tawar-menawar ini akan terus berlanjut hingga kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai hal-hal yang harus dipenuhi dan harus dilaksanakan oleh pihak-pihak dalam perjanjian tersebut. Saat penerimaan yang paling akhir dari rangkaian penawaran atau tawar-menawar yang disampaikan dan dimajukan oleh para pihak secara bertimbang-balik, adalah saat tercapainya kesepakatan. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa saat tercapainya kesepakatan adalah saat penerimaan dari penawaran yang terakhir disampaikan.³

Segera setelah kesepakatan terjadi maka lahirlah perjanjian, yang pada saat yang bersamaan juga menerbitkan perikatan di antara para pihak yang telah bersepakat dan berjanji tersebut. Dengan lahirnya perikatan diantara para pihak yang bersepakat, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan kewajiban untuk memenuhi apa yang telah menjadi kesepakatan, dan jika tidak dipenuhi maka pihak yang tidak memenuhi wajib memberikan penggantian berupa biaya, rugi dan bunga atas ketidakpenuhan tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1239 BW yang menyebutkan :

Tiap Perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitor tidak memenuhinya.

2. Kecakapan Untuk Jual Beli

Melalui rumusan ketentuan Pasal 1446 BW yang berbunyi sebagai berikut:

³ Widjaya, Gunawan dan Kartiani Mujadi, *Op. Cit.*, Hal. 16

Pasal 1446

“Semua perikatan yang dibuat oleh orang-orang anak belum dewasa, atau orang-orang yang berada di bawah pengampuan adalah batal demi hukum, (*Catatan : harus dibaca “dapat dibatalkan”*) dan atas tuntutan yang dimajukan oleh atau dari pihak mereka, harus dinyatakan batal, (*Catatan : harus dibaca “dibatalkan”*) semata-mata atas dasar kebelumdewasaan atau pengampuannya.

Perikatan-perikatan yang dibuat oleh perempuan yang bersuami dan oleh orang-orang yang belum dewasa, yang telah mendapat suatu pernyataan persamaan dengan orang dewasa, hanyalah batal demi hukum, sekadar perikatan-perikatan tersebut melampaui kekuasaan mereka.”

Dapat diketahui bahwa selama dan sepanjang ketidakcakapan tersebut tidak dikuatkan, maka perjanjian yang dibuat oleh mereka yang tidak cakap tersebut tidak memiliki tanggung jawab hukum untuk melaksanakan prestasi oleh pihak yang berkewajiban (*schuld*) sama sekali, dan karenanya pula tidak memberilan hak menuntut terhadap siapa mereka membuat perjanjian (tidak ada *haftung*).

Sebagai gambaran utuh dan menyeluruh dapat dikemukakan di sini sebagai berikut :

1) *Jual beli yang diadakan oleh dua orang yang tidak cakap untuk bertindak dalam hukum*

Sebagaimana telah diuraikan yang berdasarkan Pasal 1446 BW, maka perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang tidak memiliki kecakapan adalah batal dan tidak pernah ada tanggung jawab hukum sejak pertama kali jual beli dibuat. Dan karena itu pula tidak pernah ada pihak yang memiliki kewajiban untuk melaksanakan tanggung jawab hukum itu.

2) *Jual beli yang diadakan antara seseorang yang cakap bertindak dalam hukum dengan orang yang tidak cakap untuk bertindak dalam hukum.*

Setiap pihak yang cakap dalam hukum, yang membuat perjanjian jual beli dengan orang-orang yang tidak cakap dalam hukum senantiasa diancam pembatalan dan orang yang cakap itu hanya dapat menuntut sebatas apa yang telah diperjualbelikan tersebut masih berada di tangan pihak atau orang yang belum memiliki kecakapan dalam hukum itu. Hal ini terdapat pada Pasal 1451 yang berbunyi :

“Pernyataan batalnya perikatan-perikatan berdasarkan ketidakcakapan orang-orang yang disebut pada Pasal 1330, berakibat bahwa barang-barang dan orang-orangnya dipulihkan keadaan sebelum perikatan dibuat, dengan pengertian bahwa segala apa yang telah diberikan atau dibayarkan kepada orang-orang yang tidak berkuasa, sebagai akibat perikatan itu, hanya dapat dituntut kembali sekadar barang yang bersangkutan masih di berada di tangan orang tak berkuasa tersebut, atau sekadar bahwa orang ini telah mendapatkan manfaat dari apa yang telah diberikan atau dibayar itu atau bahwa apa yang dinikmati telah dipakai atau berguna bagi kepentingannya.”

B. Syarat - Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Rumah

Dalam jual beli rumah, maka antara si penjual / pembeli rumah perlu melakukan ikatan jual beli rumah. Pihak penjual mengikat dirinya untuk menyerahkan rumah, dan pihak pembeli membayar harga yang telah dijanjikan. Setelah perjanjian dibuat oleh kedua belah pihak, maka si penjual berkewajiban untuk menyerahkan rumah dan si pembeli wajib untuk membayar uang pembayarannya. Ikatan untuk mengadakan jual beli rumah ini terjadi karena adanya kesepakatan untuk dilakukannya pemindahan hak atas tanah.

Agar perjanjian jual beli rumah ini sah secara hukum, maka perlu dibuat akte dari pejabat umum yang berwenang. Akte itu dibuat sebagai tanda bukti. Fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan menghindarkan sengketa. Pembuatan akte jual beli rumah ini dapat dilakukan oleh notaris. Karena Notaris itu dianggap sebagai orang yang mutlak boleh dipercaya, maka akte yang dibuat oleh Notaris adalah akte otentik. Akte otentik adalah akte yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akte itu.

Syarat-syarat sahnya perjanjian-perjanjian dengan mengacu pada Pasal 1320 BW yaitu, maka dalam perjanjian ataupun jual beli rumah – tanah terdapat dua unsur yang penting untuk diperhatikan, yakni :

1. Subjek; yaitu pihak yang mengadakan jual beli
2. Objek, yaitu hak atas tanah yang menjadi kebendaan dalam jual beli.⁴

Subjek dalam perjanjian jual beli rumah berarti pihak yang mengadakan atau membuat perjanjian jual beli rumah. Dalam hal ini maka siapa pihak yang bertindak sebagai penjual dan siapa yang bertindak sebagai pembeli.

Penjual atau pembeli mungkin bertindak sendiri atau melalui kuasa. Baik penjual atau pun pembeli bertindak sendiri maka identitas harus jelas. Jika penjual atau pembeli itu adalah orang, maka identitas itu ialah : nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Jika ia adalah perempuan yang bersuami, maka keterangan-keterangan itu mengenai suaminya harus diketahui juga. Semua itu di baca melalui Kartu Tanda Penduduk.

⁴ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Putra Aabardin, 1999, Hal. 28

Jika penjual atau pembeli itu adalah badan hukum, maka identitasnya antara lain : nama, bentuk hukum (perseroan terbatas, yayasan, perusahaan negara, perusahaan jawatan dan lain-lain), kedudukan, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui dari akte pendirian / anggaran dasar / peraturan perundangan pembentukannya.

Dalam hal penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum, yang menurut lazimnya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk tanah atau rumah yang dijual. Bentuk kuasa harus tertulis, sedangkan kuasa lisan sama sekali tidak dapat dijadikan dasar bagi jual beli tanah atau rumah. Kuasa tertulis itu minimal dilegalisasi (oleh Camat atau notaris/ Panitera Pengadilan Negeri). Surat kuasa yang dibuat oleh notaris lebih baik.

Kuasa di bawah tangan yang tidak dilegalisasi tidak dapat dipakai sebagai dasar. Sebab bisa terjadi penipuan, karena surat kuasa itu bisa dipalsukan. Tetapi surat kuasa yang dilegalisasi atau otentik kecil sekali kemungkinan dipalsukan, sebab ada pejabat umum yang terlibat dalam pemberian kuasa itu, yang tentu akan menyelidiki identitas dan wewenang pemberi kuasa dan penerima kuasa.

Objek dalam perjanjian adalah tanah atau rumah yang akan dijualbelikan. Secara hukum, objek yang dijual sesungguhnya adalah hak atas tanah dan bukan tanahnya. Memang tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dijual/dibeli itu bukan tanahnya, melainkan hak atas tanahnya. Karena yang dijadikan objek jual beli adalah hak atas tanah, maka harus diketahui dengan pasti apa macam hak atas

tanah yang menjadi objek jual beli itu. Untuk mengetahui macam hak pada suatu hak atas tanah dibuktikan melalui sertifikat atau dokumen-dokumen lain yang dapat membuktikan macam hak atas tanah itu.

Perjanjian jual beli rumah yang mana yang menjadi objeknya adalah hak atas tanah, maka bila hak atas tanah itu dibuktikan dengan sertifikat, dalam banyak kasus terjadi perjanjian jual beli terhadap rumah yang sudah bersertifikat. Sedangkan dalam beberapa kasus juga terjadi perjanjian jual beli rumah yang belum bersertifikat.

1. Jual Beli Rumah Yang Berdiri di Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat

Perjanjian Jual Beli rumah yang sudah bersertifikat pada umumnya tidak menemui hambatan hambatan khusus karena sertifikat hak atas tanah telah merupakan bukti otentik dan yang paling kuat yang menerangkan pemegang hak atas tanah itu.

Kalau jual beli itu dilakukan terhadap rumah yang sudah bersertifikat, maka menurut Pasal 22 PP. No. 10 tahun 1961, kepada PPAT harus diserahkan :

1. Sertifikat tanah yang bersangkutan.
2. Bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak sedang dalam perselisihan.
3. Surat tanda bukti pembayaran.

Selain daripada itu, dalam praktek harus diserahkan kepada PPAT :

4. Bukti diri penjual (Kartu Tanda Penduduk atau Paspor).
5. Surat kuasa (kalau penjual diwakili oleh seorang kuasa) dan bukti diri si kuasa.

6. Izin mendirikan bangunan (kalau ada bangunan yang ikut dijual)

Di antara surat-surat tersebut yang dimaksud pada nomor 2 yaitu surat yang membuktikan bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa dapat diperoleh dari Lurah / Kepala Desa setempat. Oleh karena yang paling berkepentingan adalah si pembeli, sebaiknya si pembeli aktif memperoleh bukti lain. Misalnya meminta keterangan dari KPT karena kalau sebidang tanah disita dapat dilaporkan kepada KPT dan dicatat dalam buku tanah itu (Pasal 30 PP No. 10 Tahun 1961)

Jual beli rumah yang telah bersertifikat ini dapat terjadi pada rumah yang didirikan di atas tanah sendiri dan rumah yang berdiri diatas tanah orang lain.

a. Jual Beli Rumah Yang Didirikan di Atas Tanah Sendiri

Rumah yang didirikan di atas tanah sendiri mengartikan bahwa tanah di mana rumah tersebut didirikan dibangun di atasnya adalah tanah yang dimiliki sendiri dengan status kemilikan tanah hak milik. Tanah dengan hak milik ini memiliki kedudukan yang kuat bagi orang yang memilikinya. Orang yang memiliki tanah ini juga memiliki kedudukan berkuasa atas segala sesuatu yang ada baik di dalam tanah maupun segala sesutu yang berada di atas tanah tersebut. Suatu perjanjian jual beli rumah yang didirikan di atas tanah sendiri ini berarti tidak hanya jual beli rumah atau bangunannya semata, melainkan juga termasuk jual beli tanah.

Jual beli terhadap rumah yang dibangun di atas tanah sendiri ini dengan demikian merupakan suatu jual beli yang dilakukan dengan maksud untuk

memindahkan hak milik atas tanah dan rumah. Dalam kaitan dan hubungannya dengan penyerahan hak milik ini perlu memperhatikan ketentuan Pasal 584 BW yang menyatakan bahwa :

“Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan (pendakuan), karena perlekatan, karena kadaluarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun dengan surat wasiat, dan dengan penunjukkan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap barang itu.”

Terhadap jual beli rumah yang didirikan di atas tanah sendiri, ketentuan yang harus diperhatikan ialah otentisitas sertifikat kemilikan tanah yang diperjualbelikan. Hal ini mengingat bahwa sertipikat merupakan bukti yang paling kuat atas status kemilikan tanah maka dengan demikian dapat diketahui kapasitas seseorang dalam melakukan transaksi jual beli tanah tersebut. Sertifikat tersebut selanjutnya menjadi landasan hukum bagi pengalihan ataupun pemindahan hak atas tanah khususnya yang berkaitan dengan pendaftaran hak baru atas tanah tersebut.

Jual beli yang bertujuan untuk melakukan pemindahan hak milik atas tanah dan rumah di atur dalam peraturan perundangan antara lain :

1. Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang

ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat)".

2. Pada Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda-bukti-hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

3. Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

(1) Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".

(2) "Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis

kepada pemegang sertifikat dan Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

b. Jual Beli Rumah Yang Didirikan di Atas Tanah Yang Bukan Milik

Sendiri atau Milik Orang Lain (Tanah Sewa)

Berbeda dengan jual beli rumah yang didirikan di atas tanah sendiri, jual beli rumah yang didirikan di atas tanah yang bukan milik sendiri atau di atas tanah orang lain dibedakan atas tanah dan rumah sebagai bangunan yang didirikan di atas tanah tersebut. Jika jual beli rumah yang didirikan di atas tanah milik sendiri maka juga berarti memindahkan kemilikan tanah sehingga acuan dasarnya ialah sertifikat hak milik atas tanah, tetapi dalam jual beli rumah yang didirikan di atas tanah yang bukan milik sendiri atau milik orang lain, perjanjian jual beli rumah tidak berarti juga melakukan jual beli tanah yang pada gilirannya dapat memindahkan kemilikan tanah, karena jual beli hanya dilakukan terhadap bangunan yang rumah atau bangunan yang didirikan di atas tanah tersebut.

Jual beli rumah yang didirikan di atas tanah yang bukan milik sendiri dapat berlangsung dan memiliki keabsahan bagi orang yang membeli rumah tersebut dengan batasan-batasan tertentu yang diatur dalam peraturan perundangan. Hak atas bangunan yang didirikan di atas tanah yang bukan milik sendiri atau milik orang lain atau milik Pemda / Pemkot disebut sebagai Hak Sewa. Karena statusnya tanah sewa maka kepada pemilik bangunan atau rumah yang berdiri diatas tanah tersebut dikenakan biaya sewa.

2. Jual Beli Rumah Yang Berdiri di Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat

Sebelum melakukan ikatan jual beli rumah, sebaiknya perlu di cek status dari tanah beserta bangunan diatas tanah tersebut.

1. Jika Status tanah yang bekas yayasan berupa patok harus ada keterangan dari lurah setempat.
2. Jika tanah adalah bekas hak Eigendom harus minta keterangan ke BPN untuk melihat nomor Eigendommen berapa, setelah ketemu kemudian kelokasi untuk mengukur tanah. Hasil dari pengukuran itu diajukan kepada petugas BPN untuk dibuatkan pada buku Eigendommen. Setelah dibuat oleh petugas BPN hasilnya dibawa kepada Notaris.
3. Jika tanah negara maka harus membeli tanah beserta bangunannya yang kemudian diproses oleh panitia melalui SK dari BPN sebagai ganti rugi sesuai dengan aturan pertanahan.

Walaupun rumah yang diperjual belikan berdiri diatas tanah yang belum bersertifikat, ikatan jual beli rumah ini perlu dilakukan sebagai tanda kesepakatan kedua belah pihak dalam melakukan perjanjian jual beli rumah. Dan ikatan jual beli rumah ini tidak perlu melalui pejabat melainkan cukup kedua belah pihak saja dengan membuat kwitansi yang berisi ikatan jual beli rumah.

Jual Beli rumah atau tanah yang belum bersertifikat kerap masih terjadi. Tanah yang belum bersertifikat memiliki arti secara hukum yaitu tanah yang belum didaftar, biasanya tanah ini adalah tanah bekas adat. Jual beli rumah yang belum bersertifikat ini mengakibatkan hak atas tanah tidak dapat dengan segera

dialihkan menjadi hak milik bagi si pembeli seperti pada jual beli rumah yang telah bersertifikat.

Menurut Notaris dan PPAT Wachid Hasyim di Jl. Simpang Dukuh memaparkan, "Jual beli tanah yang belum bersertifikat hanya merupakan jual beli yang terjadi antar masyarakat dan tidak dilakukan melalui pejabat yang berwenang untuk melakukan pemindahan hak karena secara hukum tanah itu belum terdaftar di BPN, sehingga si pembeli harus melakukan sertifikasi terhadap hak atas tanah itu terlebih dahulu sehingga hak untuk pemilikan tanah yang telah dibelinya itu menjadi sah secara hukum untuk dimiliki dan dikuasai."

Tanah yang belum bersertifikat boleh dijual tanpa terlebih dahulu dibuat sertifikat. Terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat dapat menemui hambatan bila sebelumnya sudah ada kewajiban untuk mengurus sertifikatnya. Kewajiban itu misalnya telah terjadi pewarisan, atau sudah dijual atau sudah dibebani Hak Tanggungan, yang terjadi sejak PP No. 10 Tahun 1961 berlaku.

Kalau rumah atau tanah yang belum bersertifikat itu dijual, maka menurut Pasal 25 ayat 1 PP No. 10 Tahun 1961 kepada PPAT harus diserahkan :

1. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari (Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) yang menyatakan antara lain bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara. Jika tanah itu terletak di luar kota tempat kedudukan KPT, maka SKPT dapat diganti dengan surat pernyataan bahwa tanah itu belum bersertifikat (sementara dikuatkan oleh kepala desa/lurah dan seorang anggota pemerintah desa/kelurahan yang bersangkutan).

2. Surat tanda bukti hak atas tanah itu;
3. Keterangan Kepala Desa/ Lurah yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat bukti hak itu.
4. Surat tanda bukti biaya pendaftaran.

Sebelum PP No. 10 Tahun 1961 berlaku (di Jawa dan Madura sejak 24 September 1961) telah terjadi pewarisan, tetapi bukti-bukti pembayaran pajak tanah tetap atas nama pemilik lama (yang meninggal). Dalam hal demikian harus ada fatwa ahli waris. Fatwa ini bagi yang beragama Islam dibuat di Pengadilan Agama. Bagi yang tunduk pada BW, fatwa ahli waris itu biasanya dibuat oleh Kepala Desa/Lurah/Kepala Adat.

Selanjutnya Wachid Hasyim juga menjelaskan “Jual beli yang objeknya adalah hak atas tanah yang belum bersertifikat, belum dapat didaftarkan (“balik nama”). Sebab di KPT juga belum ada buku tanahnya. Oleh karena itu segera setelah dibuat akta jual beli itu, proses pertama ialah memohon kepada KPT untuk ditegaskan konversi hak yang dijual itu dan dibuatkan sertifikatnya.”

Tanah atau rumah yang belum bersertifikat yang dapat menjadi objek jual beli ialah tanah yang dapat dibuktikan secara sah hak kepemilikannya berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku. Pada dasarnya bukti hak atas tanah terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.

Alat-alat bukti tertulis yang sah untuk terhadap hak atas tanah ialah berupa :

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum atau pun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan pemerintah Nomor 28 tahun 1977; atau

- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan pasal VII ketentuan-ketentuan konversi UUPA.⁵

Apabila bukti kepemilikan hak atas tanah yang belum bersertifikat tersebut tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian hak atas bidang tanah dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.⁶

⁵ Pasal 60 PMA No. 3 Tahun 1997

⁶ *Ibid*

BAB III

UPAYA HUKUM TERHADAP JUAL BELI RUMAH DIATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT

A. Permohonan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah yang belum bersertifikat ialah hak atas tanah yang belum didaftarkan, karena itu tidak memiliki sertifikat hak atas tanah dari Badan Pertanahan (BPN).

Permohonan hak atas tanah merupakan langkah untuk mendaftarkan hak baru atas tanah dan melakukan sertifikasi hak atas tanah. permohonan ini merupakan Permohonan pendaftaran hak atas tanah atas permintaan pihak yang berkepentingan disebut sebagai pendaftaran sporadik. Dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 23 disebutkan, "Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas dasar permintaan pihak yang berkepentingan".

Permohonan pendaftaran tanah yang termasuk dalam pendaftaran sporadik ini meliputi permohonan untuk :

- a. melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;
- b. mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud pada Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997;
- c. mendaftarkan hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997.¹

¹ Pasal 73 PMA No. 3 Tahun 1997

Permohonan hak atas tanah dari hak atas tanah yang belum bersertifikat harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan, yaitu yang dapat berupa :

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum atau pun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau

- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan pemerintah Nomor 28 tahun 1977; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan pasal VII ketentuan-ketentuan konversi UUPA.²

Apabila bukti kepemilikan hak atas tanah yang belum bersertifikat tersebut tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian hak atas bidang tanah dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

² Pasal 76 PMA No. 3 Tahun 1997

Selain itu, jika alat-alat bukti tersebut tidak ada maka permohonan harus disertai dengan :

- a. Surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut :
 - 1) Bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
 - 2) Bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
 - 3) Bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan;
 - 4) Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
 - 5) Bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
- b. Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurang 2 orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai ketua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan

vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataannya.

B. Akta PPAT Jual Beli Rumah

Menurut Pasal 18689 BW, “Akte otentik adalah akte yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang membuat akte itu di tempatnya, dan akte itu dibuat menurut bentuk yang ditetapkan undang-undang”. Akte PPAT dibuat oleh pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria; jadi yang membuatnya adalah *pejabat umum*. PPAT mempunyai wilayah kerja, yaitu satu kecamatan atau lebih. Akte itu harus dibuat di kecamatan itu dan secara khusus dinyatakan hanya mengenai tanah di kecamatan wilayah kerja PPAT yang bersangkutan.

Jual beli rumah dilakukan di hadapan PPAT yang daerah kerjanya meliputi wilayah di mana tanah yang dijual itu terletak. Akte itu dibuat sebagai tanda bukti. Fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan menghindarkan sengketa. Maka dari itu pembuat akte harus sedemikian rupa sehingga apa yang ingin dibuktikan dapat diketahui dengan mudah dari akte yang dibuat. Akte otentik adalah akte yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akte itu. Jadi yang dibuktikan secara mutlak adalah peristiwanya.

Akte PPAT harus dibuat oleh orang yang dapat dipercaya. Sebab aktenya menyangkut tanah yang merupakan milik sangat berharga dan mempunyai arti khusus bagi orang Indonesia. Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada dasarnya mempunyai wilayah kerja meliputi daerah satu kecamatan. Tetapi ada

juga PPAT yang wilayah kerjanya mencakup lebih satu daerah kecamatan. Menurut Pasal 19 PP No. 10/1961 setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan akte Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT). Jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah, PPAT membuat akte jual beli. Perjanjian jual beli dilakukan di wilayah kerja PPAT di mana tanah yang dijual itu terletak. Dalam proses jual beli tanah di PPAT, ada beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu; saksi jual beli, jumlah akte, harga dan penyerahan fisik.³

Yang Hadir / Saksi

Jual beli dilangsungkan di hadapan PPAT dengan dihadiri oleh penjual, pembeli dan dua orang saksi. Penjual atau pembeli masing-masing dapat diwakili oleh kuasanya. Biasanya yang menjadi saksi-saksi adalah pegawai kantor PPAT. Akan tetapi untuk tanah yang sudah bersertifikat siapapun boleh menjadi saksi (asal menurut hukum ia cakap dan dapat dijadikan sebagai saksi).

Jika tanah yang dijual belum bersertifikat, maka menurut Pasal 25 ayat 2 PP No. 10/1961 saksi-saksi itu harus Kepala Desa di mana tanah itu terletak dan salah seorang anggota pemerintah desa, misalnya, juru tulis desa. Ditegaskannya saksi-saksi secara khusus ini, ialah untuk menjamin bahwa penjual benar-benar berhak menjual tanah itu.

³ Perangin, Effendi, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, Cetakan Ketiga, 1994, Hal. 9

Jumlah Akta

Akte jual beli dibuat rangkap dua, satu rangkap (yang kena pita) disimpan sebagai arsip PPAT. Satu lagi (yang kena karbon) dikirim kepada Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) bersama berkas lain untuk keperluan pendaftaran jual beli. Kedua rangkap itu ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan PPAT. Jika penjual atau pembeli memerlukan, maka PPAT membuat salinan bagi mereka. Salinan itu hanya ditandatangani oleh PPAT.

Dalam praktek kebanyakan PPAT membuat akte dalam rangkap empat. Formulir akte yang tersedia, dijual satu set, juga berisi 4 rangkap. Kalau akte dibuat rangkap 4, salinan tidak perlu dibuat lagi. Sebab telah tersedia untuk PPAT, satu untuk KPT, satu untuk pembeli dan satu untuk penjual.

Harga

Harga tanah yang dijual tentu merupakan kesepakatan antar penjual dan pembeli. Mengingat bahwa dalam UUPA mendasarkan pada Hukum Adat, maka jual beli tanah juga mendasarkan pada Hukum Adat. Jual beli menurut Hukum Adat bersifat tunai dan terang. Tunai berarti harganya dibayarkan lunas dan hak atas tanah diserahkan. Dalam formulir akte jual beli yang berlaku saat ini ditulis perumusan : "... bahwa penjual mengaku telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut di atas ...". Jadi hal ini telah sesuai pula dengan Hukum Adat yang tunai.

Akan tetapi dalam praktek, tidak selamanya harga jual itu dibayar secara tunai (lunas). Adakalanya baru dibayar sebagian. Dalam hal demikian jual beli itu

harus disebut juga lunas, dibayar sepenuhnya. Sebab jika tidak demikian akan tidak sesuai dengan azas jual beli menurut Hukum Adat.

Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli dan diatur pembayarannya dalam suatu surat utang. Dalam surat itu disebut bahwa dasarnya utang adalah karena belum dilunasinya harga beli tanah itu, dan pengakuan utang itu ditegaskan sebagai suatu novasi (pembaharuan perjanjian).

Jika dalam akte jual beli disebut pembayaran hanya sebagian, maka “balik nama” di Kantor Pendaftaran Tanah mungkin menimbulkan persoalan. Sebab kalau pembayaran harga belum lunas, Kantor Pendaftaran Tanah biasanya tidak bersedia melaksanakan balik nama. Jika pembayaran kemudian sudah lunas, bukti pelunasan itu harus dapat meyakinkan pejabat Kantor Pendaftaran Tanah. Untuk menghindari persoalan ini, kalau pembayaran jual beli belum lunas, ada baiknya dibuat *perjanjian akan jual beli*. Jadi belum dilakukan jual beli dengan akte PPAT, tetapi hanya dengan akte di bawah tangan atau notaris. Pada saat pembeli membayar lunas, dibuat akte jual beli di hadapan PPAT.

Penyerahan Fisik

Tunai dalam pengertian jual beli menurut Hukum Adat termasuk juga telah diserahkan secara fisik barang yang dibeli itu (dalam hal ini tanah). Pengertian ini dituangkan dalam Pasal 1 formulir akte jual beli : “Mulai hari ini tanah hak ... yang diuraikan dalam akte ini telah diserahkan kepada pembeli, yang mengaku telah menerima penyerahan itu ...”.

Tetapi dalam praktek penyerahan fisik itu tidak selalu dilakukan pada saat (segera setelah) jual beli. Mungkin karena tanahnya sedang disewa pihak ketiga,

atau masih ada barang-barang penjual (misalnya, tanaman belum dipanen) atau sebab lainnya, maka penyerahan fisik tidak dapat dilakukan pada saat itu.

Penyerahan fisik merupakan unsur jual beli. Menurut pendapat Boedi Harsono, S.H., penyerahan fisik bukan merupakan unsur jual beli tanah, melainkan kewajiban pembeli. Dengan adanya jual beli, hak atas tanah sudah beralih. Artinya penyerahan fisik boleh saja saat (segera setelah) jual beli, atau kapan saja sesuai dengan persetujuan antara penjual dan pembeli. Hal ini disebut dalam akte, dengan mengadakan perubahan dalam teks formulir akte.

C. Peralihan Hak Milik

Pada dasarnya, dalam hal jual beli untuk pemindahan dan peralihan hak atas tanah, PPAT hanya memerlukan :

1. Tanda bukti hak atas tanah
2. Identitas tanah
3. Identitas kewenangan penjual dan pembeli.⁴

Dalam rangka peralihan hak, untuk keperluan pendaftaran peralihan hak, PPAT menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 hari sejak ditandatangani akta yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria PMA No. 3 Tahun 1997 Pasal 103 ayat 2, dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah

⁴ Perangin, *Op. Cit.*, Hal. 16

bersertifikat, maka dokumen-dokumen dari PPAT yang diperlukan di BPN terdiri dari :

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. Identitas pihak yang mengalihkan hak;
- e. Bukti identitas penerima hak;
- f. Sertifikat hak atas tanah yang dialihkan;
- g. Izin pemindahan hak (jika diperlukan);
- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- i. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Pemindahan Hak (PPH).

Sedangkan dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar,

Dokumen yang diperlukan di BPN terdiri dari :

- a. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak;
- b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;

- c. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- d. Akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan;
- e. Surat-surat sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 76 PMA No. 3 Tahun 1997
- f. Izin pemindahan hak (bila diperlukan);
- g. Bukti pelunasan pembayaran bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan;
- h. Bukti pelunasan PPH.

Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut :

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dengan cap dinas Kantor Pertanahan;
- c. Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;

- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.⁵

Dalam hal peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar, maka akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir sesuai dengan ketentuan dalam BAB III PMA No. 3 Tahun 1997.

⁵ Pasal 105 PMA No. 3 Tahun 1997

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian data dan analisis terhadap data, maka penelitian tentang upaya hukum terhadap perjanjian jual beli rumah yang belum bersertifikat ini dapat disimpulkan :

1. Terhadap rumah atau tanah yang belum bersertifikat dapat dilakukan jual beli atau menjadi objek dalam perjanjian jual beli. Bila rumah yang berdiri diatas tanah orang lain, maka harus seizin pemilik tanah dan jika rumah tersebut berdiri diatas tanah yang dalam proses persertifikatan maka dapat dilakukan melalui ikatan jual beli. Dalam perjanjian jual beli ini dapat menemui hambatan yang menyebabkan batalnya perjanjian jika ada pihak-pihak yang merasa ikut memiliki, atau pihak yang telah mendapat kewajiban untuk mengurus sertifikat hak atas tanah sebelum dilakukannya perjanjian jual beli tersebut. selain itu, hambatan lain yang juga kerap terjadi terhadap jual beli rumah yang belum bersertifikat ialah bahwa tanah dimana rumah itu dibangun tidak dapat dengan segera disertifikasi, namun harus melalui proses hukum yang mendahuluinya yakni yang menyangkut mengenai pembuktian hak atas tanah yang diakui baik secara adat oleh masyarakat setempat dan oleh Kepala Desa/ Lurah.
2. Mengingat bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian hak atas tanah yang mutlak, maka upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap jual beli

rumah yang belum bersertifikat antara lain; *pertama*, mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali dengan melengkapi dokumen-dokumen sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku termasuk akta pemindahan hak atas tanah khususnya hak lama, yang dibenarkan oleh Kepala Desa/ Lurah hingga Camat.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan dari penelitian ini, maka di sarankan :

1. Kepada masyarakat yang melakukan jual beli rumah diatas tanah yang belum bersertifikat perlu diperhatikan dengan cermat tentang kebenaran penguasaan atas bidang tanah tersebut yang dikuatkan oleh pejabat-pejabat umum yang ditunjuk oleh pemerintah sesuai dengan prosedur peraturan perundangan yang berlaku.
2. Bagi Pemerintah, disarankan agar lebih aktif dalam melakukan sosialisasi tentang sertifikasi hak atas tanah termasuk berbagai kelengkapan dokumen yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kalinya. Hal ini penting sekali untuk dilakukan karena pada masyarakat di Indonesia masih banyak sekali yang menguasai tanah secara adat dengan berdasarkan hak lama yang diakui oleh undang-undang akan tetapi masyarakat mengalami kesulitan dan kurang informasi mengenai peraturan dan syarat-syarat yang harus dienuhi dalam rangka sertifikasi hak atas tanah. Selain itu, langkah aktif dari pemerintah ini juga dapat

menjadi wujud penyelenggaraan hak Warga Negara Indonesia dalam memperoleh penghidupan yang layak.

DAFTAR BACAAN

Buku

Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2004

Hamzah, Andi, *dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta, Rineka Cipta, 2000

Perangin, Effendi, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, Cetakan Ketiga, 1994

Satrio, J, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Buku I, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001

Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Putra Aabardin, 1999

Soerodjo, Irawan, *Kepastian Huykum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola, 2003

Widjaya, Gunawan dan Kartiani Mujadi, *Jula Beli*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, Cetakan kedua, 2004

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Ke-1 S. D. Ke-4

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

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

Lain - lain

Sumber : www.suaramerdeka.com, diakses pada tanggal 28 Agustus 2005