

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA MELALUI PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH BERDASARKAN PUTUSAN
PENGADILAN (PERKARA NOMOR:156/Pdt.G/2011/PN.PBR)**

Oleh : Radius Lase

Pembimbing I : Dr.Maryati Bachtiar, S.H., M.Kn

Pembimbing II : Ulfia Hasanah, S.H., M.Kn

Alamat: Jln. Simpang Jengkol, Kel. Sail, Kec. Tenayan Raya

Email: radius.lase@yahoo.co.id –Telepon 085365687173

ABSTRACT

Under the terms of the applicable purchase of land rights must be done before PPAT but in everyday life was still a lot going on transfer of rights on land that was done under the hand in the sense of not carried out according to regulations, such things surely would be very detrimental to the buyer , because he can only control the rights to land just physically but not legally. Last holders requesting decisions regarding selling without PPAT deed, the District Court Pekanbaru used as the basis for recording a transfer rights in the District Land Office / Municipality.

This research method used is normative. Normative law research method is the method or methods used in legal research done by examining existing library materials. This study discusses the law synchronizing data used is secondary data, ie data that support the information or support the completeness of the primary data is done by means of literature or literature. Data analysis used the normative qualitative analysis presented in narrative form further analyzed to obtain clarity settlement of the problem, then the conclusions drawn deductively, from the things that are common toward the things that are special. Results from this study is the Basic Legal Considerations Pekanbaru District Court Judge Case Number: 156 / Pdt.G / 2011 / PN. PBR is not yet synchronized, since the court decision has permanent legal force, it has the same effect and function of the deed of sale made by PPAT.

Consequently Court Decision No. 156 / Pdt.G / PN.Pbr can be used as evidence to be recorded in the land book and flipped called a certificate on behalf of the buyer. land court judge in the District Court should be the Chairman should be able to issue a "determination", not a "decision". Court Decision No. 156 / Pdt.G / PN.Pbr and binding is used as a basis for the transfer of land rights recorded in the land book and flipped called a certificate on behalf of the buyer as last rights holders so that the rights of the buyer gets legal certainty on the land.

Keywords: Transfer of Rights, Court Decisions, Purchase

A. Pendahuluan

Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.¹

Perbuatan hukum peralihan hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara :²

1. Jual-beli.
2. Tukar-menukar.
3. Hibah.
4. Pemberian menurut adat.
5. Pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng*.
6. Hibah-wasiat atau *legaat*.

Ketentuan yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah, jual beli hak milik atas tanah dan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun

melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.”³

Seperti kasus yang di teliti dalam pembahasan skripsi ini yaitu jual beli sebidang tanah yang dilakukan antara penjual dengan pembeli tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, karena adanya tipu muslihat dari pihak penjual.

Agar mendapatkan kepastian hukum terhadap jual beli tanpa adanya akta PPAT yang dilakukan antara pihak penjual dengan pihak pembeli adalah sah sebagai peralihan hak atas tanah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka pihak pembeli (selanjutnya disebut Penggugat) mengajukan gugatan dan permohonan agar jual beli tanah antara pembeli dengan penjual, sah dan berharga sebagai peralihan hak atas tanah.

Sampai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Pekanbaru, Penggugat tidak mengetahui lagi dimana keadaan penjual Muchni Muis (Tergugat I) dan karenanya transaksi jual beli tanah yang Pengugat beli tersebut, sampai saat ini tidak dapat dilakukan di hadapan PPAT, sesuai prosedur yang berlaku. Pengugat berdasarkan dalil-dalil

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hal 1.

² *Ibid*, hal. 330.

³ *Ibid*, hal. 2.

gugatannya telah berusaha mencari penjual Muchni Muis dan pemilik tanah Harry AG (Tergugat II) ternyata tidak diketahui lagi alamatnya, maka untuk memberi kepastian hukum peralihan hak atas tanah yang sudah dibeli oleh Pengugat sebagaimana terurai dalam sertifikat hak milik No. 2388, Desa/ Kel. Rejosari yang dilandasi juga adanya bukti bahwa jual beli yang dilakukan oleh Pengugat telah sah menurut hukum (dilakukan secara terang dan tunai), maka pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah persyaratannya administrasinya terpenuhi.⁴

Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara Nomor: 156/Pdt.G/2011/PN.Pbr telah memutuskan bahwa jual beli yang dilakukan pembeli dengan penjual adalah sah dan berharga sebagai peralihan hak atas tanah, yang dalam putusannya antara lain berisi: ⁵

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bukti yang diajukan Penggugat adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I yang bertindak atas dasar Akta Pelepasan Hak No. 11 tanggal 10 Desember 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 12 tanggal 10 Desember 2010, dari Tergugat II, terhadap sebidang tanah kosong seluas 451 m² yang terletak di Jl. Akasia, Kelurahan Rejosari, Kecamatan Tenayan Raya Kota

Pekanbaru, sebagaimana ditegaskan dalam SHM No. 2388/Rejosari, Surat Ukur No.1416/Rejosari/2006, adalah sah dan berharga sebagai dasar peralihan hak atas tanah;

4. Menyatakan sebidang tanah kosong seluas 451 m² yang terletak di Jl. Akasia, Kelurahan Rejosari, Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru, sebagaimana ditegaskan dalam sertifikat hak milik No. 2388/Rejosari, Surat Ukur No. 1416/Rejosari/2006, adalah sah dan berharga milik Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau sanak keluarganya atau orang lain yang mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan tanah terperkara tersebut kepada Penggugat, dalam keadaan kosong, tanpa ada beban dari pihak manapun, jika perlu dilakukan secara paksa oleh pihak yang berwenang;
6. Memerintahkan instansi berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Riau, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, untuk mencatat peralihan hak atas tanah ini serta membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No. 2388/Rejosari, Surat Ukur No. 1416/Rejosari/2006, dari nama Tergugat II kepada Penggugat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, hal ini menarik untuk diteliti dan dijadikan sebagai karya ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Putusan**

⁴ *Ibid*, hal. 17.

⁵ *Ibid*, hal. 17-18.

Pengadilan (Perkara Nomor : 156/Pdt.G/2011/PN. Pbr)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan pokok permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Apakah dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutuskan bahwa jual beli yang dilakukan sah dan berharga sebagai peralihan hak atas tanah dalam Putusan No : 156/Pdt.G/2011/PN.Pbr?
2. Apakah akibat hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No : 156/Pdt.G/2011/PN.Pbr ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutuskan bahwa jual beli yang dilakukan sah dan berharga sebagai peralihan hak atas tanah dalam Putusan No : 156/Pdt.G/2011/PN.PBR.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No : 156/Pdt.G/2011/PN.PBR.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan kegunaan teoritis dan praktis, yaitu :

- 1) Secara Teoritis
 - a. Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana hukum.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah

melalui jual beli jika peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk menambah referensi di bidang karya ilmiah yang tujuannya juga untuk dapat mengembangkan ilmu pengetahuan terutama di bidang hukum.
- 2) Secara Praktis
 - a. Bagi hakim diharapkan dapat memberi masukan dalam memutuskan perkara gugatan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah tanpa adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - b. Bagi penjual/pembeli diharapkan dapat membantu dan memberi masukan serta tambahan pengetahuan mengenai peralihan hak dengan cara jual beli tanpa adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - c. Bagi masyarakat umum diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat karena masih minimnya pemahaman tentang masalah-masalah pertanahan khususnya jual beli.

E. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

a. Teori Kekuatan Putusan Hakim

Putusan hakim atau lazim disebut dengan istilah putusan

pengadilan merupakan sesuatu yang sangat diinginkan atau dinanti-nantikan oleh pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa diantara mereka dengan sebaik-baiknya, sebab dengan putusan hakim tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharap adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi.⁶

Menurut R. Soeparmono di dalam bukunya, ada 3 macam kekuatan putusan hakim, yaitu:⁷

1. Kekuatan Pembuktian,
2. Kekuatan eksekutorial,
3. Kekuatan mengajukan eksepsi (tangkisan).

Menurut ketentuan Pasal 94 ayat (2) butir h PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan tentang perubahan data yuridis berupa perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maka, putusan pengadilan tersebut dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah yang kemudian oleh Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam

buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

b. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah, karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.⁸

Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah, maka UUPA menghendaki pendaftaran tanah itu diwajibkan kepada para pemegang hak untuk memberikan kepastian hukum. Adapun kepastian hukum dimaksud adalah meliputi :⁹

⁶ Moh. Taufik Makarao, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hal. 131.

⁷ R. Soeparmono, *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal. 120.

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, (selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki 1), hal 158.

⁹ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan*

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah itu disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Dalam sistem pendaftaran akta untuk perubahan-perubahan itu dibuatkan akta, yang selanjutnya merupakan surat tanda buktinya, kemudian dalam sistem pendaftaran perubahannya dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya.¹⁰ Maka, dalam kasus yang penulis bahas yang menjadi akta sebagai surat tanda bukti perubahan data yuridisnya adalah putusan pengadilan negeri yang sudah berkekuatan hukum tetap.

c. Teori Peralihan Hak Atas Tanah

1) Peralihan hak atas tanah

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena beralih atau dialihkan. Beralih, misalnya karena pewarisan sedangkan dialihkan misalnya atas dasar jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat dan perbuatan

hukum pemindahan hak lainnya.

Prosedur pemindahan hak milik atas tanah karena jual beli tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan), dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan 40 Praturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.¹¹

Teori peralihan hak, khususnya peralihan hak melalui jual beli mewajibkan penjual dan pembeli melaksanakan proses jual beli tanah sesuai dengan aturan-aturan jual beli yang ada di Indonesia.

2) Jual beli Menurut KUHPerdara

Menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli tersebut dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah

Pelaksanaannya, Alumni, Bandung, 1993, hal. 15.

¹⁰ *Ibid*, hal. 79.

¹¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria kajian komprehensif*, Jakarta, Kencana, 2012, (selanjutnya disebut Urip Santoso 1), hal. 94.

kedua belah pihak telah sepakat mengenai barang dan harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.¹²

Jual beli adalah suatu perjanjian *konsensuil*, artinya perjanjian tersebut sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada saat tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) dalam menentukan barang dan harga, walaupun jual beli itu mengenai barang yang tidak bergerak.¹³

3) Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah

atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹⁴

Jual beli yang dilakukan dibawah tangan tanpa Akta Jual Beli oleh PPAT tetap sah, namun pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), pihak ketiga atau ahli warisnya tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut.

Pemindahan hak atas tanah dengan jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, dengan akta tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota dapat mencatat peralihan hak tersebut, tanpa akta PPAT Kantor Pertanahan akan menolak pencatatan peralihannya dan proses balik nama terhadap sertifikat tersebut tidak dapat dilakukan.

2. Kerangka Konseptual

Konsepsi dalam bentuk definisi operasional sebagai berikut:

1. Peralihan adalah memindahkan.¹⁵
2. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang empunya hak untuk menggunakan atau

¹² I Gusti Ngurah Budi Wardhiana, *Op. cit*, hal. 71.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Budi Harsono, *Op.cit*, hal. 483.

¹⁵ W.J.S. Poerdawarminta, *Op. cit*, hal. 156

- mengambil manfaat dari tanah yang diwakinya.¹⁶
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹⁷
 4. Putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak. Bukan hanya yang diucapkan yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh hakim di persidangan.¹⁸
 5. Pengadilan adalah dewan atau badan yang berkewajiban untuk mengadili perkara-perkara dengan memeriksa dan memberikan keputusan mengenai persengketaan hukum, pelanggaran hukum atau undang-undang dan sebagainya.¹⁹
 6. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁰
 7. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.²¹
 8. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.²²

¹⁶ Urip santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet. I, jakarta, 2010, (selanjutnya disebut Urip Santoso 2), hal. 290.

¹⁷ Pasal 1 Angka 1, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁸ Moh. Taufik Makarao, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, cet. II, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hal. 124

¹⁹ J.T.C. Simorangkir, et.al, *Kamus Hukum*, Cet.IX, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal. 124

²⁰ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²¹ Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²² Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

9. Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.²³
10. Kuasa atau pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.²⁴

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode yang digunakan adalah *yuridis normatif*. Penelitian ini lebih membahas mengenai sinkronisasi hukum yang didukung dengan data sekunder, yaitu berupa kasus peralihan hak milik atas tanah bersertifikat melalui jual beli dibawah tangan yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 156/Pdt.G/2011/PN.Pbr yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).²⁵

²³ Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

²⁴ Pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, (selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki 2), hal. 93.

2. Sifat Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan *deskriptif analistis*, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara menyeluruh dan sistematis yang kemudian dilakukan analisis pemecahan masalahnya yang timbul.²⁶

3. Sumber Data

Bahan hukum sekunder, antara lain sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.²⁷
- b. Bahan hukum sekunder, berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.²⁸ Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.²⁹ Disamping buku teks, bahan hukum sekunder dapat berupa tulisan-tulisan tentang hukum baik dalam bentuk buku atau pun jurnal-jurnal.³⁰

²⁶ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 29.

²⁷ *Ibid*.

²⁸ *Ibid*.

²⁹ *Ibid*, hal. 142.

³⁰ *Ibid*, hal. 143.

c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum dan *encyclopedia*. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah kamus hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*).

5. Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan secara *kualitatif normatif* yakni analisis yang dipakai tanpa menggunakan angka maupun rumusan statistika dan matematika artinya disajikan dalam bentuk uraian.³¹

G. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Bahwa Jual Beli Yang Dilakukan Sah Dan Berharga Sebagai Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Putusan No : 156/Pdt.G/2011/PN.PBR.

1. Posisi Kasus Perkara Nomor: 156/Pdt.G/2011/PN.Pbr.

Pengadilan Negeri Pekanbaru, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

1. Tn. Elmansyah TB: Tempat tanggal lahir Miga, 22 November 1964, pekerjaan

Anggota Kepolisian R.I, alamat di Jl. Pembangunan No. 27 Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai Pengugat;

2. Tn. Muchni Muis: Tempat tanggal lahir Solok, 6 Maret 1958, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat terakhir di Jl. Tanjung Datuk, Gang Sabar No. 15 RT.003/RW.004, Kelurahan Pesisir, Kecamatan Lima Puluh Kota Pekanbaru, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya di wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut Tergugat I;

3. Tn. Harry Asmali Gus: Tempat tanggal lahir Jakarta, 7 Juni 1969, alamat dahulu di Jl. Kereta Api, RT.01/RW.10, Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya di wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut Tergugat II.

Pada tanggal 15 Januari 2011 Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 451 m² berikut 1 (satu) unit rumah toko (ruko) di atasnya, terletak di Jl. Akasia Kelurahan Rejosari, Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru, sebagaimana ditegaskan dalam SHM Nomor 2388/Rejosari, Surat Ukur Nomor 1415/Rejosari/2006, dari Tergugat I yang bertindak atas dasar Akta Pelepasan Hak Nomor 11 tanggal 10 Desember 2010 dan Akta Kuasa Menjual Nomor tanggal 10 Desember 2011 dari Tergugat II selaku pemilik tanah.

³¹ Soerjono Soekanto 2, hal. 32.

Sebagaimana telah diperjanjikan, besoknya Penggugat bersama dengan Tergugat I telah bertemu di kantor Notaris/PPAT, namun pada saat ingin menghadap PPAT tersebut, Tergugat I permisi sebentar keluar, setelah menunggu cukup lama Tergugat I tidak juga kembali, setelah dihubungi beberapa kali melalui Hpnya ternyata tidak aktif lagi, akhirnya Penggugat pulang ke rumah, besoknya Penggugat mencoba mendatangi Tergugat I, ternyata berdasarkan informasi masyarakat setempat, Tergugat I telah pergi tanpa meninggalkan pesan kepada tetangganya.

2. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Perkara Nomor: 156/Pdt.G/PN.PBR.

Hakim dalam mengadili suatu perkara terutama yang dipentingkan adalah fakta atau peristiwanya dan bukan hukumnya. Peraturan hukumnya hanya alat, sedangkan yang bersifat menentukan adalah peristiwanya. Ada kemungkinan terjadi suatu peristiwa, yang meskipun sudah ada peraturan hukumnya, justru lain penyelesaiannya.

Untuk dapat menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara atau sengketa setepat-tepatnya hakim harus terlebih dahulu mengetahui secara objektif tentang duduknya perkara sebenarnya sebagai dasar putusannya dan bukan secara *a priori* menentukan putusannya sedang pertimbangannya baru kemudian dikonstruir. Peristiwa

yang sebenarnya akan diketahui hakim dari pembuktian.³²

3. Analisa Pertimbangan Hakim Perkara Nomor: 156/Pdt.G/2011/PN.Pbr.

Penulis melihat bahwa antara dasar pertimbangan hukum hakim yang dimuat dalam Putusan No: 156/Pdt.G/2011/PN.PBR ini belumlah sinkron. Dasar pertimbangan hukum hakim yang menyatakan bahwa:

Menimbang, bahwa sesuai dengan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA), peralihan hak atas tanah haruslah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menurut penulis dasar hukum yang digunakan diatas tidak sesuai dengan peraturan yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah, karena tidak ada satu pasal pun di dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan peralihan hak milik atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, tetapi Pasal 20 ayat 2 hanya menyatakan hak milik dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain.

Seharusnya hakim didalam dasar pertimbangan hukumnya memuat tentang Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan

³² R. Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005, hal. 13.

harta ke perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.”

H. Akibat Hukum Dari Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No: 156/Pdt.G/2011/PN.PBR.

Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara Nomor: 156/Pdt.G/2011/PN.PBR telah memutuskan, yang salah satunya menyatakan:

“Memerintahkan instansi berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Riau, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, untuk mencatat peralihan hak atas tanah ini serta membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No. 2388/Rejosari, Surat Ukur No. 1416/Rejosari/2006, dari nama Tergugat II kepada Penggugat.³³

Putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap adalah putusan yang menurut ketentuan undang-undang tidak ada lagi kesempatan upaya hukumnya untuk melawan putusan itu, jadi putusan itu tidak dapat lagi diganggu gugat. Sehingga putusan tersebut memiliki kekuatan untuk pembuktian dalam bentuk akta otentik yang mengikat para pihak dan juga berlaku untuk kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga, kekuatan

untuk eksekutorial yaitu kekuatan untuk dilaksanakannya apa-apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa dengan bantuan alat negara dan kekuatan eksepsi (tangkisan) yaitu kekuatan untuk menangkis suatu gugatan baru mengenai hal yang sudah pernah diputuskan.

Akibat hukum dari putusan itu adalah para pihak harus mematuhi dan melaksanakannya, termasuk pihak ketiga dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mencatatkan peralihan hak dan membaliknamakan sertifikat hak milik atas nama pemegang hak terakhir yaitu pembeli.

I. Kesimpulan

1. Dasar Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam memutuskan bahwa jual beli tanpa akta PPAT adalah sah dan berharga sebagai peralihan hak atas tanah perkara Nomor:156/Pdt.G/2011/ PN. PBR ini belumlah sinkron, karena dasar hukum yang diberikan hakim tidak sesuai belumlah tepat dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akan tetapi karena putusan pengadilan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka putusan tersebut memiliki pengaruh dan fungsi yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah.
2. Akibat Hukum Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor:156/Pdt.G/ PN.Pbr terhadap pemegang hak terakhir dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat,

³³ Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru, *op. Cit*, hal. 17-18.

Putusan Pengadilan Negeri yang sudah berkekuatan hukum tetap dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah untuk dicatat dalam buku tanah dan membalik namakan sertifikat atas nama pembeli sebagai pemegang hak terakhir.

J. Saran

Dari hasil penelitian dan kesimpulan yang telah penulis uraikan di atas, maka penulis memberikan saran, yaitu sebagai berikut:

1. Agar para hakim di dalam menangani dan memutuskan suatu perkara tanah di pengadilan hendaknya terus menggali dan berusaha menemukan hukum baru yang bersumber dan berakar pada kehidupan masyarakat sehingga dapat memperkaya dan melengkapi hukum tanah positif/nasional. Apabila dalam kasus serupa, dimana pihak pembeli tidak dapat melaksanakan jual beli dihadapan PPAT maka Ketua Pengadilan Negeri seyogyanya dapat menerbitkan “penetapan”, bukan “putusan” sebagai dasar peralihan hak untuk dicatat di Kantor Pertanahan setempat.
2. Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor:156/Pdt.G/PN.Pbr yang sudah berkekuatan hukum tetap harus dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah untuk dicatat dalam buku tanah dan membalik namakan sertifikat atas nama pembeli sebagai pemegang hak terakhir sehingga hak pembeli mendapat kepastian hukum atas tanah tersebut.

K. Daftar Pustaka

1. Buku

- Adiwinata, Saleh. 1980. *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni. Bandung.
- Amirudin dan Zainal Asikin. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta:Raja Grafindo Persada.
- Effendi, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaannya*. Alumni. Bandung.
- Harsono, Budi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*. Djambatan. Jakarta.
- Makarao, Moh. Taufik. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, cet. II. PT. Rineka Cipta. Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- _____. 2008. *Penelitian Hukum*. Kencana. Jakarta.
- M.S, Kaelan. 2005. *Metode Penelitian Kualitatif bidang Filsafat (Paradigma bagi Pengembangan Penelitian Interdisipliner Bidang Filsafat, Budaya, Sosial, Semiotika, Sastra, Hukum dan Seni)*. Paradigma. Yogyakarta.
- Rubaie, Achmad. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk*

- Kepentingan Umum*.
Bayumedia Publishing.
Malang.
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria kajian komprehensif*. Kencana. Jakarta.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet. I. Jakarta,
- Sutedi, Adrian. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soimin, Sudaryo. 1994. *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sinaga, Sahat. 2007. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan*. Pustaka Sutra. Jakarta.
- Sutantio, Renowulan, dkk, 1979. *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek*, Alumni. Bandung.
- Riduan Syahrani. 1998. *Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Umum*. cet. I. Pustaka Kartini. Jakarta.
- Dirdjosisworo, Soerdjono. 1991. *Pengantar Ilmu Hukum*. Rajawali Pers. Jakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2009. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. ke – 11. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Soekanto, Soerjono. 1999. *Beberapa Permasalahan Pembangunan dalam Rangka Pembangunan di Indonesia (Suatu Tinjauan Secara Sosiologis)*, cet. IV. Universitas Indonesia. Jakarta.
- _____. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press. Jakarta.
- Sutedi, Andrian. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Martokusumo, Sudikno. 1998. *Hukum Acara Perdata di Indoneisa*, Liberty, Yogyakarta.
- Soekanto, Soerjono. 1983. *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta.
- Soepomo, R. 2005. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Pradnya Paramita. Jakarta.
- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. 1983. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Alumni. Bandung.
- Widjaya, Gunawan dan Kartini Mulyadi. 2003. *Jual Beli*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- 2. Makalah/Kamus/Tesis**
- Kalo, Syafruddin. 2007. *“Penegakan Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa Keadilan Masyarakat Suatu Sumbangan Pemikiran”* Makalah disampaikan pada Pengukuhan Pengurus Tapak Indonesia Koordinator Daerah Sumatera Utara.
- Brotosoelarno, Soelarman. *“Aspek Teknis Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah,”* Deputi Menteri Negara Agraria Kepala BPN, *Makalah Seminar* 1997.

- Sunanda, Budi “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor: 11/Pdt.G/PN-BIR/2009)”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Pascasarjana Universitas Syiah Kuala, Vol. II, No. 1, 5 Agustus 2013, hal. 7.
- Poerdawarminta, W.J.S. 1985. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta.
- Simorangkir, J.T.C. et.al. 2005. *Kamus Hukum*, Cet.IX. Sinar Grafika. Jakarta.
- Wardhiana, I Gusti Ngurah Budi. 2012. “Perlindungan Hukum Para Pihak Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual beli Hak Milik Atas Tanah Di Denpasar (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 05/Pdt.Plw/2007/PN.Dps).” *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Udayana, Denpasar.
- Lembaran Negara Nomor 2043).
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara 3696).
- Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 52, Tambahan Lembaran Negara 3746).
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 106).
- Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 156/Pdt.G/2011/PN.Pbr.

4. Website

<http://denyelfaruq.wordpress.com/peralihan-hak-atas-tanah-melalui-jual-beli>, diakses tanggal 28 april 2015 pukul 14.50 WIB.

3. Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) Terjemahan R.Subekti dan R. Tjitrosudibio. 1999. Cetakan XXIX. Pradnya Paramita. Jakarta.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan