

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya akan disebut KUHPerdata) merupakan terjemahan dari *Burgelijk Wetboek (BW)* atau disebut Hukum Perdata Eropa. Adapun yang dimaksud dengan hukum perdata adalah rangkaian peraturan yang mengatur hubungan antar warga negara perseorangan dengan warga negara perseorangan yang lain. Dengan diundangkannya KUHPerdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang pada 30 April 1847 (melalui *statsblad* No. 23, dan mulai berlaku pada 1 Januari 1848) untuk golongan Eropa di Hindia Belanda, maka tugas-tugas kerja yang bersangkutan paut dengan upaya kodifikasi yang diprakarsai dan ditata oleh eksponen-eksponen *bewuste rechtspolitiek*.¹ Walaupun pada awalnya KUHPerdata ini (sebelum negara Indonesia merdeka) dinyatakan berlaku bagi orang-orang Belanda, namun kenyataannya sampai dengan sekarang masyarakat Indonesia tetap menggunakan KUHPerdata sebagai salah satu hukum yang akan menentukan dalam pergaulan masyarakat.²

Dalam Pasal 1313 KUHPerdata perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih dalam

¹ Soetandjo Wingjosoebroto, *Dari Hukum Kolonial Ke Hukum Nasional*, (Jakarta: Rajawali Press, 1995), hal 56

² Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cetakan ke-XXVII* (Jakarta: Intermedia, 1995), hal. 10

suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, kesepakatan merupakan salah satu syarat penting untuk menerbitkan hubungan hukum selain syarat-syarat lain yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Adapun syarat sahnya suatu perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta adalah sebagai berikut : (1) Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya, dengan syarat kesepakatan dimaksudkan agar suatu kontrak dianggap sah oleh hukum adalah kedua belah pihak mesti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh perjanjian tersebut, (2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, adapun maksud kecakapan berbuat adalah bahwa para pihak yang melakukan perjanjian haruslah orang yang oleh hukum memang berwenang membuat kontrak/perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1329 KUHPerduta yaitu bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang,³ (3) Suatu hal tertentu, dengan syarat perihal tertentu dimaksudkan bahwa suatu perjanjian/kontrak haruslah berkenaan dengan hal tertentu, dan (4) Suatu sebab yang halal, maksudnya adalah bahwa suatu perjanjian/kontrak haruslah dibuat dengan maksud yang sesuai dengan hukum yang berlaku, tidak boleh bertentangan dengan hukum.⁴

Ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta menyebutkan “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pasal ini mengandung makna suatu perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh para pihak harus dilaksanakan sesuai dengan kepatutan dan keadilan. Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di

³³Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), hal. 341

⁴ *Ibid*, hal. 342

mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁵

Berkaitan dengan suatu perjanjian, asas itikad baik dalam perjanjian menurut Subekti merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian.⁶ Subekti berpendapat bahwa perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Asas itikad baik dapat dibedakan menjadi dua, yaitu itikad baik subjektif dan itikad baik objektif. Itikad baik subjektif, yaitu tahap sebelum perjanjian dilaksanakan para pihak harus menunjukkan kejujuran. Biasanya itikad baik subjektif ada pada tahap negosiasi, dimana para pihak secara terbuka memberikan informasi yang sesungguhnya tentang siapa dirinya dengan memberikan bukti berupa dokumen tentang dirinya dan pihak lain wajib memeriksa dengan teliti dan itikad baik objektif, yaitu pada saat pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan kepatutan dan keadilan.⁷

Berdasarkan uraian syarat sah perjanjian yang telah dijelaskan diatas, maka terkait dengan syarat pertama dan kedua dinamakan dengan syarat subjektif sementara syarat ketiga dan keempat dinamakan dengan syarat objektif. Terkait dengan syarat subjektif tersebut, apabila tidak dipenuhi maka akibat hukumnya adalah perjanjian itu menjadi dibatalkan. Artinya para pihak harus memenuhi unsur ini, dimana kesepakatan maupun unsur kecakapan harus dipenuhi, dapat dibatalkan membawa konsekuensi, bahwa perjanjian itu telah membawa akibat terhadap para

⁵ Subekti, *Op. Cit*, hal. 1

⁶ *Ibid*, hal. 41

⁷ *Ibid*

pihak bahwa terhadap perjanjiannya sejak adanya gugatan atau putusan pengadilan terhadap suatu perjanjian itu menjadi dapat dibatalkan, karena adanya gugatan atau putusan pengadilan tersebut, dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak, misalnya untuk yang belum cakap menurut hukum diajukan oleh orang tua atau walinya, atau ia sendiri apabila sudah cakap.⁸

Sedangkan bila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu akibatnya batal demi hukum, yang membawa konsekuensi bahwa dari sejak semula perjanjian itu menjadi tidak membawa akibat hukum apa-apa, karena perjanjian itu telah bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum maupun kesusilaan, jadi secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian dan demikian tidaklah dapat pihak yang satu menuntut pihak yang lain di depan hakim, karena dasar hukumnya tidak ada.⁹

Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) yang berdasarkan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 (UUD 45) adalah negara hukum yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Salah satunya adalah hak milik atas tanah.¹⁰ Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merumuskan bahwa:

⁸ N. Ike Kusmiati dan Siti Ismijati Jenie, “*Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian (Suatu Kajian Yuridis)=Good Faith In Agreement Implementation (A Juridical Study)*”, Jurnal Sosiosains, Jilid 17, 4 Oktober 2004:747

⁹ *Ibid*

¹⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal.

“Hak milik atas tanah adalah hak yang turun temurun, terkuat, dan terpenuhi. Bahwa hak milik merupakan hak yang kuat, berarti hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap pihak lain”.

Untuk mendapatkan hak milik atas tanah, seseorang harus meminta untuk memindahkan hak atas kepemilikan dari pemilik lama ke pemilik baru melalui suatu perbuatan hukum yang sah. Pemindahan hak kepemilikan yang dimaksud dapat melalui perjanjian jual beli, pelepasan hak, atau utang piutang dengan pembebanan hak-hak atas tanah. Setiap peralihan maupun pembebanan tersebut dalam peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan.¹¹ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) menyatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli, ada 2 acara yang dapat ditempuh. Pertama, melalui perjanjian jual beli secara kontan/tunai yang dimana pembayaran jual beli hak milik atas tanah dilakukan bersamaan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kedua, melalui jual beli secara angsuran/kredit dimana bank sebagai kreditur menyalurkan dananya kepada debitur untuk pembiayaan, konsumtif, maupun perniagaan.

¹¹ Olan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, *Hukum Agraria di Indonesia. Konsep Dasar dan Implementasi*, (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2006), hal. 12

Dalam kasus peralihan hak atas tanah melalui *takeover credit*, pada saat debitur baru sudah melunasi kredit pembelian tanah ke bank dan ingin mengambil sertifikat tanah yang sedang dalam penguasaan Bank dalam rangka proses balik nama atas sertipikat kepemilikan tanah. Bank tidak memberikan sertipikat tanah tersebut dengan alasan bahwa pengambilan sertifikat hanya dapat dilakukan oleh debitur lama karena adanya perjanjian kredit antara bank dengan debitur lama. Salah satu permasalahan dalam mengambil sertipikat kepemilikan tanah yang melalui proses angsuran/kredit adalah kasus sengketa pengambilan sertipikat tanah yang diselesaikan di Pengadilan Negeri Cibinong melalui putusan Nomor 334/Pdt.G/2017/PN.Cbi. Dalam kasus tersebut, Umaryanto sebagai Penggugat telah membeli sepetak tanah seluas 60m² di Komplek perdagangan blok C4/8A, RT 003 RW 07, Kelurahan, Bojong Baru, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor milik Rr. Soesmarina Juniarti sebagai Tergugat pada Januari 2012 seharga Rp. 17.000.000 (Tujuh Belas Juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Kredit yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat. Berdasarkan perjanjian tersebut, tanah tersebut sepenuhnya belum dilunasi oleh Tergugat kepada Bank BTN cabang Kota Bogor sebagai Turut Tergugat I. Oleh karena itu, Tergugat mengalihkan utang tersebut kepada Penggugat dan selanjutnya Penggugat langsung melunasi utang tersebut kepada Turut Tergugat I pada 3 Mei 2011. Secara *de facto*, Penggugat sudah menguasai objek sengketa tersebut.

Akan tetapi permasalahan muncul ketika Penggugat ingin mengambil sertipikat tanah di Turut Tergugat I dan ingin melakukan pendaftaran hak atas tanah sekaligus proses balik nama atas sertipikat tanah ke Kantor BPN Kabupaten Bogor sebagai Turut Tergugat II. Pada saat ingin melakukan hal tersebut, Turut Tergugat I mengatakan bahwa pengambilan sertipikat tanah harus dilakukan oleh Tergugat karena nama dari sertipikat tanah tersebut merupakan nama Tergugat. Pada saat itu juga Penggugat langsung menuju ke alamat terakhir Tergugat yang berada di Jl. SMA XIV No.3, RT 03/RW 04, Kramat Jati, Cililitan, Jakarta Timur untuk mengurus pengambilan sertipikat tanah. Akan tetapi keberadaan Tergugat sudah tidak diketahui, baik di Indonesia maupun di luar Indonesia. Maka dari itu, Penggugat kembali ke Turut Tergugat I untuk menanyakan proses apa yang dapat dilakukan untuk mengambil sertipikat tanah tersebut.

Turut Tergugat I mengatakan bahwa jika keberadaan Tergugat benar-benar tidak diketahui, maka Penggugat harus mendaftarkan gugatan ke pengadilan negeri dimana objek sengketa tersebut berada untuk mendapatkan izin mengambil sertipikat tanah sekaligus melakukan balik nama atas sertipikat tanah tersebut. Selama Penggugat ingin mengambil sertipikat tanah tersebut, Penggugat sudah membangun bangunan rumah di atas objek sengketa tersebut. Selama proses pengambilan sertipikat tanah tersebut, Penggugat juga sudah membayar Pajak Bumi Bangunan (PBB) atas objek sengketa tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis lebih dalam terkait tentang peralihan hak atas jual beli tanah melalui *takeover credit* serta menuangkannya dalam bentuk skripsi yang diberi judul “**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK DARI JUAL BELI TANAH MELALUI TAKEOVER CREDIT DI KABUPATEN BOGOR (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG NOMOR 334/Pdt.G/2017/PN.Cbi).**”

1.2. Rumusan Masalah

Penulis memaparkan dua rumusan masalah terkait dengan penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana peralihan hak (balik nama) atas tanah yang diperoleh dari *takeover credit* yang penjualnya tidak diketahui keberadaannya?
2. Bagaimana pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 334/Pdt.G/2017/PN.Cbi ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peralihan hak (balik nama) atas tanah yang diperoleh dari *takeover credit* yang penjualnya tidak diketahui keberadaannya.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum dari amar Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 334/Pdt.G/2017/PNCbi ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1.4. Manfaat Penelitian

Penulis membagi manfaat penelitian menjadi 2 bagian, yaitu manfaat teoritis yang bersifat akademik dan manfaat praktis yang berguna untuk implementasi di lapangan.

1. Manfaat Teoritis dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat terkait jual beli atas sebidang tanah melalui *takeover credit* dan proses balik nama serta memberikan sumbangan ilmiah dalam Ilmu Hukum, khususnya Hukum Agraria dan Hukum Jual Beli Tanah di Indonesia.
2. Manfaat Praktis dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi sebuah referensi bagi PPAT, Badan Pertanahan Nasional (BPN), Bank, dan masyarakat dalam melakukan peralihan hak atas tanah dari jual beli melalui *takeover credit*.

1.5. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian skripsi ini disusun secara sistematis yang terbagi dalam lima bab sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan. Di dalam latar belakang memuat tentang hal-hal yang melatarbelakangi topik penulisan skripsi ini, di dalam rumusan masalah terdapat 2 (dua) rumusan masalah, selanjutnya terdapat tujuan penulisan skripsi, manfaat penelitian yang dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu: manfaat teoritis dan manfaat praktis, serta sistematika penulisan penelitian.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini terbagi 2 (dua) bagian yaitu Tinjauan Teori dan Tinjauan Konseptual. Pada bagian Tinjauan Teori, Penulis akan menguraikan mengenai Teori Perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu mengenai Pengertian Perjanjian, Asas-Asas Perjanjian, dan Jenis-Jenis Perjanjian, Pengertian Tentang Jual Beli, Tanah berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960, Hak-Hak atas Tanah di Indonesia, Pendaftaran Tanah. Sedangkan dalam Tinjauan Konseptual, Penulis menguraikan tentang peralihan hak atas jual beli tanah melalui *takeover credit* sebagai inti pembahasan dalam skripsi ini.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang Jenis Penelitian, Jenis Data, Cara Perolehan Data, Jenis Pendekatan, dan Analisis Data. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Skripsi ini merupakan sebuah penelitian ilmiah, yang termasuk ke dalam kategori penelitian ilmiah dasar atau *basic research*. Teknik penelitian yang digunakan dalam skripsi adalah analisis kualitatif. Data yang dikaji dan dianalisis dalam penelitian yuridis-normatif adalah data sekunder yang merupakan data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data sekunder tersebut meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Data sekunder memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dipergunakan sebagai landasan teori untuk menganalisis permasalahan yang ada.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini berisi pembahasan mengenai rumusan masalah penelitian, jawaban atas rumusan masalah penelitian yakni : untuk mengetahui dan menganalisis peralihan hak (balik nama) atas tanah yang diperoleh dari *takeover credit* yang penjualnya tidak diketahui keberadaannya serta menganalisis dasar pertimbangan hukum dari amar Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 334/Pdt.G/2017/PN.Cbi jika ditinjau dari Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan atas pemaparan permasalahan dan hasil penelitian yang telah dilakukan dan saran yang berupa rekomendasi bagi pihak yang berkepentingan atas isu yang dibahas dalam penelitian.

