Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan

Legal Review of Transition of Land Rights Through The Gift Agreement Under Hands

M. Teguh Pulungan & Muazzul*

Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Medan Area, Indonesia

*Email: muazzul@staff.uma.ac.id

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah tentang seperti apa sebenarnya akibat hukum dari peralihan hak atas tanah melalui perjanjian gadai di bawah tangan dan penerapan hukum terhadap peralihan hak atas tanah melalui perjanjian gadai di bawah tangan. Untuk membahas permasalahan tersebut maka dilakukan penelitian secara kepustakaan dan dengan melakukan studi kasus pada putusan kasus perdata no. 13/PDT.G/2011/PN-LP. Penelitian ini memerlukan sejumlah data agar dalam analisis dihasilkan suatu hasil penelitian yang valid. Pengaturan hak gadai atas tanah bangunan itu terdapat dalam hukum adat, demikian juga dengan hak gadai atas tanah pertanian diatur juga oleh hukum adat, kecuali tentang pengembalian dan penebusan tanahnya diatur oleh pasal 7 UU No. 56 Prp 1960. Penarikan kesimpulan berdasarkan hasil telaah kasus tersebut adalah Pengaturan hak gadai atas tanah bangunan itu terdapat dalam hukum adat, demikian juga dengan hak gadai atas tanah pertanian diatur juga oleh hukum adat, kecuali tentang pengembalian dan penebusan tanahnya.

Keyword: Hak Atas Tanah, Hak Gadai, Perjanjian Di Bawah Tangan

Abstract

The aim of research is basically about what the legal consequences of the transfer of land rights are through the underhanded pawning agreement and the application of the law to the transfer of land rights through a pawn agreement under the hand. To discuss these issues, research is carried out in the literature and by carrying out case studies on the decisions of civil cases no. 13 / PDT.G / 2011 / PN-LP. A scientific study can be believed to be true if it is arranged with the right method. Arrangement of liens on the building land is contained in customary law, as well as liens for agricultural land regulated also by customary law, except for the return and redemption of land regulated by article 7 of Law No. 56 Prp 1960. Withdrawal of conclusions based on the results of the study of the case is the regulation of liens on the building land contained in customary law, as well as liens for agricultural land regulated also by customary law, except for the return and redemption of land.

Keyword: Land Rights, Liens, Agreements Under The Hand.

How to Cite: Pulungan, M.T. & Muazzul (2017). Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 4 (2): 60-71.

PENDAHULUAN

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang mempunyai peranan yang sangat penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan rakyat, sebagaimana : “ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat ”. (Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945).

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut maka, disusunlah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Berlakunya Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960 telah terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia terutama pada hukum pertanahan.

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia adalah karena kehidupan manusia sama sekali tidak bisa dipisahkan dari tanah. (Kartasapoetra, 1984) Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga memberikan manfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bagi masyarakat dan negara (Muljadi & Widjaja, 2004). Tidak dapat disangkal lagi tanah merupakan barang berharga dalam kehidupan manusia. Tanah bukan saja menjadi tempat tinggal, tetapi juga menjadi tempat dimana kebudayaan manusia bisa berkembang dan berlangsung secara turun temurun, begitulah pentingnya tanah bagi masyarakat agraris.

Sebagian kecil masyarakat tidak mengerti dengan pelaksanaan peralihan hak jual beli atas tanah, mereka mengira suatu hal yang mudah saja, padahal setiap peralihan hak yang dilakukan oleh dua pihak yang saling mengikatkan diri untuk melakukan sebuah kesepakatan adalah

dengan cara mendekati peraturan hukum dan mengacu kepada Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah.

Secara umum sebutan tanah dalam keseharian dapat dipakai dalam berbagai arti, oleh karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut kamus besar bahasa Indonesia tanah dapat diartikan : 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali; 2) Keadaan bumi di suatu tempat; 3) Permukaan bumi yang diberi batas; 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Sebutan agrarian (tanah) tidak selalu dipakai dalam arti yang sama. Dalam bahasa latin *agre* berarti tanah atau sebidang tanag. Menurut Prent K. Adisubrata *Agrarius* berarti perladangan, persawahan, pertanian dalam ruang lingkup agrarian, tanah merupakan bagian bumi, yang disebut permukaan bumi (Poerwadarminta, 1960).

Transaksi tanah dibagi menjadi dua yaitu transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum sepihak dan transaksi-transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak.

Transaksi-transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak ini dari transaksi ini adalah pengoperan ataupun penyerahan dengan disertai pembayaran kontan dari pihak lain pada saat itu juga. Dalam hukum tanah perbuatan ini disebut “transaksi jual”.

Masyarakat yang tidak mengerti dengan bidang hukum, melakukan proses jual beli dengan cara surat segel yang dibuat di bawah tangan, tanpa memperhatikan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Poerwadarminta, 1960).

Pelaksanaan jual beli yang secara demikian tidak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA yaitu hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut

ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19, selanjutnya dalam ayat (2) dijelaskan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Transaksi ini merupakan perbuatan hukum yang sah artinya supaya berhak mendapatkan perlindungan hukum, maka perbuatan tersebut menjadi terang dan tidak gelap. Dan diharapkan tidak ada munculnya tuntutan ataupun sengketa dikemudian hari yang dapat merugikan para pihak secara materiil maupun moril

Setiap jual beli/peralihan hak/perbuatan yang bertujuan mengalihkan hak maka aktanya dibuat oleh Pejabat yang berwenang dan di tunjuk untuk melakukan pembuatan akta-akta dalam jual beli sebagaimana yang dituangkan dalam Pasal 1 ayat (5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 pejabat yang dimaksud yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jadi dalam jual beli tanah baik yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 maupun oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa PPAT juga berperan dalam pelaksanaan jual beli tanah, maka untuk sahnyanya jual beli hak atas tanah dengan telah dibuatnya akta jual beli tanah oleh PPAT dan di saksikan oleh dua orang pegawai kantor PPAT, dan pada saat itu juga hak sudah beralih dari penjual kepada pembeli.

Peralihan atau pemindahan hak adalah sesuatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang/badan hukum kepada orang lain/badan hukum, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria atau yang sekarang disebut Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Menurut Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), Gadai adalah "Suatu hak yang diperoleh seorang kreditor atas suatu barang bergerak yang bertubuh maupun tidak bertubuh yang diberikan kepadanya oleh debitor atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu hutang, dan yang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari barang tersebut lebih dahulu daripada kreditor-kreditor lainnya terkecuali biaya-biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya-biaya yang mana harus didahulukan.

Dari defenisi gadai tersebut terkandung adanya beberapa unsur pokok, (Harsono, 2008) yaitu: 1) Gadai lahir karena perjanjian penyerahan kekuasaan atas barang gadai kepada kreditor pemegang gadai; 2)

Penyerahan itu dapat dilakukan oleh debitor atau orang lain atas nama debitor; 3) Barang yang menjadi obyek gadai hanya barang bergerak, baik bertubuh maupun tidak bertubuh; 4) Kreditor pemegang gadai berhak untuk mengambil pelunasan dari barang gadai lebih dahulu daripada kreditor lainnya.

Sebelum berlakunya UUPA di negara kita masih terdapat “dualisme” dalam hukum agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat dan hukum barat. Sehingga terdapat juga dua macam tanah yaitu tanah adat (tanah indonesia) dan tanah barat (tanah eropa) (Parlindungan, 1973).

Gadai tanah menurut hukum adat tidak mengenal batas waktu kapan berakhirnya gadai tanah tersebut kecuali apabila antara kedua belah pihak telah membuat perjanjian mengenai batas waktu gadai tersebut berakhir. Sedangkan pengertian gadai menurut hukum agrarian nasional adalah seperti disebutkan dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 56 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Tahun 1960 angka 9a.

Pelaksanaan gadai tanah pada masyarakat hingga saat ini masih tetap dilakukan dan diakui keberadaannya. Dalam penerapannya terkadang terjadi suatu permasalahan disebabkan pemahaman masyarakat mengenai gadai tanah yang merupakan gadai yang berlandaskan pada kekeluargaan dan kebersamaan serta tidak adanya kadaluarsa hak menebus dan tidak dapatnya penerima gadai untuk menuntut penebusan kepada pemberi gadai.

Gadai tanah memiliki satu ciri di mana selama hak gadainya berlangsung maka atas persetujuan kedua belah pihak uang gadainya dapat ditambah atau lazim disebut dengan tambah gadai atau pendalaman gadai. Untuk melakukan perjanjian gadai ataupun tambah gadai menggunakan perjanjian tertulis karena dengan perjanjian tertulis maka kekuatan pembuktiannya lebih kuat dibandingkan perjanjian lisan.

Pada salah satu permasalahan yang terjadi ketika melakukan perjanjian tambah gadai pihak penerima gadai membuat perjanjian gadai dimana isi perjanjian tambah gadainya adalah untuk *jual laburu* (jual lepas) yang seharusnya tidak serta merta diikuti dengan *jual laburu* (jual lepas) karena tambah gadai atau pendalaman gadai mempunyai konteks yang berbeda dari *jual laburu* (jual lepas) dan penerima gadai seharusnya dalam perjanjian tambah gadai atau pendalaman gadai harus memberikan jangka waktu dalam perjanjian tersebut kapan pemberi gadai dapat mengembalikan uang gadainya kepada penerima gadai tidak serta merta membuat perjanjian tambah gadai untuk *jual laburu* (jual lepas).

METODE PENELITIAN

Suatu penelitian ilmiah dapat di percaya kebenarannya apabila di susun dengan metode yang tepat. Metode merupakan cara kerja atau tata kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran dari ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Metode adalah pedoman-pedoman, cara seorang ilmuwan mempelajari dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapi.

Penelitian ini memerlukan sejumlah data agar dalam analisis dihasilkan suatu hasil penelitian yang valid. Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian normatif. Penelitian normatif (Muis, 1990) adalah penelitian yang mengkaji hukum sebagai norma, atau dengan kata lain penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka dan data sekunder lainnya yang berkaitan dengan obyek penelitian. Penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian normatif ini adalah penelitian terhadap azas-azas hukum yaitu dilakukan dengan cara memilih pasal-pasal yang mengatur masalah peralihan hak atas tanah melalui perjanjian gadai di bawah tangan

kemudian mengkaitkannya dengan putusan pengadilan.

Penelitian hukum ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif (Muis, 1990) adalah penelitian-penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.

Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah perjanjian gadai di bawah tangan dengan studi kasus Putusan No. 13/PDT.G/2011/PN-LP yang diambil dari Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang meliputi hal-hal yang berkaitan dengan penanganan masalah peralihan hak atas tanah melalui perjanjian gadai di bawah tangan.

Bahan hukum sekunder sebagai pendukung dari data yang akan digunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui pencacatan maupun dokumentasi, kajian-kajian, hasil penelitian dan buku-buku referensi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

Lokasi penelitian dilakukan ditempat yang berhubungan langsung dengan permasalahan yang diangkat yaitu di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 58 Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara. Sedangkan dalam penyusunan skripsi ini dalam waktu penelitian yang ditempuh selama 2 bulan yakni dari putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

Penulis berupaya untuk dapat mengumpulkan data-data mendukung penelitian. Data-data yang dikumpulkan berguna untuk melengkapi kemampuan pembahasan skripsi ini. Untuk mendapatkan data yang maksimal diperlukan metode yang tepat.

Penelitian Kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan bahan-bahan pustaka yang ada mulai dari data primer, berupa perundang-undangan, data

sekunder yang berupa buku-buku bacaan yang mendukung dan data tersier yakni penggunaan kamus-kamus bahasa Indonesia dan kamus hukum.

Untuk menyempurnakan data-data yang diperoleh dari kepustakaan, maka diperlukan penelitian langsung ke lapangan yaitu kasus peralihan hak atas tanah melalui perjanjian gadai di bawah tangan yang diperoleh dari putusan No. 13/PDT.G/2011/PN-LP yang diambil dari Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

Faktor terpenting dalam penelitian untuk menentukan kualitas hasil penelitian yaitu dengan analisis data. Data yang kita peroleh setelah melewati mekanisme pengolahan data, kemudian ditentukan jenis analisisnya, agar nantinya data yang terkumpul tersebut lebih dapat dipertanggungjawabkan.

Analisis (Muis, 1990) adalah proses pengorganisasian pengurutan data dalam pola, kategori dan uraian dasar, sehingga akan dapat ditemukan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti dan dapat dirumuskan hipotesis kerja, yang dalam hal ini analisis dilakukan secara logis, sistematis dan yuridis normatif dalam kaitannya dengan masalah yang diteliti, adapun yang dimaksud dengan logis adalah pemahaman data dengan menggunakan prinsip logika baik itu deduktif maupun induktif, sistematis adalah dalam pemahaman suatu data yang ada tidak secara berdiri sendiri namun dalam hal ini harus saling terkait, dan yang dimaksud dengan yuridis normatif adalah memahami data dari segi aspek hukum dengan menggunakan interpretasi yang ada, asas-asas yang ada, perbandingan hukumnya, sinkronisasinya dan juga interpretasi dan teori hukum yang ada.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hukum Perjanjian Gadai di Bawah Tangan

Hak gadai atas tanah pertanian dan juga tanah bangunan semula diatur oleh hukum adat. Namun setelah berlakunya

Undang-Undang Pokok Agraria, maka hak gadai disebut dalam pasal 53 dihubungkan dengan pasal 52 ayat 2 yang menentukan bahwa sebagai hak yang sifatnya sementara, hak itu harus diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria.

Berdasarkan pasal 53 tersebut, maka diadakan ketentuan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 56 tahun 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian (selanjutnya disebut Perpu No.56 tahun 1960) dalam pasal 7 tentang pengembalian dan penebusan tanah-tanah yang digadaikan. Kemudian dengan keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. SK 10/Ka/1963 ketentuan pasal 7 tersebut ditegaskan berlaku juga bagi gadai tanaman keras, misalnya karet, kopi, baik yang digadaikan berikut atau tidak berikut tanahnya.

Akhirnya karena ternyata bahwa pelaksanaan ketentuan pasal 7 tersebut masih memerlukan pedoman, maka ditetapkan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 20 tahun 1963 yaitu tentang pedoman penyelesaian masalah gadai. Menurut Undang-Undang No. 16 tahun 1964 ketentuan pasal 7 berlaku juga terhadap gadai menggadai tambak.

Dengan demikian maka dapatlah dikemukakan bahwa pengaturan hak gadai atas tanah bangunan itu terdapat dalam hukum adat, demikian juga dengan hak gadai atas tanah pertanian diatur juga oleh hukum adat, kecuali tentang pengembalian dan penebusan tanahnya diatur oleh pasal 7 Perpu No. 56 tahun 1960.

Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria dalam pasal 5 yang menyatakan "hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-

undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama". Maksud dari isi pasal tersebut diatas adalah bahwa undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) ini hukum adat turut dijadikan sebagai dasar pembentukan peraturan tentang hukum Agraria Nasional.

Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak, yakni akan kami terangkan sebagai berikut ;

- a) Pewarisan tanpa wasiat, menurut hukum perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya.
- b) Pemindahan hak, berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena peristiwa hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. bentuk pemindahan haknya dapat berupa:
  - a. Pewarisan dari ayah atau ibu kepada anak atau dari kakek-nenek kepada cucu atau dari adik kepada kakak atau sebaliknya kakak kepada adiknya dan lain sebagainya;
  - b. Hibah yaitu pemberian dari seseorang kepada orang lain; Jual beli yaitu tanah tersebut dijual kepada pihak lain. Acara jual beli banyak tergantung dari status subyek yang ingin menguasai tanah dan status tanah yang tersedia misalnya apabila yang memerlukan tanah suatu Badan Hukum Indonesia sedangkan tanah yang tersedia berstatus Hak Milik maka secara acara Jual Beli tidak bisa di laksanakan karena akan mengakibatkan jual belinya batal demi hukum, karena Badan Hukum

- Indonesia tidak dapat menguasai tanah Hak Milik. Namun kenyataannya dalam praktek cara peralihan hak dengan jual beli adalah yang paling banyak ditempuh.
- c) Tukar menukar antar bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lain, dalam tukar menukar ini bisa ada unsur uang dengan suatu pembayaran yang merupakan kompensasi kelebihan atas nilai/ harga tanah yang satu dengan yang lainnya, bisa juga tanpa ada unsur uang karena nilai tanah yang satu dengan yang lainnya sama.
  - d) Pembagian hak bersama bisa terjadi karena hak yang ada terdaftar atas nama bebertapa nama sehingga untuk lebih memperoleh kepastian hukum para pihak melakukan pembagian atas bidang tanah yang mereka miliki bersama-sama.
  - e) Pemasukan dalam perseroan yang menyebabkan hak atas tanahnya berubah menjadi atas nama perseroan dimana seseorang tersebut menyerahkan tanahnya sebagai setoran modal dalam perseroan tersebut.
  - f) Pelepasan hak, dilakukan karena calon pemegang hak yang akan menerima peralihan hak atas tanah tersebut adalah bukan orang atau pihak yang merupakan subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut, sebagai contoh tanah yang akan dilalihkan kepada suatu Badan Hukum Indonesia adalah tanah dengan status hak milik, ini tidak bisa dilakukan karena Badan Hukum Indonesia bukanlah Subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah dengan status hak milik.
  - g) Lelang, umumnya dilakukan jika tanah yang akan dialihkan tersebut susah untuk menemukan calon pembeli atau tanah tersebut merupakan jaminan pada bank yang sudah di eksekusi lalu mau dijual.
  - h) Peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan yang menyebabkan ikut beralihnya hak atas tanah yang merupakan asset perseroan yang diambil alih tersebut.
  - i) Jual-Beli, tukar Menukar, Hibah dan Pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah wasiat, dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT, yang bertugas membuat akatanya. dengan demikian perbuatan hukum yang bersangkutan dihadapan PPAT dipenuhi.
- ### **Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah**
- Tanah sebagai benda penting bagi manusia, memegang peranan yang sangat penting bagi pemenuhan kebutuhan manusia sebagai tempat bermukim maupun sebagai tempat untuk melakukan kegiatan usaha. Kepemilikan hak atas tanah yang sangat penting untuk menjamin hak seseorang atau suatu badan atas tanah yang dimiliki atau dikuasainya.
- Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, ada hal-hal yang merupakan pembaharuan hukum di Indonesia bukan saja di bidang pertanahan tetapi di lain-lain bidang hukum positif. UUPA diumumkan di dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, yang penjelasannya dimuat didalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 2043.
- Lahirnya UUPA maka dihapuskanlah dasar-dasar dan peraturan-peraturan hukum agraria kolonial yang sejak Indonesia merdeka masih tetap berlaku karena Indonesia belum mempunyai hukum agraria nasional, dan juga dualisme hak atas tanah dihapuskan menjadi satu sistem hukum, yaitu sistem hukum hak atas tanah di Indonesia berdasarkan hukum adat, sehingga tidak lagi diadakan perbedaan atas tanah-tanah hak adat seperti tanah hak ulayat, gogolan, bengkok dan lain-lain, maupun tanah-tanah hak barat, seperti tanah hak *Eigendom*, *Erfpachtt*, *Opstal* dan lain-lain, (Harsono, 1999) [3] dimana tanah hak barat tersebut harus dikonversi menjadi hak-hak bentuk baru yang diatur dalam UUPA. (Harsono, 1999) [4] Diketahui tanah-tanah hak barat tersebut terdaftar pada Kantor

Pendaftaran Tanah menurut *Overschrijvingsordonnantie* (*Ordonantie* Balik Nama Stbl.1834 No.27) dan peraturan mengenai kadaster (Harsono, 1999).

Untuk merealisasikan tujuan tersebut, kegiatan pendaftaran tanah menjadi sangat penting dan mutlak untuk dilaksanakan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA yang menghendaki diselenggarakannya pendaftaran hak atas tanah di Indonesia. Pengaturan mengenai pendaftaran tanah diselenggarakan dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan bidang tanah yang bersangkutan baik yang menyangkut data fisik maupun data yuridis tanah. Dalam pencatatan data yuridis ini khususnya pencatatan perubahan data yang sudah tercatat sebelumnya maka peranan PPAT sangatlah penting.

PPAT sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia (Harsono, 1999) PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA.

Mengingat pentingnya fungsi PPAT perlu kiranya diadakan peraturan

tersendiri yang mengatur tentang PPAT sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 7 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, demikian juga setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dikatakan PPAT adalah "pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun".

Berdasarkan pasal tersebut diatas, maka pada dasarnya kewenangan PPAT berkaitan erat dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta otentik. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah.

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT

tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum (Harsono, 1999).

Dalam memberi pelayanan kepada masyarakat seorang PPAT bertugas untuk melayani permohonan-permohonan untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang disebut dalam peraturan-peraturan berkenaan dengan pendaftaran tanah serta peraturan Jabatan PPAT. Dalam menghadapi permohonan-permohonan tersebut PPAT wajib mengambil keputusan untuk menolak atau mengabulkan permohonan yang bersangkutan.

PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik, yaitu akta yang dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Berkaitan dengan kepastian pemilikan hak atas tanah dan bangunan, setiap perolehan hak yang terjadi dari suatu perbuatan hukum harus dibuat dengan akta otentik. Hal ini penting untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak tersebut sehingga ia dapat mempertahankan haknya tersebut dari gugatan pihak manapun. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut. Untuk melindungi pihak yang memperoleh hak, maka akta otentik yang dibuat pada saat perolehan hak dilakukan merupakan alat pembuktian yang kuat yang menyatakan adanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud kepada pihak yang dinyatakan memperoleh hak tersebut.

Adanya akta PPAT yang bermaksud membuat akta perjanjian pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, penukaran, hibah, pemasukan dalam

perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak karena lelang yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang dan jika akta peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun tersebut sudah didaftarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah, maka kepala Kantor Pertanahan memberikan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan kepada pembeli.

Eksekusi dan Hapusnya Jaminan Gadai

Pada dasarnya eksekusi barang jaminan gadai dilakukan dengan cara penjualan dimuka umum melalui pelelangan dengan meminta bantuan kantor / badan lelang. Namun berdasarkan parate eksekusi (*parate executie*), maka kreditor / pemegang gadai mempunyai wewenang penuh tanpa melalui pengadilan untuk mengeksekusi barang jaminan. Hal ini dapat dilakukan bilamana sebelumnya hal tersebut sudah diperjanjikan. Seperti yang dikatakan dalam ketentuan Pasal 1155 ayat 1 KUHPerdara antara lain menyatakan, bahwa: "Setelah dilakukannya suatu peringatan untuk membayar, menyuruh menjual barang gadainya dimuka umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat. Selain itu, penjualan barang jaminan gadai juga dapat dilakukan secara tertutup atau tidak dilakukan penjualan dimuka umum melalui pelelangan (Usman, 2008)

KUHPerdara tidak mengatur secara khusus mengenai sebab-sebab hapus atau berakhirnya gadai. Namun demikian dari bunyi ketentuan dalam pasal-pasal KUHPerdara yang mengatur mengenai lembaga hak jaminan gadai sebagaimana diatur dalam pasal 1150 sampai dengan pasal 1160 KUHPerdara, kita dapat mengetahui sebab-sebab yang menjadi dasar bagi hapusnya hak gadai (Usman, 2008) yaitu: 1) Hapusnya perjanjian pokok

yang dikarenakan pelunasan utang, perjumpaan utang (kompensasi), pembaruan utang (novasi), atau pembebasan utang; 2). Lepasnya benda yang digadaikan dari penguasaan kreditor pemegang hak gadai, dikarenakan terlepasnya benda yang digadaikan dari penguasaan kreditor pemegang gadai, dilepaskannya benda gadai secara sukarela oleh pemegangnya atau hapusnya benda yang digadaikan; 3). Terjadinya percampuran, dimana pemegang gadai sekaligus juga menjadi pemilik barang yang digadaikan, dan; 4). Terjadinya penyalahgunaan barang gadai oleh kreditor pemegang gadai. (Usman, 2008).

Kasus Dan Tanggapan Kasus

Pada kasus yang diangkat dalam skripsi ini yaitu Putusan No. 13/Pdt.G/2011/PN-LP, hal-hal mendasar yang menjadi masalah sehingga terjadinya perbuatan melawan hukum yakni tentang duduk perkara, penggugat memiliki sebidang tanah persawahan seluas 24 rante yang terletak di desa Perdamean kecamatan Tanjung Morawa. Yang mana pada tanggal 04 Agustus 1999 penggugat menggadaikan tanah persawahan tersebut kepada tergugat dengan uang pengganti sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan dengan masa gadai yang telah disepakati kedua pihak adalah delapan musim tanaman padi atau selama empat tahun terhitung sejak tanggal 04 Agustus 1999 sampai dengan 04 Agustus 2003. Perjanjian gadai tersebut dibuat dan ditulis tangan serta ditandatangani kedua belah pihak di atas kertas segel.

Dalam pokok perkara, gugatan penggugat menyatakan bahwa ketika pada tanggal 04 Agustus 2003 ketika penggugat berniat untuk menebus tanahnya yang telah digadaikan, tergugat menolak menerima uang tersebut dengan alasan uang gadai tidak lagi lima belas juta rupiah melainkan diganti dengan padi kering sebanyak 23 ton. Di sini penggugat menyatakan telah terjadi perubahan dan pemalsuan surat perjanjian dan tanda tangan, itu merupakan perbuatan melawan

hukum. Dan karena ditolaknyanya uang tebusan gadai tersebut, maka pihak tergugat tidak mau menyerahkan kembali tanah gadainya dengan alasan uang tebusan tersebut tidak sesuai nilainya dengan padi kering sebanyak 23 ton yang telah disepakati sebelumnya.

Selagi tanah gadaian tersebut masih dikuasai oleh pihak tergugat, maka tanah persawahan itu masih dikuasai oleh pihak tergugat sampai saat berjalannya persidangan. Dan pihak penggugat juga menilai adanya praktek pemerasan yang dilakukan tergugat selama 10 tahun untuk menguasai dan mengusahi tanah gadai persawahan yang merupakan milik penggugat, yang diperkirakan sudah jauh lebih besar dari bunga gadai yang dinikmati oleh tergugat selaku penerima gadai.

Dalam hal ini ada niat tergugat untuk menguasai tanah. Inilah yang menjadi akar permasalahan yang membuat penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri lubuk pakam dengan tujuan untuk mengambil alih kembali hak atas tanahnya yang telah penggugat gadaikan kepada tergugat.

Berdasarkan alasan-alasan dan uraian yuridis tersebut diatas, dimohonkan kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini guna menetapkan suatu hari persidangan dengan memanggil para pihak yang berperkara untuk datang dan duduk bersidang pada hari yang telah ditentukan untuk itu seraya mengambil keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut: 1) Menerima dan mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya; 2) Menyatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrecht matigedaad*); 3) Menyatakan bahwa sita jaminan yang telah di letakkan dalam perkara ini adalah sah dan berharga; 4) Menyatakan bahwa tanah persawahan yang digadaikan para penggugat kepada tergugat dengan luas 24 (dua puluh empat) rante yang merupakan bagian dan satu kesatuan dari milik para penggugat sebagaimana yang tercantum dalam Surat

Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 103/Hm.PPT/22.04/1993 tertanggal 11-1-1999 adalah milik para penggugat a.n. Jorat Panjaitan; 5) Menyatakan bahwa penggugat telah melampaui batas limit dalam menguasai dan menguasai tanah hak milik para penggugat dengan luas 24 rante sebagaimana yang tercantum dalam surat perjanjian tertanggal 4 Agustus 1999; 6) Menyatakan bilamana tergugat mengalihkan tanah gadai hek milik para penggugat kepada orang lain atau kepada siapapun tanpa persetujuan dari para penggugat dengan sendirinya batal demi hukum; 7) Menyatakan bahwa bilamana tergugat menciptakan segala bentuk surat-surat baik yang di sengaja atau pun yang tidak di sengaja dengan maksud untuk menguasai atau memiliki tanah gadai milik para penggugat, ataupun kepada orang lain atau kepada siapapun tanpa persetujuan dari para penggugat atas tanah gadai seluas 24 (dua puluh empat) rante yang merupakan bagian dan satu kesatuan memiliki para penggugat sebagaimana yang tercantum dalam Surat Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor ; 103/Hm.PPT/22.04/1993 tertanggal 11-1-1999 adalah batal demi hukum.

Menghukum tergugat untuk menyerahkan tanah milik para penggugat Jorat Panjaitan dengan luas 24 (dua puluh empat) rante sebagaimana yang tercantum dalam Surat Perjanjian gadai tertanggal 4 Agustus 1999 para penggugat dalam keadaan baik dan tanpa syarat.

Menghukum tergugat untuk membayar ganti kerugian materil dan moril kepada para penggugat sebesar Rp 586.000.000,-secara tunai sekaligus.

Kerugian maretel = Rp 386.000.000,-
Kerugian moril = Rp 200.000.000,-+
Jumlah = Rp 586.000.000,-

Menghukum tergugat untuk meminta maaf kepada para penggugat yang dimuat dalam 3 (tiga) surat kabar harian yaitu: 1) Sinar Indonesia Baru (SIB); 2) Waspada; 3) Analisa selama 7 (tujuh) hari berturut-turut

Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa dalam hal menanggapi kasus yang telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim dalam Perkara Perdata Nomor : 13/PDT.G/2011/PN-LP yang mana adapun pertimbangan Majelis Hakim yang menguatkan amar putusan sangat tepat diputuskan adalah terdapat dalam dalil Eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak lengkap para pihaknya (*Plurium Litis Consortium*).

Bahwa memanglah benar jika seseorang yang telah meninggal dunia tidak dapat dijadikan sebagai pihak dalam suatu gugatan ataupun dimintai pertanggungjawaban atas perbuatannya secara perdata, namun suatu perbuatan perdata yang dilakukan oleh seseorang yang telah meninggal dunia dapat dimintai pertanggungjawabannya kepada ahli warisnya.

Maka dengan ini saya menyatakan bahwa saya sangat sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo dengan telah menerima eksepsi dari Tergugat dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet OntvankelijkVerklaard*).

Bahwa oleh sebab itu, sangatlah tepat dalil eksepsi yang diajukan Tergugat dan atas pertimbangan tersebut Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara aquo mengabulkan eksepsi Tergugat.

SIMPULAN

Akibat hukum dari perjanjian gadai di bawah tangan adalah suatu perjanjian gadai bila dilakukan dengan akta di bawah tangan maka dianggap tidak sah dan dianggap batal demi hukum, hal ini karena perjanjian gadai yang dilakukan dengan cara di bawah tangan sangat rentan dan lemah di mata hukum. Perjanjian gadai yang seharusnya dilakukan adalah secara notariil agar sah di muka pengadilan dan kuat hukumnya. Sekarang ini dalam melakukan perjanjian gadai baik tertulis

ataupun lisan harus dilakukan dihadapan kepala desa selaku yang mengetahui, hal ini dilakukan untuk menghindari jika dikemudian hari terjadi sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiwinata, S. (1980), *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.
- Ali, M. (1998), *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, Pustaka Amani, Jakarta.
- Badruzaman, M.D. (1998). *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni.
- Budiono, H. (2009), *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Gautama, S. (1993), *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti.
- Harsono, B. (1999), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1: Hukum Tanah Nasional., Jakarta, Djambatan.
- Harsono, B. (2008), *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan.
- <http://eprints.undip.ac.id/15313/1/Aliasman.pdf>, diakses pada tanggal 02 April 2015
- http://jurnal.pdii.lipi.go.id/admin/jurnal/13101118_2086-8111.pdf, diakses pada tanggal 02 April 2015
- <http://kamusbahasaindonesia.org/terhadap#ixzz2Tewf0Bbw> Diakses pada tanggal 02 April 2015, Pukul 08.00 Wib.
- <http://raypratama.blogspot.com/2012/02/pengertian-gadai-tanah-menurut-hukum.html>, diakses pada tanggal 02 April 2015
- <http://www.skripsi-tesis.com/07/05/konflik-dan-dan-penyelesaian-dalam-perjanjian-gadai-tanah-pada-masyarakat-adat-bugis-di-kecamatan-liliriaja-kabupaten-soppeng-pdf-doc.htm>, diakses pada tanggal 05 April 2015
- Kartasapoetra, dkk. (1984), *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Marbun, R. dkk, (2012), *Kamus Hukum Lengkap*, Visi Media, Jakarta.
- Masjchoen, S.S. (2001), *Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Intermasa, Jakarta.
- Mertokusumo, S. (1985), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Muhammad, B. (2000), *Asas-Asas Hukum Adat*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Muhammad, B. (2002), *Pokok-pokok Hukum Adat*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Muis, A. (1990), *Metode Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum USU, Medan.
- Muljadi, K. & Widjaja, G, (2004), *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Parlindungan, A.P. (1973), *Berbagai Apek Pelaksanaan UUPA*, Bandung.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Pide, A.S.M, (2009), *Hukum Adat Dulu, Kini dan Akan Datang*, Makassar, Pelita Pustaka.
- Poerwadarminta, W.J.S, (1960), *Kamus Latin Indonesia*, Semarang, Yayasan Kanius.
- Salinan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 13/PDT.G/2012/PN-LP.
- Setiawan, R, (1987), *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung.
- Subekti, (2001), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta.
- Subekti, (2002), *Hukum Perjanjian*. Jakarta, Intermas.
- Sudiyat, I, (1981), *Hukum Adat : Sketsa Asas*, Jogjakarta, Penerbit Liberty.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria.
- Usman, R, (2008), *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, cet. 1, Jakarta