



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SYIAH KUALA
UPT. PERPUSTAKAAN

Darussalam – Banda Aceh, Tlp. (0651) 8012380, Kode Pos 23111
Laman : <http://library.unsyiah.ac.id>, Email: helpdesk.lib@unsyiah.ac.id

ELECTRONIC THESIS AND DISSERTATION UNSYIAH

TITLE

KEKUATAN PEMBUKTIAN JUAL BELI RUMAH YANG DAPAT MENGAKIBATKAN SERTIFIKAT PIHAK KETIGA TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM (STUDI PUTUSAN NOMOR 7/PDT.G/2016/PNBNA)

ABSTRACT

KEKUATAN PEMBUKTIAN JUAL BELI RUMAH YANG DAPAT MENGAKIBATKAN SERTIFIKAT PIHAK KETIGA TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM (Studi Putusan Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Bna)

Teuku Yusrizal*

Azhari**

Iman Jauhari***

ABSTRAK

KUHPerdata menentukan bahwa untuk sahnya jual beli rumah harus adanya sebab yang halal dan hal tertentu selain kecakapan dan kata sepakat dalam perjanjian jual beli dan Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa :â€œUntuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat buktiâ€•. Pembuktian di Pengadilan tidak terpaku pada bukti formil akan tetapi Hakim diharuskan menggali kebenaran materil apakah yang tertuang dalam akta-akta dan sertifikat-sertifikat yang menyangkut permasalahan benar atau tidaknya keterangan yang tercantum didalamnya.

Tujuan penulisan tesis ini untuk menjelaskan kekuatan pembuktian jual beli rumah yang dapat mengakibatkan sertifikat pihak ketiga tidak mempunyai kekuatan hukum dan untuk menjelaskan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pihak ketiga yang dapat mengakibatkan Akta-akta, Sertifikat-sertifikat yang dimiliki oleh pihak ketiga tidak mempunyai kekuatan hukum.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif, sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data skunder yang berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum skunder dan bahan hukum tersier kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan kekuatan pembuktian jual beli rumah yang diketahui oleh masyarakat umum baik mengenai pembayarannya maupun penyerahan rumah tersebut, walaupun metode pembayarannya menggunakan kwetansi khusus yang dikeluarkan oleh Perjual (Tergugat I

), berdasarkan peristiwa-peristiwa hukum yang saling berhubungan dan bersesuaian, sesuai dengan Pasal 164 HIR terungkap fakta didepan persidangan Penjual

(Tergugat I

)mengadakan kenduri dikomplek perumahan pesona

firdaus dengan mengundang seluruh pembeli rumah dikomplek tersebut dan mengundang masyarakat sekitar serta menyediakan tempat pembayaran khusus dikomplek perumahan pesona firdaus oleh Tergugat I

(Penjual

) sehingga sesama pembeli rumah saling

mengenal satu sama lainnya dan saling mengetahui letak, batas dan luas masing-masing

pembeli rumah dikomplek perumahan pesona firdaus serta saling berjumpa pada saat

pembayaran rumah masing-masing dan peyerahan rumah tersebut juga diketahui oleh

pembeli rumah lainnya dan warga masyarakat dikomplek perumahan pesona firdaus yang terletak dijalan T. Nyak Arif dusun Tunggai Gampong Lamgugob Kecamatan Syiah



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SYIAH KUALA
UPT. PERPUSTAKAAN

Darussalam – Banda Aceh, Tlp. (0651) 8012380, Kode Pos 23111
Laman : <http://library.unsyiah.ac.id>, Email: helpdesk.lib@unsyiah.ac.id

Kuala Kota Banda Aceh, Penggugat telah membayar lunas dan telah pula diserahkan rumah tersebut oleh Tergugat I
(Penjual
) kepada Penggugat, namun suratnya (sertifikat) belum diberikan dengan alasan sedang diproses, Berdasarkan Pasal 1320, Pasal 1338 ayat (3), Pasal 1475, Pasal 1480, 1485 KUHPerdara telah terbukti rumah tersebut milik Penggugat, sehingga berakibat akta-akta dan sertifikat-sertifikat pihak ketiga dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sesuai Pasal 1335 KUHPerdara menyebutkan bahwa "sesuatu perjanjian tanpa sebab (causal), atau telah dibuat suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan". Dan Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I
(Penjual
) yaitu setelah Tergugat I menjual rumah kepada Penggugat namun Tergugat I menjual kembali rumah tersebut kepada Tergugat II (AS
) namun Tergugat I tidak menyerahkan rumah tersebut kepada Tergugat II (AS
) hanya menyerahkan sertifikat untuk mengambil uang bank pada Tergugat III (Bank Pin), setelah diperiksa saksi-saksi dan bukti-bukti serta pemeriksaan setempat (discente
) oleh Pengadilan Negeri Banda Aceh, objek anggunan atau rumah tersebut dikuasai oleh Penggugat sebagai pembeli pertama, sehingga telah terbukti Tergugat III telah melanggar Surat Keputusan (SK
) Bank Indonesia Nomor 27/162/KE/DIR tahun 1995 tanggal 31 Maret 1995, dalam pelaksanaan kegiatan perkreditannya juga melampirkan pedoman penyusunan kebijakan perkreditan Bank (PPKBP
) karena Bank diwajibkan mendapat keterangan tentang tanah yang menjadi objek hak tanggungan melalui permintaan tanda tangan dari semua pihak yang berdekatan dengan batas-batas tanah tersebut, sedangkan Tergugat IV (Notaris PPAT/NTI
) juga melanggar Pasal 53 dan Pasal 54 No. 1 Perkaban 2016 karena PPAT wajib hati-hati dalam mengeluarkan Akta-akta dan Akta jual beli yang dibuat oleh notaris PPAT wajib memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, apabila tidak memenuhi salah satu syarat tersebut, akta PPAT batal atau dibatalkan berdasarkan Pasal 45 ayat 1 huruf (f
) PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, Dan Tergugat V (BPN/PKBA
) juga telah melanggar Pasal 57 sampai Pasal 60 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang pada intinya tentang pengumpulan data fisik dan data yuridis sebelum menerbitkan sertifikat, diwajibkan kepada badan pertanahan nasional untuk melihat keadaan bidang tanah dilokasinya untuk mengetahui secara fisik yang bersangkutan menguasai tanah tersebut dengan meminta keterangan masyarakat sekitar yang berada disekitar bidang tanah tersebut, sehingga dinyatakan oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Putusan No. 7/Pdt.G/2016/PN Bna



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SYIAH KUALA
UPT. PERPUSTAKAAN

Darussalam – Banda Aceh, Tlp. (0651) 8012380, Kode Pos 23111
Laman : <http://library.unsyiah.ac.id>, Email: helpdesk.lib@unsyiah.ac.id

)Tergugat I
(TF
) , Tergugat II
(AS
) , Tergugat III
(Bank Pin),
Tergugat IV
(Notaris PPAT/NTI dan Tergugat V
(BPN/PKBA
)telah melakukan
perbuatan melawan hukum dan menyatakan Sertifikat No. 2140 tanggal 23 November
2007 atas nama Tergugat II
(AS
) , Sertifikat Hak Tanggungan No. 63/2008 atas nama
Tergugat III
(Bank Pin), Akta Jual Beli No. 740/2007 tanggal 31 Oktober 2007, APHT
No. 30/2008 tanggal 7 Januari 2008 dan Perjanjian Kredit dengan memakai jaminan
No.62 tanggal 12 September 2007 sepanjang berhubungan dengan objek sengketa tidak
mempunyai kekuatan hukum.
Saran kepada penjual rumah, pembeli rumah, pihak Bank, Notaris PPAT, Badan
Pertanahan Nasional agar tidak melakukan perbuatan terlarang dan perbuatan melawan
hukum yang mengakibatkan orang lain dirugikan dan demi menjamin kepastian hukum
hak-hak atas tanah atau rumah, disaran kepada penjual rumah, pembeli rumah, pihak
Bank, Notaris PPAT, Badan Pertanahan Nasional agar dalam melakukan perbuatan dan
tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
Kata Kunci : Kekuatan Pembuktian, Jual beli Rumah, Sertifikat.