

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Transaksi jual beli tanah pada umumnya dilakukan dengan suatu perjanjian jual beli. Jual beli hak atas tanah dalam Pasal 26 ayat (1) Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menyebutkan istilah jual beli hak milik atas tanah, dalam pasal-pasal lainnya tidak terdapat kata-kata yang menyebutkan jual beli, akan tetapi disebutkan sebagai dialihkan.¹ Dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli.² Walaupun dalam pasal-pasal di UUPA hanya disebutkan dialihkan, tetapi dialihkan tersebut diartikan sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.³ Selain melalui jual beli, pemindahan hak atas tanah dapat terjadi melalui tukar menukar, hibah, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan lainnya.

Jual beli hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang menganut asas tunai terang. Berdasarkan Pasal 5 UUPA pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat.

¹ Rafael Henokh Alexandro Pohan, Yani Pujiwati, dan Kilkoda Agus Saleh. 2023. *Analisis Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 746/Pdt.G/2021/Pn.Sby Tentang Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kota Surabaya Dikaitkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. COMSERVA: Jurnal Penelitian dan Pengabdian Masyarakat. Vol. 2 No. 9. Hal. 3.

² *Ibid.*

³ Adrian Sutedi. 2018. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta. Sinar Grafika. Hal. 76.

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

1. Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan di hadapan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:

- a. Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;
- b. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Meskipun praktiknya jual beli adalah tunai, namun dalam praktiknya banyak dilakukan pembayaran secara angsuran tanpa melibatkan pihak ketiga atau Bank, sehingga PPAT tidak langsung menindaklanjuti dengan proses peralihan atau balik nama sertifikat hak atas tanah penjual menjadi atas nama pembeli. Sertifikat hak atas tanah penjual tetap dipegang (disimpan) oleh PPAT sampai proses pelunasan dilakukan oleh pembeli kepada penjual. PPAT mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan akta dalam jangka waktu 7 (tujuh)

hari sejak ditandatangani akta tersebut kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional. Melihat kondisi tersebut terdapat ketidakpastian hukum yang timbul apabila hal ini terjadi, sehingga transaksi jual beli yang dilakukan secara tunai terang baik secara tunai langsung ataupun tunai dengan angsuran dapat menggunakan mekanisme jaminan dana ditahan melalui rekening bersama atau *escrow account*.

Istilah *escrow* sendiri awalnya dikenal dalam jual beli rumah yang ada di Inggris berdasarkan suatu perjanjian yang dinamakan perjanjian *escrow* (*escrow agreement*).⁴ Secara umum dalam prosedur jual beli aset properti atau rumah dalam sistem hukum baru di Inggris dan Skotlandia, yang mana *escrow* diterapkan yaitu: pertama adanya pertukaran kontrak penjualan antara pengacara penjual dan pembeli serta penyetoran uang muka sebesar 10 % oleh pembeli yang kemudian disimpan kedalam *escrow*, kedua penentuan tanggal pelunasan pembayaran ke rekening *escrow* dan ketiga setelah pelunasan pembayaran ke rekening *escrow* proses registrasi dapat dilakukan serta setelah selesai pendaftaran atau peralihan terjadi pembayaran dari rekening *escrow* kepada penjual dapat dilakukan.⁵

Perjanjian *escrow* pada hakikatnya adalah suatu penyimpanan dokumen, surat berharga, barang, atau uang pada suatu pihak yang netral (*agentescrow*)

⁴ Izzi Iqbal. 2018. "*Analisis Kedudukan Dana Ditahan Dalam Escrow Account (Rekening Penampungan) Dalam Jual Beli Rumah Dikaitkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/Pbi/2016 Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kendaraan Bermotor*". Skripsi, Program Kekhususan Hukum Perdata Universitas Padjajaran, Bandung. Hal. 6.

⁵ Schmid U., Christoph, Et. 2005. *Real Property Law and Procedure in the European Union: General Report, Final Version*. Würzburg. European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum Deutsches Notarinstitut (DNotI). Hal. 47-48.

dan tidak memihak kepada siapapun dengan suatu instruksi khusus tentang bagaimana, dalam hal apa dan kepada siapa penyimpanan (*escrow holder*) tersebut melepaskan dokumen, barang atau uang tersebut. Artinya mulaidari uang muka (*down payment*), uang pelunasan, dokumen-dokumen yang terkait seperti sertifikat tanah semua diserahkan kepada *agent escrow* dan baru diserahkan kepada masing-masing pihak yang bertransaksi apabila persyaratan dalam perjanjian utama sudah dipenuhi.⁶ Perjanjian *escrow* digunakan untuk alasan kebutuhan akan efektifitas dan efisiensi suatu transaksi dan keamanan transaksi serta kepercayaan yang dijamin oleh *agent escrow* kepada para pihak dalam sistem jual beli hak atas tanah atau aset properti.

Berdasarkan pengertian tersebut *escrow account* dapat digunakan sebagai langkah pencegahan terjadinya sengketa yang ditimbulkan oleh jual beli hak atas tanah. Sebagaimana dapat diketahui belakangan ini banyak terdapat kasus penipuan jual beli yang dilakukan oleh para mafia tanah atau sengketa antara penjual dengan pembeli. Namun demikian, konsep rekening bersama dalam peralihan jual beli hak atas tanah di Indonesia belum memiliki payung hukum. Meskipun mekanisme rekening bersama seperti dalam aspek properti termasuk jual beli rumah didalamnya, telah diatur di dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Rasio Loan to Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value Untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PERBI Rasio LTV), namun

⁶ Iqbal, *Op.cit.*, hal. 6.

peraturan yang secara spesifik di bidang peralihan jual beli hak atas tanah belum mengatur terkait mekanisme rekening bersama.

Selain itu, mekanisme rekening bersama ini juga lebih dikenal dalam transaksi E-Commerce, sebagaimana pengaturan *escrow account* (rekening bersama) ini dapat dijumpai dalam Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 2019 tentang Perdagangan melalui Sistem Elektronik, sebagaimana diatur dalam Pasal 71 PP *a quo* bahwa:

"Setiap PPMSE dalam negeri dan/atau PPMSE luar negeri yang menerima pembayaran wajib memiliki atau menyediakan mekanisme yang dapat memastikan pengembalian dana Konsumen apabila terjadi pembatalan pembelian oleh Konsumen".

Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 71 PP *a quo* disebutkan:

Mekanisme yang dapat memastikan pengembalian dana konsumen apabila terjadi pembatalan pembelian oleh Konsumen antara lain dengan menyediakan akun rekening jaminan (*escrow*).

Berdasarkan ketentuan PP No. 80 Tahun 2019 di atas, diketahui bahwa PP *a quo* memerintahkan agar adanya mekanisme yang dapat menjamin pengembalian dana konsumen, salah satunya adalah rekening jaminan (*escrow*).⁷

Beberapa peraturan di atas tentu belum cukup, sebab belum diakomodirnya mekanisme rekening bersama dalam peralihan jual beli hak atas tanah telah menimbulkan permasalahan kepastian hukum sebagaimana terlihat dalam contoh kasus sengketa perdata William Supit melawan Yolanda

⁷ Khaeril Damis. "Escrow Account sebagai Sarana Kemudahan Transaksi dalam Pelaksanaan Lelang". <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-palopo/baca-artikel/14476/Escrow-Account-sebagai-Sarana-Kemudahan-Transaksi-dalam-Pelaksanaan-Lelang.html>. Diakses tanggal 28 April 2024.

Siswanto dan Anne Djoenardi pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Putusan Nomor 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel Jo. Putusan Nomor 621/PDT/2013/PT.DKI Jo. Putusan Nomor 2083 K/Pdt/2014 Jo. Putusan Nomor 156 PK/Pdt/2017, dimana dalam kronologi perkaranya bahwa:

Bahwa yang menjadi dasar dari hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 yang berlaku mengikat sebagai undang – undang, di mana:

- a. Sesuai ketentuan Pasal 1 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12:
 - Pihak Pertama (PENGGUGAT) dengan ini berjanji dan mengikat diri terhadap Pihak Kedua (TERGUGAT), untuk melaksanakan penjualan dan penyerahan atas obyek Jual Beli kepada Pihak Kedua (TERGUGAT), yang menerangkan dengan ini berjanji dan mengikat diri pula untuk membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama (PENGGUGAT).
 - Adapun pelaksanaan jual beli atas Objek Jual Beli tersebut di atas akan dilangsungkan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Jakarta Selatan (“Akta Jual Beli”).
- b. Sesuai ketentuan Pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12:
 - Harga jual beli atas tanah berikut segala turutannya tersebut telah disetujui dan ditetapkan sebesar Rp. 49. 000. 000. 000,- (empat puluh Sembilan milyar rupiah) yang dibayar dalam 2 tahap, yaitu:
 - 1) Sebesar Rp. 5.000.000.000, - (lima milyar rupiah) dibayar oleh Pihak Kedua (TERGUGAT) kepada Pihak Pertama (PENGGUGAT) setelah penandatanganan Perjanjian ini dan dilakukan pengecekan sertipikat Objek Jual Beli pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah dinyatakan clear oleh saya Notaris (“Uang Muka”), dan untuk penerimaan mana akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan (kwitansi) yang sah.
 - 2) Sebesar Rp. 44. 000. 000. 000, - (empat puluh empat milyar rupiah) dibayar oleh Pihak Kedua (TERGUGAT) kepada Pihak Pertama (PENGGUGAT) pada saat penandatanganan Akta Jual Beli dengan *escrow account* alas nama ANNE DJOENARDI, Sarjana Hukum pada Bank Central Asia (BCA) untuk jangka waktu yang disetujui oleh para pihak, sedangkan bunga *escrow account* dikembalikan kepada Bapak SURYANTORO SISWANTO, pada rekening yang ditunjuknya, yaitu setelah sertipikat Objek Jual Beli sudah balik nama atas nama Pihak Kedua (TERGUGAT) telah selesai dilaksanakan.

- Pembayaran dengan cek atau bilyet giro baru dianggap diterima apabila telah dapat dicairkan di rekening Pihak Pertama (PENGGUGAT).

Terhadap kronologi diatas dapat dipahami bahwa penggugat mengajukan gugatan kepada tergugat sebagai pembeli tanah untuk melunasi pembayaran, padahal telah jelas bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 September 2011 telah disebutkan bahwa pelunasan pembeli akan dilakukan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli dengan rekening bersama untuk jangka waktu yang telah disetujui para pihak.

Berdasarkan uraian di atas, maka Peneliti tertarik untuk mengkaji aspek kepastian hukum peralihan jual beli hak atas tanah menggunakan rekening bersama dengan melakukan studi putusan sebagaimana kasus di atas, sehingga Peneliti mengangkat judul **“Kepastian Hukum Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah Menggunakan Rekening Bersama (Studi Putusan Nomor 156/PK/PDT/2017)”**.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana kasus posisi dan putusan perkara jual beli tanah dalam :
 - a. Putusan PN
 - b. Putusan Banding
 - c. Putusan kasasi
 - d. Putusan P K
2. Bagaimana aspek kepastian hukum peralihan jual beli hak atas tanah menggunakan rekening bersama ditinjau dari Putusan Nomor 156/PK/PDT/2017?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui pengaturan penerapan rekening bersama dalam hukum positif di Indonesia.
2. Mengetahui aspek kepastian hukum peralihan jual beli hak atas tanah menggunakan rekening bersama ditinjau dari Putusan Nomor 156/PK/PDT/2017.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang hendak diperoleh dari penelitian ini dibagi menjadi dua aspek yaitu:

1. Aspek teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan ataupun sumber ilmiah terhadap penelitian-penelitian berikutnya, baik itu secara spesifik menyangkut dengan peralihan jual beli hak atas tanah menggunakan rekening bersama, ataupun penelitian di bidang hukum perdata secara umum.
2. Aspek praktis, dapat digunakan untuk menjadi pertimbangan atau bahan rujukan dalam pengambilan kebijakan oleh pembentuk regulasi maupun dalam pengambilan keputusan oleh pemangku kepentingan dalam rangka memberikan payung hukum terhadap penerapan mekanisme rekening bersama dalam peralihan jual beli hak atas tanah.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, yakni metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma

yang dimaksud adalah perundang-undangan, teori-teori hukum, norma-norma hukum serta asas-asas hukum, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin (ajaran), penelitian normatif juga dapat disebut penelitian hukum kepustakaan.

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi, yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap⁸

3. Jenis Bahan Hukum

Jenis bahan hukum yang digunakan untuk menunjang penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer, terdiri atas:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

⁸ Peter Mahmud Marzuki. 2015. Penelitian Hukum Edisi Revisi. Bandung. PT Kharisma Putra Utama. Hal. 133.

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 2019 tentang Perdagangan melalui Sistem Elektronik;
 - 6) Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Rasio Loan to Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value Untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor;
 - 7) Putusan Nomor 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel *Jo.* Putusan Nomor 621/PDT/2013/PT.DKI *Jo.* Putusan Nomor 2083 K/Pdt/2014 *Jo.* Putusan Nomor 156 PK/Pdt/2017.
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu terdiri dari literatur-literatur dan makalah-makalah, karya-karya ilmiah, serta artikel-artikel yang berkaitan dengan objek penelitian. Serta buku-buku yang berhubungan dengan penelitian yang diangkat.
 - c. Bahan Hukum Tersier, Peneliti menggunakan bahan penunjang seperti kamus besar bahasa Indonesia, kamus hukum, serta bahan-bahan lain yang terkait dengan objek penelitian

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan oleh Peneliti adalah melalui studi kepustakaan, baik itu melalui perpustakaan, internet, *e-jurnal*, dan lain-lain. Adapun pengumpulan bahan hukum melalui perpustakaan dilakukan di Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Malang dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang. Kemudian studi kepustakaan melalui internet maupun *e-jurnal*

difokuskan pada *website-website* resmi lembaga-lembaga pemerintahan maupun non pemerintahan, serta *e-jurnal* nasional dan internasional yang berhubungan dengan penelitian Peneliti.

5. Analisis Bahan Hukum

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif yaitu dengan cara melakukan interpretasi (penafsiran) terhadap bahan-bahan hukum yang telah diolah. Penggunaan metode interpretasi (penafsiran) ini bertujuan untuk menafsirkan hukum, apakah terhadap bahan hukum tersebut khususnya bahan hukum primer terdapat kekosongan hukum, antinomi norma hukum, dan/atau norma hukum yang kabur.⁹

Beberapa metode penafsiran (interpretasi) hukum diantaranya meliputi:¹⁰

- a. Penafsiran Gramatikal atau menurut tata bahasa ialah memberikan arti kepada suatu istilah atau perkataan sesuai dengan bahasa sehari-hari atau bahasa hukum. Peter Mahmud menjelaskan Interpretasi makna kata dalam undang-undang (autentik) yaitu interpretasi berdasarkan makna kata-kata undang-undang.

⁹ Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram. Mataram University Press. Hal. 68

¹⁰ *Ibid.*

Langkah-langkah yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum¹¹ yaitu:

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan
- b. Pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum.
- c. Melakukan telaah atas permasalahan yang akan dibahas yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
- d. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi dalam menjawab permasalahan yang ada.
- e. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.

F. Sistematika Penelitian

Penulisan skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab, yakni:

1. **Bab I** merupakan Bab Pendahuluan, berisi tentang penjelasan umum dan pengantar keseluruhan dari penulisan skripsi, yang berguna untuk memberikan gambaran kepada pembaca tentang isu hukum yang akan dibahas dalam penulisan skripsi. Sistematika Bab Pendahuluan meliputi Latar Belakang Permasalahan, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, serta Sistematika Penelitian.

¹¹ Try Sutrisno. 2017. "Analisis Yuridis Wanprestasi Yang Dilakukan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Barang Filtrona Filter Roods (Studi Putusan Negeri Bangil Nomor 29/Pdt./G./2010/PN.Bgl.)". Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember. Hal. 8.

2. **Bab II** merupakan Bab Tinjauan Pustaka, berisi tentang tinjauan umum terkait masalah atau isu yang dikaji, diantaranya yakni tinjauan umum peralihan jual beli hak atas tanah, tinjauan umum perjanjian jual beli, tinjauan umum kepastian hukum, dan tinjauan umum rekening bersama.
3. **Bab III** merupakan bab pembahasan yang mengkaji mengenai pengaturan penerapan rekening bersama dalam hukum positif di Indonesia, dan mengkaji aspek kepastian hukum peralihan jual beli hak atas tanah menggunakan rekening bersama ditinjau dari Putusan Nomor 15/PK/PDT/2017.
4. **Bab IV** merupakan bab penutup. Di bagian penutup terdapat kesimpulan dan saran/rekomendasi berkenaan dengan masalah yang dikaji di dalam penelitian ini. Bagian kesimpulan memuat ringkasan dari keseluruhan hasil pembahasan atau analisis. Sementara di bagian saran/rekomendasi, Peneliti memberikan catatan-catatan berkenaan dengan bagaimana tindak lanjut dari penelitian yang dikaji.