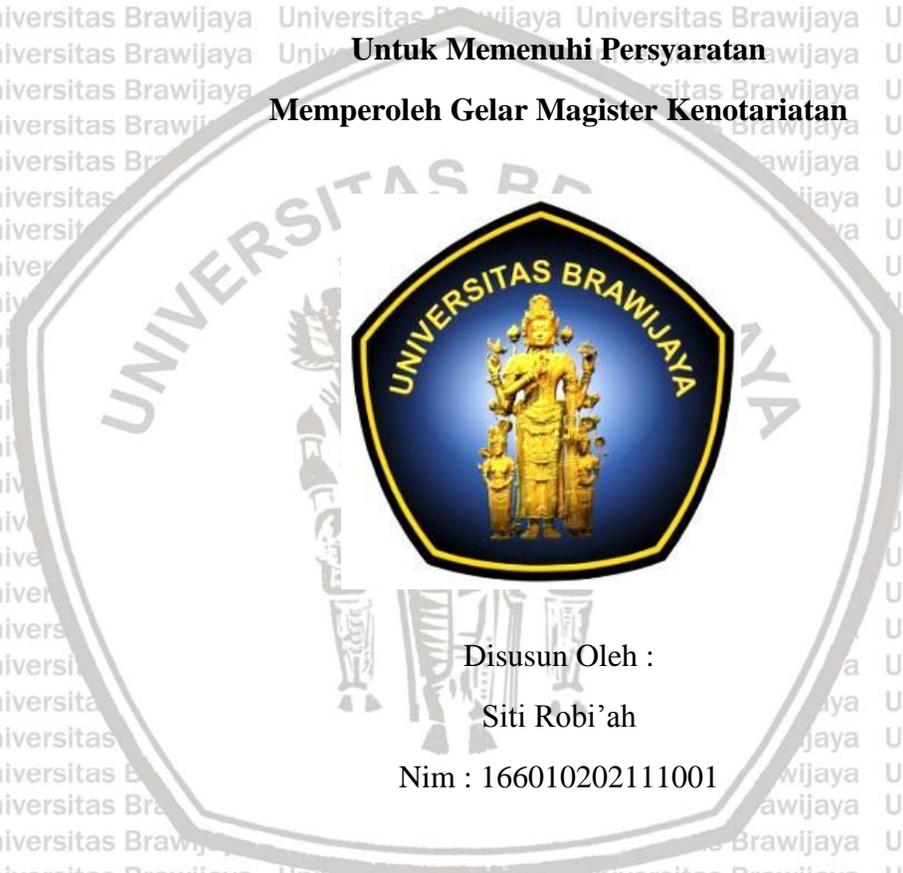


**ANALISIS YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAH DI BAWAH
(Studi Perkara Perdata Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor
27/Pdt.G/2013/PN.Blt dan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2015/PN.Blt)**

TESIS

**Untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan**



Disusun Oleh :

Siti Robi'ah

Nim : 166010202111001

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

MALANG

2018

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat, hidayah dan karunia-Nya maka penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan

judul : **“Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi**

Perkara Perdata Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor

27/Pdt.G/2013/PN.Blit dan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2015/PN.Blit)”. Tesis ini

diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh ujian Magister

Kenotariatan. Penulis menyadari bahwa penyusunan Tesis ini masih banyak terdapat

kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan, hal ini dikarenakan keterbatasan

kemampuan yang penulis miliki.

Atas segala kekurangan dan ketidak sempurnaan Tesis ini, penulis sangat

mengharapkan masukan, kritik dan saran yang bersifat membangun kearah perbaikan

dan penyempurnaan Tesis ini. Cukup banyak kesulitan yang penulis temui dalam

penulisan Tesis ini, tetapi Alhamdulillah dapat penulis atasi dan selesaikan dengan

baik.

Akhir kata penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua

pihak dan semoga amal baik yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan

dari Allah SWT.

Malang, 2 April 2018

PENULIS

RINGKASAN

Siti Robi'ah NIM 166010202111001, Program Magister Kenotriatan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Maret 2018. Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Perkara Perdata Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/PN.Blt dan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2015/PN.Blt); Komisi Pembimbing, Pembimbing Utama: Dr. Prija Djatmika, S.H.M.S, Pembimbing Kedua: Dr. Abdul Majid, S.H.M.Hum.

Melakukan jual beli dibawah tangan dapat menimbulkan berbagai masalah. Seperti halnya, apabila penjual dalam jual beli tanah telah meninggal dan tanah tersebut telah dibagikan kepada para ahli waris. Pembeli dalam jual beli tanah dibawah tangan tersebut, tentunya akan bermasalah dengan para ahli waris, sehingga tidak dapat terselesaikan jual beli tersebut sehingga tanah tersebut tidak beralih ke pihak pembeli. Sebagai contohnya pada penelitian ini dilakukan terhadap Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/PN.Blt dan Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 07/PDT.G/2015/PN.Nlt

Permasalahan pokok yang dikaji adalah : Apa implikasi dari Pertimbangan hakim (rasio desidendi) dalam Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/Pn.Blt Dan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2015/Pn.Blt memberikan putusan yang berbeda terkait dengan kasus yang serupa, Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli atas jual beli tanah bawah tangan yang tidak diakui oleh ahli waris terhadap pejualan objek hak atas tanah oleh pewaris.

Metode Penelitian yang digunakan untuk meneliti permasalahan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konsep terkait jual beli tanah di bawah tangan beserta kasus yang terkait. Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dikumpulkan dari peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum,

dan dari studi kepustakaan yang ada hubungannya dengan jual beli tanah di bawah tangan.

Hasil penelitian menyatakan bahwa hasil dalam putusan pengadilan blitar terhadap sengketa jual beli hak atas tanah terkait Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/Pn.Blit Dan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2015/Pn.Blit adalah Dalam putusan pertama jual beli hanya sebagian dari objek sengketa, jadi putusan pengadilan tidak dapat menjadi dasar balik nama di badan pertanahan nasional setempat, harus melalui proses pemecahan melalui PPAT terlebih dahulu, kemudian proses balik nama waris dan balik nama jual beli. Sedangkan putusan kedua merupakan tanah yang belum memiliki alas hak, pada dasarnya objek sengketa tersebut dijual habis oleh penjual dan dikuasai oleh pembeli, sehingga menurut pertimbangan majelis hakim, putusan dapat menjadi dasar proses balik nama di dalam badan pertanahan setempat.

Pada dasarnya melakukan perjanjian jual beli harus didasri dengan itikad baik, Itikad baik merupakan bentuk perlindungan hukum preventif sebelum sengketa jual beli tersebut terjadi. Sedangkan perlindungan hukum represif digunakan setelah terjadi sengketa, dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan. Tujuan gugatan tersebut digunakan untuk melindungi hak pihak yang dilanggar dan juga gugatan di pengadilan merupakan cara masyarakat untuk kepastian hukum dan keadilan. Untuk mempertahankan hak dan kewajibannya, orang harus bertindak berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan. Apabila pihak yang bersangkutan tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutan secara damai, maka pihak yang merasa dirugikan dapat membawa ke pengadilan untuk penyelesaian sengketanya.

SUMMARY

Siti Robi'ah NIM 166010202111001, Master's in Notarial Law, Faculty of Law, Universitas Brawijaya, March 2018. Juridical Analysis of Sale and Purchase of Land made privately (A civil study on the Decision of District Court in Blitar Number 27/Pdt.G/2013/PN.Blt and Decision Number 07/Pdt.G/2015/PN.Blt); Supervisor I: Dr. Prija Djatmika, S.H.M.S, Supervisor II: Dr. Abdul Majid, S.H.M.Hum.

Sale and purchase process performed privately could lead to an issue. Similarly, an issue may come up when one of the parties involved in the sale and purchase passes away while the land purchased has been passed down to his/her heirs. Any sale and purchase done privately triggers a problem for heirs, leading to unsettled dispute of the land not being able to be transferred to a land buyer. This research observed civil case of the Decision of District Court in Blitar Number 27/Pdt.G/2013/PN.Blt and the Decision Number 07/PDT.G/2015/PN.Blt.

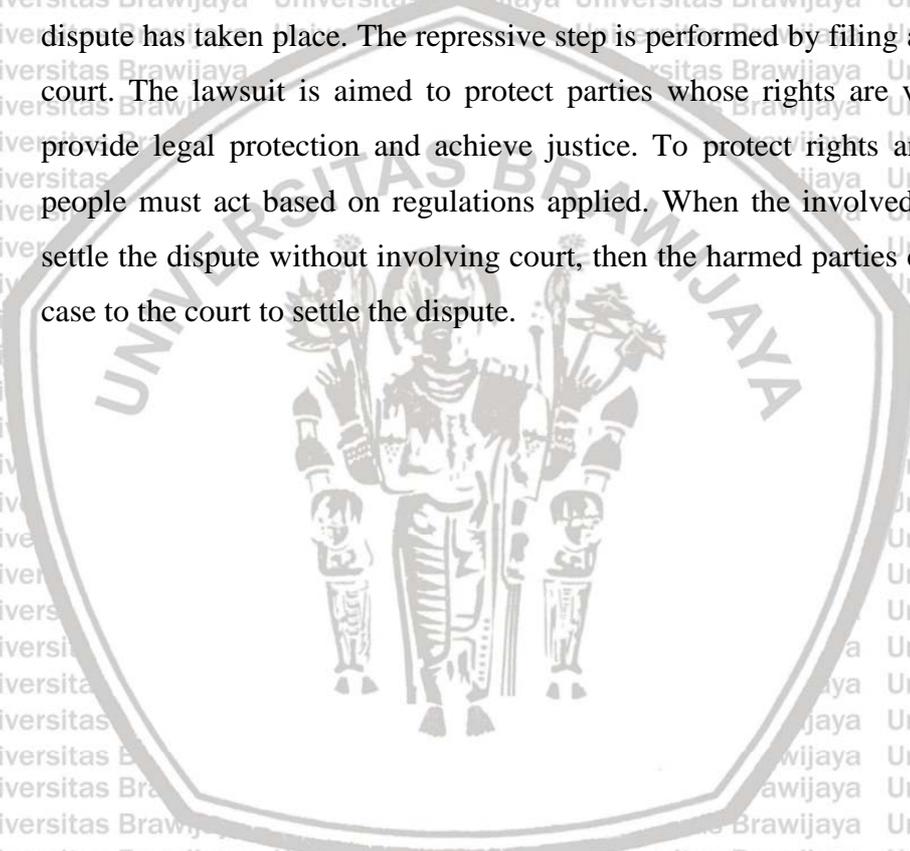
The main issues discussed in this research comprise: what implications are caused by the judge's consideration (*rasio desidendi*) in the Decision of District Court in Blitar Number 27/Pdt.G/2013/Pn.Blt and Decision Number 07/Pdt.G/2015/Pn.Blt regarding the different decisions given to the same cases, and what legal protection was provided for the land buyer whose sale and purchase process was performed privately and was not recognised by heirs in terms of the sale of right of land by a testator/testatrix.

This research employed normative method with statute, case, and conceptual approach related to sale and purchase agreement done privately. Primary and secondary legal materials were obtained from laws, law books and library research related to privately performed land sale and purchase.

The research results revealed that a dispute took place in the process of sale and purchase performed privately regarding the Decision of District Court Number 27/Pdt.G/2013/Pn.Blt and Decision Number 07/Pdt.G/2015/Pn.blt, in which in the former, the sales and purchase of land is only a part of the object in dispute. Therefore, the Decision cannot be responsible for title transfer in National

Land Agency. In this situation, it requires the solution given by Land Deed Official (PPAT) then followed by inheritance title transfer and sale and purchase title transfer. The latter Decision, however, does not have any notarial deed, in which the object in dispute was sold and dominated by a buyer, so that the consideration made by the board of judges, the Decision, could serve as the basis in title transfer performed in National Land Agency.

The agreement of sale and purchase of land should be made based on good faith which seems to serve as a preventive legal protection before any dispute arises. The repressive legal protection, however, may be performed when a dispute has taken place. The repressive step is performed by filing a lawsuit in the court. The lawsuit is aimed to protect parties whose rights are violated and to provide legal protection and achieve justice. To protect rights and obligations, people must act based on regulations applied. When the involved parties fail to settle the dispute without involving court, then the harmed parties could bring the case to the court to settle the dispute.



DAFTAR ISI

Sampul depan.....	i
Lembar persetujuan.....	ii
Kata pengantar.....	iii
Ucapan terima kasih.....	iv
Daftar isi.....	iv
Ringkasan.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 latar belakang.....	1
1.2 rumusan masalah.....	8
1.3 tujuan penulisan.....	9
1.4 manfaat penelitian.....	9
1.4.1 manfaat teoritis.....	9
1.4.2 manfaat praktis.....	10
1.5 orisinalitas penelitian.....	10
1.6 kerangka teori.....	15
1.6.1 teori kepastian hukum.....	15
1.6.2 teori perlindungan hukum.....	17
1.6.3 teori perjanjian.....	19
1.7 metode penelitian.....	24
1.7.1 tipe penelitian.....	24
1.7.2 pendekatan masalah.....	25
1.7.3 bahan hukum.....	25
1.7.3.1 bahan hukum primer.....	25
1.7.3.2 bahan hukum sekunder.....	26
1.7.3.3 bahan non hukum.....	26
1.7.4 analisis bahan hukum.....	27
1.8 sistematika penulisan.....	27



BAB II KAJIAN PUSTAKA	30
2.1 Pengertian jual beli.....	30
2.1.1 jual beli tanah menurut hukum barat.....	30
2.1.2 jual beli tanah menurut huku adat.....	32
2.1.3 jual beli tanah menurut UUPA.....	35
2.2 pengertian pejabat pembuat akta tanah (PPAT).....	40
2.2.1 tugas dan kewenangan PPAT serta kaitannya dengan pendaftaran tanah.....	43
2.3 prosedur penyelesaian sengketa tanah.....	46
2.3.1 gugatan dan pemeriksaan perkara dalam peradilan.....	46
2.3.2 sidang pemeriksaan bukti.....	54
2.3.3 pembacaan putusan.....	56
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	62
3.1 Penyelesaian sengketa melalui pengadilan negeri terhadap kasus jual beli tanah.....	62
3.1.1 peran pengadilan negeri dalam penyelesaian sengketa hak milik atas tanah dalam jual beli tanah.....	66
3.1.2.analisis putusan pengadilan negeri blitar nomor 27/Pdt.G/2013/Pn.Blt.....	71
3.1.2.1 kasus posisi putusan pengadilan negeri blitar nomor 27/Pdt.G/2013/Pn.....	71
3.1.2.2 petitum gugatan pertimbangan hukum hakim dan putusan pengadilan negeri blitar nomor 27/Pdt.G/2013/Pn.Blt.....	73
3.1.2.3 analisis implikasi pertimbangan hukum hakim dan putusan pengadilan negeri blitar nomor 27/Pdt.G.2013/Pn.Blt.....	77
3.1.3 analisis putusan pengadilan negeri blitar nomor 07/Pdt.G/2015/Pn.Blt.....	82
3.1.3.1 kasus posisi putusan pengadilan negeri blitar nomor 07/Pdt.G/2015/Pn.Blt.....	82
3.1.3.2 petitum gugatan pertimbangan hukum hakim dan putusan pengadilan negeri blitar nomor 07/Pdt.G/2015/Pn.Blt.....	84

3.1.3.3 analisis pertimbangan hakim dan putusan pengadilan negeri blitar nomor 07/Pdt.G/2015/Pn.Blt.....	90
3.2 perlindungan hukum pembeli terhadap jual beli tanah yang tidak diakui oleh ahli waris	96
3.2.1 kekuatan pembuktian jual beli hak atas tanah dihadapan pejabat pembuat akta tanah dengan jual beli dibawah tangan dalam rangka perlindungan hukum bagi pembeli	96
3.2.2 perlindungan hukum terhadap itikad baik pembeli terkait jual beli hak atas tanah dibawah tangan yang tidak diakui oleh ahli waris	101
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	
4.1 kesimpulan	112
4.2 saran	113

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan sarana yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, sehingga dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikirannya. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah adalah merupakan tempat tinggal, tempat pemberian, tempat mereka dilahirkan, tempat ia dimakamkan dan tempat arwah leluhurnya.

Menurut Ter Haar mengenai hubungan masyarakat dengan tanah, membagi kedalam hubungan antara masyarakat dengan tanah baik ke luar maupun ke dalam, dan hubungan perseorangan dengan tanah.¹ Begitu bernilai suatu bidang tanah bagi seseorang atau bagi manusia, sebab disitu ia hidup dan dibesarkan. Kebutuhan akan tanah semakin banyak, sehingga penyediaan tanah di masyarakat terus diperlukan.

Oleh karena itu, semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran, hal ini berdampak besar terhadap semakin meningkatnya nilai atau harga tanah. Hal ini akan meningkatkan potensi untuk timbulnya sengketa pertanahan ataupun konflik-konflik yang berhubungan dengan atau yang disebabkan oleh tanah. Karenanya dibutuhkan suatu perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi untuk menghilangkan atau paling tidak

¹Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Sertifikat*, (Malang: Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, 1981), hlm. 1

mengurangi kemungkinan terjadinya konflik-konflik atau sengketa yang berhubungan dengan tanah, sehingga dapat memberikan jaminan dan mampu untuk memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan persoalan dalam berbagai segi.²

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak hidup. sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dan untuk dapat mengejawantahkan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”

Berdasar pada kaitan itu, Negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut³:

- a. semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
- b. pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan;
- c. tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara pemerasan;
- d. usaha dalam bidang agraria tidak boleh bersifat monopoli;
- e. menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah, dan

²K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977) hlm. 7.

³JW. Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, (Jakarta, Cerdas Pustaka Publisher, 2009), hlm. 84.

f. untuk kepentingan bersama.

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 104 tahun 1960 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA). Dengan diundangkannya UUPA ini, maka pada hakikatnya undang-undang ini telah mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan Hukum Tanah Kolonial dan juga mengakhiri adanya dualisme dan pluralisme Hukum Tanah di Indonesia. Sebelum tahun 1960 dualisme yang terjadi adalah hukum agraria barat dan hukum agrarian adat. UUPA menciptakan Hukum Agraria Nasional berstruktur tunggal yang seperti dinyatakan dalam bagian “berpendapat” serta Penjelasan umum UUPA, bahwa UUPA berdasarkan atas Hukum Adat tentang tanah, sebagai hukum aslinya bagian terbesar rakyat Indonesia⁴.

Dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria ini, atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 terutamanya kata-kata “dikuasai oleh negara”, seperti disebut oleh Pasal 2 ayat (2) UUPA, maka Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat padatingkatan tertinggi menguasai seluruh tanah. Dalam arti, Negara mempunyai wewenang untuk. :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang

⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Djambatan, 2007), hlm. 3

dengan bumi, air dan ruang angkasa;

- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antaraorang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenaibumi, air dan ruang angkasa.

Untuk melaksanakan kewenangannya tersebut, UUPA khususnyaPasal 19, yang selengkapnyaberbunyi sebagai berikut:

- “(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakanpendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurutketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-haktersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagaialat pembuktian yang kuat;
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaanNegara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomisertakemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbanganMenteriAgraria;
- (4)Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yangbersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1)diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampudibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut”

Pada pasal diatas, Negara diwajibkan untuk melaksanakan pendaftaran tanah, yangdiselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidangpertanahan

(suatu *Rechtkadaster* atau *Legal cadastre*).⁵Untuk melaksanakan amanat Pasal 19

ayat UUPA tentangPendaftaran Tanah tersebut pemerintah mengeluarkan

PeraturanPemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.Pelaksanaan

pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan PemerintahNomor 10 Tahun 1961 tersebut

ternyata hasilnya tidak sesuai denganyang diharapkan oleh pemerintah. Hal ini

⁵*Ibid*, hlm. 472

dijelaskan dalam “Penjelasan Umum” Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang antara lain berbunyi sebagai berikut :

“.....Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan....., Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah...”

Saat ini cara memperoleh tanah dapat dilakukan dengan berbagai hal, yakni melalui jual beli, hibah, waris, atau dengan cara lainnya. Kemudian pemilik tanah harus mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak kepada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) daerah agar dicatat perubahan data pendaftaran tanah mengenai data fisik dan data yuridis.

Jual Beli menurut pengertian sehari-hari dapat diartikan seseorang mengeluarkan uang untuk mendapatkan barang yang diinginkan. Dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak melalui jual beli, hibah, waris, atau dengan cara lainnya merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli menurut hukum tanah dengan pembayaran harga harus secara tunai.⁶

Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, dilaksanakan oleh PPAT, sesuai dengan ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pada Pasal 2 menyatakan :

(1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun,

⁶Ibid, hlm 27

yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Jual beli tanah wajib dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian jual beli tanah tersebut dapat menjadi bukti telah terjadi jual beli atas tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta jual beli menurut kehendak para pihak (*partij acte*), kemudian diikuti dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mendaftarkan akta tersebut ke kantor pertanahan setempat, namun dalam masyarakat masih banyak jual beli tanah yang dilakukan penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Jual beli atas tanah bawah tangan), yang hanya dapat dibuktikan dengan selebar kwitansi dan surat pernyataan jual beli atas tanah sebagai bukti terjadinya jual beli.

Dengan hanya melakukan jual beli dibawah tangan dapat menimbulkan berbagai masalah. Seperti halnya, apabila penjual dalam jual beli tanah telah meninggal dan tanah tersebut telah dibagikan kepada para ahli waris. Pembeli dalam jual beli tanah dibawah tangan tersebut, tentunya akan bermasalah dengan para ahli waris, sehingga tidak dapat terselesaikan jual beli tersebut sehingga tanah tersebut tidak beralih ke pihak pembeli.

Sebagai contohnya pada penelitian ini dilakukan terhadap Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/PN.Blt tanggal 14 November 2013 tentang jual beli tanah di bawah tangan. Pada tanggal 31 Juli 2009 antara Sutrisno dan Siti Markamah selaku salah satu ahli waris dilakukan jual beli tanah dibawah tangan, atas Sertifikat Hak Milik No. 209, Surat Ukur tanggal 5 Agustus 1980 No.1910 atas nama MARYATUN

Jual beli tersebut telah lunas dibayar oleh Rp. 103.500.000,- (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah) dan telah dibayar lunas oleh SUTRISNO kepada SITI MARKAMAH, dan SITI MARKAMAH telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 209 yang asli kepada SITI MARKAMAH atas persetujuan dari para ahli waris, juga jual beli tersebut sudah dilaporkan oleh SUTRISNO dan SITI MARKAMAH kepada Kepala Desa Kanigoro, serta tanah objek jual beli sudah dikuasai oleh SUTRISNO.

Pada putusan kedua nomor Nomor: 07/Pdt.G/2015/PNBlit yang telah berkekuatan hukum tetap tentang gugatan pengesahan jual beli di bawah tangan, duduk perkaranya adalah pada tanggal 02 September 1991, Bibit Santoso mengikat diri dalam transaksi perjanjian jual beli dibawah tangan dengan Imam Suhadi Alias Imam Sogol (ketika masih hidup) atas sebidang tanah pekarangan kohir/petok Nomor 709, persil Nomor 76 Klas: D.I seluas 0.140 (98 ru) atas nama Iran, kemudian berpindah ke Kohir/Petok No 964b, persil Nomor: 76 Klas: D.I seluas 0.140 (98 ru) atas nama Bibit Santoso (Penggugat) dan sekarang Kohir/Petok Nomor 1212, persil Nomor: 76 Klas: D.I seluas 0.140 (98 ru) atas nama Bibit Santoso (Penggugat) terletak di Dusun Jambewangi, Desa Tawangrejo, Kecamatan Wonodadi, Kabupaten

Blitar, seharga Rp. 3.920.000,- (tiga juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah),

dengan batas-batas:

Utara : Tanah Jalan Desa Tawangrejo ;

Timur : Tanah Pekarangan milik Pak Poncomedjo ;

Selatan: Tanah sawah milik Bu Mazkillah ;

Barat : Tanah Pekarangan milik Bu Maryatin/Tuminem ;

Sebagaimana pada Surat Keterangan Perjanjian Membeli Tanah Pekarangan Bacut

yang disaksikan oleh 2 (dua) orang Saksi dan diketahui oleh Kepala Desa

Tawangrejo, Kecamatan Udanawu, Kabupaten Blitar.dan sejak saat itu pula tanah

tersebut sudah dikuasai, dikerjakan, dinikmati hasilnya oleh Bibit Santoso sampai

dengan sekarang (+ 23 tahun) dan saat ini Bibit Santoso bermaksud untuk melakukan

proses balik nama tanah tersengketa yang telah dibelinya dari Imam Suhadi Alias

Imam Sogol tersebut kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar

dan dikarenakan Imam Suhadi Alias Imam Sogol dan isterinya yang bernama

Supinah telah meninggal dunia sehingga Penggugat mengajukan gugatan kepada ahli

waris Imam Suhadi Alias Imam Sogol untuk melakukan

proses balik nama tanah tersebut.

Menurut penjelasan dalam latar belakang diatas, penulis ingin mengangkat

permasalahan tersebut menjadi sebuah penelitian tesis dengan judul “Analisis Yuridis

Terhadap Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Perkara Perdata Putusan

Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/Pn.Blt Dan Putusan Nomor

07/Pdt.G/2015/Pn.Blt).

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas. Penulis menentukan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini disusun beberapa masalah. Adapun pokok permasalahan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Apa implikasi dari pertimbangan hakim (*rasio desidendi*) dalam Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/Pn.Blt Dan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2015/Pn.Blt memberikan putusan yang berbeda terkait dengan kasus yang serupa?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli atas jual beli tanah bawah tangan yang tidak diakui oleh ahli waris terhadap pejualan objek hak atas tanah oleh pewaris?

1.3. Tujuan Penulisan

Selanjutnya, tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Untuk memahami dan menganalisis implikasi dari Pertimbangan hakim (*rasio desidendi*) dalam Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/Pn.Blt Dan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2015/Pn.Blt memberikan putusan yang berbeda terkait dengan kasus yang serupa
2. Untuk memahami dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli atas jual beli tanah bawah tangan yang tidak diakui oleh ahli waris terhadap pejualan objek hak atas tanah oleh pewaris

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

1. Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran akademis, sebagai wacana di bidang ilmu hukum khususnya dalam bidang kenotariatan tentang jual beli hak atas tanah mengenaipertimbangan hakim (*rasio desidendi*) dalam Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/Pn.Blt Dan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2015/Pn.Blt memberikan putusan yang berbeda terkait dengan kasus yang serupa
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat melengkapi penjelasan yang telah ada sebelumnya dan sebagai referensi bagi penelitian selanjutnya dalam mengembangkan keilmuan di bidang kenotariatan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli atas jual beli tanah bawah tangan yang tidak diakui oleh ahli waris terhadap pejualan objek hak atas tanah oleh pewaris

1.4.2. Manfaat Praktis

1. Bagi PPAT : diharapkan dapat menjadi masukan agar selaku pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta berkaitan dengan jual beli hak atas tanah tetap melaksanakan tugas dan kewajibannya sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan PPAT⁷.

⁷Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893

2. Bagi penulis : supaya dapat menambah wawasan intelektual, kemampuan penalaran dan pemahaman sengketa jual beli hak atas tanah perlindungan hukum bagi pembeli terkait sengketa jual beli hak atas tanah yang tidak diakui oleh ahli waris.

1.5. Orisinalitas Penelitian

Sepengetahuan penulis, dengan melakukan penelusuran di perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, “**ANALISIS YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN (Studi Perkara Perdata Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/PN.Blit dan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2015/PN.Blit)**” berdasarkan penelusuran kepustakaan dan melalui situs repository dari Universitas lain terdapat beberapa hasil penelitian yang terkait dengan judul penelitian ini yang antara lain sebagai berikut :

1. PRAKTEK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA DI KECAMATAN BAE KABUPATEN KUDUS⁸.

- a. Mengapa pada saat ini masih ada jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus dan bagaimanakah akibat hukumnya?
- b. Bagaimanakah cara penyelesaian terhadap jual beli tanah di bawah tangan dan caranya untuk memperoleh alat bukti berupa sertipikat?

Berdasarkan pembahasan dan penelitian, dapat diperoleh kesimpulan dari penelitian tersebut, yaitu:

⁸Nur Susanti, *Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya Di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus*, Semarang: Tesis, Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008.

a. Di Kecamatan Bae yang masih terdapat praktek jual beli tanah di bawah tangan yaitu Desa Bacin dan Desa Gondangmanis. Kedua desa tersebut masyarakatnya masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan. Hal ini dikarenakan keterbatasan biaya, waktunya lebih cepat dan prosesnya tidak memakan waktu yang lama. Akibat hukum dari jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Bae tetap sah, sedangkan untuk legalitasnya belum sah

b. Cara penyelesaian jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus terdapat tiga cara yaitu melalui kepercayaan, selembarkwitansi dan dihadapan Kepala Desa. Untuk memperoleh alat bukti berupa sertifikat, PPAT membuat akta jual beli terlebih dahulu. Kemudian dibuat sertifikat tanah yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TANPA AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS)⁹:

a. Bagaimanakah status Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya dalam Perkara Nomor: 220/Pdt.G/2006/PN.Bks ?

b. Bagaimanakah penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti ?

⁹Sumaryono, *JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TANPA AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS)*, Semarang: Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2009.

Berdasarkan penelitian dan pembahasan, diperoleh kesimpulan dari penelitian tersebut, yaitu:

a. Bahwa status Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta

Tanah dalam Perkara Nomor: 220/Pdt.G/2006/PN.Bks tetap sah berdasarkan kwitansi Jual Beli tertanggal 11 Desember 1995. Selain itu berdasarkan pada

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/ 1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa : “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak

harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta

Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”. Selain itu, jual beli yang

tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, jadi

hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli

itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli

maupun tanahnya

b. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang

dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti

dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian

hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan

diatasnya. Dengan putusan Pengadilan Negeri tersebut, maka pihak PPAT

selaku pemegang asli sertifikat diwajibkan untuk menyerahkan sertifikat atas

tanah yang dimaksud yang masih tercatat atas nama tergugat

kepada penggugat dan kuasanya. Dikarenakan Pihak tergugat tidak diketahui

lagi tempat tinggalnya sehingga tidak dapat hadir menghadap PPAT, maka

putusan Pengadilan Negeri juga memberikan izin dan kuasa kepada Pengugat

untuk bertindak atas nama Tergugat (Penjual) dalam melaksanakan penandatanganan akta Jual Beli atas tanah sekaligus bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli dengan harga yang telah disepakati pada saat jual beli gugatan dilaksanakan.

3. KEDUDUKAN KUASA MENJUAL ATAS DASAR SURAT KETERANGAN NOTARIS TENTANG PEMBAYARAN LUNAS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI BALIK NAMA¹⁰:

- a. Bagaimanakah kedudukan surat keterangan Notaris yang diikuti kuasa menjual sebagai dasar dibuatnya akta jual beli balik nama yang dibuat oleh dan/ataudihadapan PPAT ?
- b. Apakah akta Kuasa Menjual yang mengikuti surat keterangan Notaris dapat disebut sebagai kuasa mutlak dan akta jual beli balik namanya dapat dijadikan alat pendaftaran peralihan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan ?

Berdasarkan penelitian dan pembahasan, diperoleh kesimpulan dari penelitian tersebut, yaitu:

Kedudukan surat keterangan Notaris dengan kuasa menjual sebagai dasar dibuatnya

- a. akta jual beli balik nama yang dibuat oleh dan/atau dihadapan PPAT berfungsi sebagai perjanjian bantuan dan akta di bawah tangan dengan tujuan untuk melindungi posisi pembeli dan juga memperlancar pekerjaan Notaris/PPAT dalam membuat akta jual beli beserta pendaftaran peralihan hak

¹⁰Sumardi, *KEDUDUKAN KUASA MENJUAL ATAS DASAR SURAT KETERANGAN NOTARIS TENTANG PEMBAYARAN LUNAS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI BALIK NAMA*, Bali: Tesis, Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2016.

atas tanah yang menjadi obyek jual beli. Berdasarkan Pasal 1875 KUHPerdata keterangan notaris dengan kuasa menjual yang dipandang sebagai akta di bawah tangan tersebut dapat mengikat dan mempunyai kekuatan sebagaimana akta otentik apabila bahwa keberadaannya maupun tanda tangannya tidak disangkal oleh masing-masing pihak. Selanjutnya kuasa menjual juga memberikan hak kepada penerima kuasa (pembeli) dikemudian hari untuk menjual kepada pihak lain obyek jual beli bersangkutan tanpa bantuan hukum pihak penjual atau dalam hal digunakan untuk menjual kepada dirinya (pembeli sendiri) guna kepentingan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

- b. Kuasa menjual yang mengikuti surat keterangan Notaris bukan sebagai kuasa mutlak yang bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 sehingga akta jual beli balik namanya tidak dapat dijadikan alat pendaftaran peralihan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan. Kuasa menjual yang mengikuti surat keterangan Notaris merupakan suatu perbuatan hukum ikutan dari perjanjian pendahuluan (perjanjian bantuan) yang berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegakkan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum jual belinya dihadapan notaris/PPAT sampai pada pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli.

1.6. Kerangka Teori

1.6.1. Teori Kepastian hukum

Jual beli tanah dapat dilaksanakan dengan cara membuat surat dibawah tangan atau di laksanakan dengan akta autentik. Pelaksanaan jual beli dibawah tangan tidak memberikan rasa aman baik dalam kepastian hukum, keadilan hukum, serta kemanfaatan. Namum jual beli tanah dibawah tangan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga timbul berbagai masalah apabila tidak dilaksanakan pendaftarannya ke kantor pertanahan

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut¹¹ :

1. Asas kepastian hukum (rechtmatigheid). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (gerechtigheid). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan
3. Asas kemanfaatan hukum (zwechmatigheid atau doelmatigheid atau utility).

Setiap Manusia adalah sebagai subjek hukum dan pendukung hak serta kewajiban. Tidak setiap manusia (orang) wenang berbuat atau bertindak untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang dimilikinya. Untuk wenang berbuat atau bertindak melaksanakan hak dan kewajiban yang dimilikinya dibutuhkan adanya syarat kecakapan. Syarat-syarat seseorang yang Cakap Hukum :

1. Seseorang yang sudah dewasa (berumur 21 tahun).
2. Seseorang yang berusia dibawah 21 tahun tetapi pernah menikah.

¹¹Dwika, "Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum", <http://hukum.kompasiana.com>. (20/01/2016), diakses pada tanggal 20 Januari 2018 jam 21.30 WIB.

3. Seseorang yang sedang tidak menjalani hukum.

4. Berjiwa sehat dan berakal sehat.

Yang bisa dilakukan oleh pembeli adalah menggugat secara perdata pembeli tersebut atas dasar sengketa pengesahan jual beli tanah menggunakan surat pernyataan jual beli tanah dibawah tangan. Sebelum melakukan gugatan perdata, berdasarkan Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata di atas, terkandung dua unsur dalam jual beli yaitu:

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada Pembeli ;
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepadapenjual ;.

Apabila penjual tidak mengindahkan somasi tersebut dengan tetap tidak memenuhi kewajibannya kepada pembeli, maka pembeli dapat melakukan gugatan perdata. Tujuan gugatan bukan untuk meminta penjual mengembalikan pengembalian pembayaran tanah kepada pembeli, tapi untuk menuntut penjual memenuhi prestasinya.

Adanya PP No. 24 Tahun 1997 adalah untuk melaksanakan ketentuan pasal 19 UUPA mengenai Pendaftaran Tanah. Tujuan diadakannya pendaftaran tanah tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar memudahkan pembuktian dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Sertipikat hak atas tanah dibuat dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada Pemegang hak yang bersangkutan. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Berdasarkan pasal 32 ayat (1) PP 24 No. Tahun 1997

disebutkan : “Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Kewenangan menerbitkan sertipikat diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Kewenangan penerbitan sertipikat diberikan dengan keputusan, hal tersebut diatur dalam Bab III, mengenai kewenangan Kepala Kantor Pertanahan diatur dalam pasal 3 dan pasal 4, mengenai kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional diatur dalam pasal 7 sampai 10, dan kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diatur dalam pasal 13 , dalam pasal 12 disebutkan bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum. Dengan demikian telah jelas siapa yang berwenang menerbitkan sertipikat dan pemberiannya menggunakan produk hukum keputusan.

1.6.2. Teori Perlindungan Hukum

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, tetapi dalam manifestasinya bisa berwujud konkrit. Suatu ketentuan hukum baru dapat dinilai baik jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan

yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan.¹² Menurut Satjipto Raharjo, mengemukakan bahwa :

¹²Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.¹³

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a) Perlindungan Hukum Preventif
Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- b) Perlindungan Hukum Represif.
Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.¹⁴

Dalam penulisan tesis ini kasus sengketa terhadap jual beli tanah di bawah tangan telah terjadi sengketa didalamnya. Penjual telah meninggal dan digantikan oleh ahli warisnya, sehingga terjadi penolakan bahwa telah terjadi jual beli dibawah tangan yang dilakukan pewaris (Penjual) kepada pembeli. Pembeli mengajukan

¹²Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1993) hlm. 79.

¹³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum Cetakan ke V*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000). hlm. 53.

¹⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya. Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), hlm 20

gugatan kepada pengadilan negeri untuk menjamin perlindungan hukum secara yuridis, sehingga pembeli dapat mengurus proses balik nama objek jual beli tanah tersebut.

Selain itu, di dalam kasus selanjutnya bahwa jual beli tanah dibawah tangan dilangsungkan antara pembeli dengan penjual terhadap objek jual beli tersebut berupa tanah warisan. Jual beli objek tanah warisan tersebut sudah diketahui dan disetujui para ahli waris pada saat terjadinya jual beli. Tapi dengan seiring berjalannya waktu, ketika pembeli melakukan balik nama mendapat perlawanan dari para ahli waris yang lain, sehingga timbul gugatan dari pembeli kepada seluruh ahli waris terhadap objek jual beli tersebut.

Jual beli tanah dibawah tangan menimbulkan banyak permasalahan bagi masyarakat. Sampai sekarang kegiatan tersebut masih terus terjadi dengan asas kepercayaan, surat pernyataan jual beli antara para pihak, dan kwitansi merupakan bukti telah terjadinya jual beli tanah.

1.6.3. Teori Perjanjian

Dalam praktek istilah perjanjian terkadang masih dipahami secara rancu.

Banyak pendapat yang memberikan pengertian yang berbeda mengenai perjanjian.

Pendapat tersebut antara lain adalah Ahmadi Miru yang menyatakan bahwa :

*“Perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang lain itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu”.*¹⁵

Black's Law Dictionary mengartikan istilah “*Contract*” sebagai “*an agreement*

¹⁵ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Bandung :Raja Grafindo Persada, 2010), hlm 2

*between two or more persons which creates an obligation to do or not to do a peculiar thing*¹⁶ yang berarti bahwa kontrak merupakan suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu hal yang khusus. Menurut Wirjono Prodjodikoro :

“Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.¹⁷

Baik pendapat dari Ahmadi Miru maupun Wirjono Prodjodikoro masing-masing mempunyai kekurangan. Kekurangan daripada pendapat Ahmadi Miru adalah bahwa perjanjian bukan hanya terjadi dua orang saja bisa juga dua orang atau lebih, dan bisa juga perjanjian itu dilakukan oleh badan hukum. Dan perjanjian merupakan suatu yang kongkrit dan dapat diamati baik itu perjanjian yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis. Hal ini berbeda dari perikatan yang tidak kongkrit, tetapi abstrak atau tidak dapat diamati karena perikatan itu hanya merupakan akibat dari adanya perjanjian tersebut yang menyebabkan orang atau para pihak terikat untuk memenuhi apa yang dijanjikan.

Kekurangan daripada pendapat Wirjono Prodjodikoro dilihat dari isi perjanjian (prestasi) yang bisa berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Pendapat Wirjono Prodjodikoro tidak mencakup memberikan sesuatu. Perjanjian adalah suatu yang abstrak, merupakan suatu hubungan hukum yang bersumberkan pada undang-undang dan persetujuan. Perikatan bersumber dari

¹⁶Soedjono Dirjosisworo. *Kontrak Bisnis Menurut Sistem Vicil Law, CommonLaw dan Praktek Dagang Internasional*, (Bandung: Mandar Maju, 2003) hlm. 65.

¹⁷R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung :Mandar Maju 2011), hlm. 4

perjanjian dan undang-undang. Perikatan yang bersumber dari undang-undang dibagi dua, yaitu dari undang-undang saja dan dari undang-undang karena perbuatan manusia. Selanjutnya, perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan manusia dapat dibagi dua, yaitu perbuatan yang sesuai hukum dan perbuatan yang melanggar hukum.¹⁸

Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu saling setuju untuk melakukan sesuatu. Hukum perjanjian merupakan bagian dari hukum perikatan. Perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Sebagian ahli hukum menempatkan sebagai bagian dari hukum perjanjian karena perjanjian sendiri ditempatkan sebagai perjanjian tertulis. Dalam hukum perjanjian dikenal banyak asas, diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Pengertian ini tidak tepat karena maksud asas konsensualisme adalah bahwa lahirnya perjanjian ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah perjanjian walaupun perjanjian itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa

¹⁸*Ibid* hlm. 4

perjanjian tersebut sudah bersifat *obligatoir*, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi perjanjian tersebut.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata. Pasal ini menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan perjanjian. Hal ini tidak terlepas juga dari sifat Buku III KUHPerdata yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpangi (mengesampingkan), kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.

3. Asas mengikatnya perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat perjanjian, dia terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang Asas ini diatur dalam pasal 1338 ayat (3) bahwa

perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad. Sementara itu, Arrest H.R. di Negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap itikad baik dalam tahap perjanjian bahkan kesesatan ditempatkan di bawah asas itikad baik, bukan lagi pada teori kehendak. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani perjanjian atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup perjanjian yang berkaitan dengan itikad baik.¹⁹

¹⁹ Ahmadi Miru, *Op.Cit.*, hlm.3

1.7. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan faktor penting dalam penulisan atau penyusunan karya tulis yang bersifat ilmiah agar pengkajian dan analisis terhadap suatu permasalahan dapat dilakukan dengan benar. Penggunaan metode dalam penulisan karya ilmiah digunakan untuk menggali, mengelola, dan merumuskan bahan-bahan hukum sehingga mendapat kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti sehingga dapat ditarik kesimpulan akhir yang relevan dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

Penelitian merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi sedangkan penelitian hukum adalah suatu proses yang berkaitan dengan analisis suatu permasalahan hukum tertentu yang disertai dengan penyelesaian masalah tersebut dengan menertapkan hukum yang sesuai dengan fakta-fakta yang terkait.²⁰ Untuk dapat memberikan hasil analisis yang sistematis dan untuk menguji kebenaran ilmiah, maka dalam penulisan tugas ini digunakan metode penelitian sebagai berikut:

1.7.1. Tipe penelitian

Dalam penulisan tugas ini, tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif (*Legal Research*), yaitu penelitian hukum untuk menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan

²⁰Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Persada Group.2010). hlm 35.

seseorang sesuai dengan norma hukum atau prinsip hukum.²¹

1.7.2. Pendekatan masalah

Pada penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan yang dapat digunakan untuk menjawab isu atau permasalahan yang diteliti. Pendekatan yang digunakan penulis dalam tugas ini adalah Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) merupakan Pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.²²

1.7.3. Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak mungkin dapat ditemukan jawaban isu hukum yang diketengahkan.²³ Bahan hukum diperlukan sebagai sarana untuk melakukan penelitian. Bahan-bahan penelitian hukum dapat dibedakan menjadi bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum non hukum.²⁴

1.7.3.1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan

²¹*Ibid.* Hlm 47

²²Dyah Ochotorina Susanti dan A'an Efendi. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2014). hlm 93

²³*Ibid.* hlm. 48

²⁴Peter Mahmud Marzuki. *op.cit.* hlm. 181

putusan hakim.²⁵ Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penelitian tugas ini terdiri dari:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Tambahannya Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Tambahannya Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
4. Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/PN.Blt dan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2015/PN.Blt

1.7.3.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yang diperoleh dari studi kepustakaan dan ada hubungannya dengan Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanpa Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk tugas, tesis, disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum, disamping itu kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam “petunjuk” kearah mana peneliti melangkah.²⁶

1.7.3.3. Bahan Non Hukum

Bahan non hukum merupakan penunjang bagi sumber bahan hukum primer dan sekunder, bahan yang dapat memberikan petunjuk dan penjelasan. Adapun sumber bahan non hukum ini dapat berupa data yang diperoleh melalui kamus dan

²⁵*Ibid.*

²⁶*Ibid.*, hlm. 196.

internet yang terkait dengan Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanpa Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)(Studi Perkara Perdata Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/PN.Blit dan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2015/PN.Blit).²⁷

1.7.4. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum adalah proses untuk menemukan jawaban dari permasalahan. Langkah-langkah yang harus dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu:²⁸

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan
5. Memberikan pretugas berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Tujuan penelitian yang menggunakan bahan-bahan hukum sesuai dengan tahapan-tahapan tersebut, digunakan untuk mendapat hasil analisis yang memberikan pemahaman atas isu hukum dan menjawab atas permasalahan pokok yang dibahas dalam tugas ini, dari analisis tentang Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanpa Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)(Studi Perkara Perdata Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/PN.Blit dan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2015/PN.Blit)

²⁷Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Satu Tujuan Singkat*, (Jakarta: Grafinda Persada, 2006). hlm. 165.

²⁸Peter Mahmud Marzuki.*op.cit.* hlm 213.

1.8. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan sebuah gambaran umum dari ringkasan penulisan tesis, dalam tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab yang berisi uraian-uraian yang saling terkait antara satu dengan yang lainnya. Oleh karena itu disusunlah sebuah sistematika penulisan agar dapat memahami dan mengerti setiap substansi yang ada di setiap bab. Hal ini berguna untuk menjaga konsistensi agar dalam penulisan tesis ini penulis tidak keluar dari jalur dan pokok permasalahan.

Sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

3. Bab I : PENDAHULUAN, dalam bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan metode penelitian.

Latar belakang dalam penulisan ini menguraikan tentang kenyataan kehidupan di masyarakat mengenai banyaknya masalah tentang jual beli tanah di bawah tangan) yang terjadi di masyarakat beserta permasalahannya yang terjadi dalam pengadilan negeri saat ini. Rumusan masalah dalam tesis ini meliputi 2 (dua) hal, pertama adalah, implikasi dari pertimbangan hakim (*rasio desidendi*) dalam Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/Pn.Blit Dan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2015/Pn.Blit memberikan putusan yang berbeda terkait dengan kasus yang serupa kedua perlindungan hukum bagi pembeli atas jual beli tanah bawah tangan yang tidak diakui oleh ahli warisnya. Tujuan penulisan tesis ini terdiri dari 2 (dua) yaitu tujuan dalam arti umum dan tujuan dalam arti khusus. Metode yang digunakan dalam penulisan tesis ini meliputi tipe penelitian yuridis normatif, pendekatan masalah yang digunakan dalam tesis ini adalah pendekatan undang-undang

(*statute approach*), dan juga sumber lain meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum non hukum dan serta analisis bahan hukum, yaitu menggunakan analisis deduktif.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA, menguraikan tentang asas-asas, teori serta pengertian yuridis yang relevan tentang pokok permasalahan yaitu: Pengertian Perjanjian Jual beli tanah menurut hukum barat, hukum adat, UUPA, Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kewenangannya dalam pendaftaran tanah, prosedur penyelesaian sengketa dalam pengadilan negeri.

Bab III : PEMBAHASAN, berisi tentang jawaban atas rumusan masalah dalam tesis ini yang meliputi sub bahasan: pertama adalah kedudukan hukum jual beli tanah dibawah tangan tanpa dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/Pn.Blt Dan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2015/Pn.Blt dapat mempunyai kepastian hukum, kedua perlindungan hukum bagi pembeli atas jual beli tanah bawah tangan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Bab IV : PENUTUP, terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan pernyataan akhir sebagai intisari atas jawaban dari pokok permasalahan yang terlebih dahulu diuraikan dalam bab pembahasan. Sedangkan saran merupakan bagian yang berisikan masukan dari penulis dengan harapan bisa memberikan kontribusi, rekomendasi dan solusi yang baik.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

1.1. Pengertian Jual Beli Tanah

1.1.1. Jual beli tanah menurut hukum barat

Menurut hukum barat yang pengaturannya terdapat dalam Kitab Undang-Undang Perdata (Selanjutnya disebut KUHPerdata). Mengacu pada ketentuan KUHPerdata jual beli adalah suatu perjanjian¹, dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sebagaimana bunyi pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan :

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan”²

Dengan memperhatikan rumusan dalam pasal 1457 KUHPerdata tersebut dapat dipahami bahwa jual beli merupakan sebuah bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu.³ Menurut hal ini penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual .Pasal 1558 KUHPerdata menyatakan bahwa :

“jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijualbelikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar.”⁴

¹ Subekti berpendapat suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu (Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta:PY. Intermasa,1984), hlm 1.

² Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cet XV* (Jakarta :Sinar Grafika,2016) hlm 356

³ Subekti, *Aneka Perjanjian, Cet-10*, (Bandung : PT: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 1

⁴ Soedharyo Soimin, *Op.Cit.*, hlm 356

Dengan ketentuan yang demikian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan, demikian juga harganya, sekalipun benda yang menjadi objek jual beli belum diserahkan dan harga belum dibayar. Pada saat terjadinya kata sepakat atas jual beli hak kepemilikan atas benda yang menjadi objek jual beli belumlah beralih kepada pembelinya, sekalipun misalnya harga sudah dibayar dan apabila jual beli dimaksudkan berkaitan dengan tanah, tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan kekuasaan yang mmbeli. Sedangkan menurut pasal 1320 KUHPerdata untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat yaitu⁵ :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab halal.

Hak milik atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut barulah beralih kepada pembelinya sebagai pemilik baru jika telah dilakukan apa yang disebut penyerahan yuridis (*Juridische Levering*) yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dimuka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvings Ambtenar* menurut *Overschrijvingsordonantie* (S.1834 nomor 27).⁶

Berdasar pada pasal 1459 KUHPerdata Hak milik atas barang yang dijual belum berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan. Penyerahan atas barang yang menjadi objek jual beli menentukan telah

⁵*Ibid.* hlm 329

⁶ Boedi Harsono. *Op.Cit.* hlm. 131.

terjadinya peralihan hak milik atas barang yang menjadi objek jual beli. Dengan demikian jual beli dan penyerahan hak atas barang yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli merupakan dua (2) perbuatan yang harus dilaksanakan. Oleh karena itu dikenal tahapan penyerahan dan pengalihan, yaitu tahap *Obligatoir* adalah tahap perjanjian yang menimbulkan suatu perikatan (*verbinten*) seperti yang dimaksud dalam KUHPerdara Buku III. Akibat yang ditimbulkan adalah

- a) Para pihak baru mengikatkan diri akan mengalihkan Hak Eigendom, misalnya melalui perjanjian jual beli, tukar menukar dan lain-lain.
- b) Hanya melahirkan hak dan kewajiban diantara para pihak yaitu penjual berkewajiban menyerahkan barang dan berhak memperoleh pembayaran sebaliknya pembeli berkewajiban membayar harganya dan berhak memperoleh barangnya⁷

Tahap *Zekelij* yaitu tahap terjadinya perjanjian yang bersifat *zakelij* (kebendaan) melalui cara-cara sebagai berikut :

- a) Para pihak mengadakan perjanjian pengalihan hak eigendom.
- b) Para pihak melakukan perbuatan yuridis dalam bentuk transferring of ownership artinya hak eigendom beralih dari penjual kepada pembeli setelah adanya penyerahan.⁸

Pengalihan secara yuridis sangat penting bagi pihak ketiga dalam hal terjadinya jual beli atas benda tidak bergerak. Dengan adanya pengalihan secara yuridis anggota masyarakat dapat mengetahui telah terjadinya peralihan hak milik atas barang yang telah menjadi objek jual beli secara sah, anggota masyarakat mengetahui pemilik baru dari tanah yang telah dijual. Pada saat ini dapat diketahui dari dibuatnya bukti tertulis sebagai alat pembuktian atas terjadinya pengalihan hak atas tanah berupa akta jual beli.

⁷ Sahat H.M.T, *Jual Beli Dan Pencatatan Peralihan Hak*, (Bandung: Pustaka Sutra, 2007), hlm 15

⁸ *Ibid*

1.1.2. Jual beli tanah menurut hukum adat

Menurut hukum adat jual beli tanah bukanlah merupakan perjanjian seperti apa yang dimaksudkan dalam pasal 1457 KUHPerdara tersebut diatas, melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.

Dengan dilakukan jual beli tanah, hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli. Sejak saat itu menurut hukum, pembeli menjadi pemilik baru. Harga tanah yang di bayar itu bias seluruhnya, tetapi dapat juga sebagian. Tetapi biarpun baru dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah di bayar penuh.⁹ Sebagaimana telah dikemukakan di atas, maka si pembeli itu pada saat dilaksanakan perjanjian beli (pembayaran wang pembelian di hadapan penghulu rakyat) memperoleh hak milik atas tanah yang dibelinya

Belinya dengan hati jujur (*tegoeder trouw*) dari orang tak berhak. Dalam praktek acapkali terdapat, bahwa seorang tak.berhak (misalnya seorang wakil atau salah seorang dari sesama pemilik Z) menjual sebidang tanah pertanian atau pekarangan dengan bantuannya penghulurakyat (yang mungkin ia sendiri mengira berhadapan dengan orang yang benar-benar berhak).¹⁰ Bilamana si pembeli (penerima) di waktu belinya itu bertindak dengan hati jujur maka ia terhadap pemiliksejati yang kerugian, diperlindungi sebagai orang yang berhak. Atastanah, tapi banya sebagai

⁹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Bandung :Rajawali Pers, 1991), hlm 15

¹⁰ B. Ter Haar Bzn terjemah Soebakti Poesponoto, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, (Jakarta Pusat : Pradnya Paramita, 1985), hlm 118

pembeli dengan tempo yang ditetapkan dalam vonis hakim (yang dijatuhkan dalam perkara yang timbul antara dia dan si pemilik yang kerugian), itupun menurut suatu keputusan baru-baru ini, yang dipandang dari sudut sosial amat memuaskan, pula sangat cocok dengan sistimnya.¹¹ Si pemilik tanah itu lantas dapat memilih antara menebus kembali dan melepaskan tanah itu buat selama-lamanya dan ia sendiri dapat mencoba dapat kembalinya uang pembelian dari penjual tanah yang curang itu.

Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat kontan atau tunai.¹² Pembayaran dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu jual beli tersebut menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang menurut kenyataannya belum dibayar, dianggap sebagai utang pembeli pada bekas pemilik, atas dasar perjanjian utang-piutang yang dianggap terjadi antara pembeli dan bekas pemilik segera setelah jual-beli tanah tersebut dilakukan. Perjanjian utang-piutang itu tidak ada hubungan hukumnya dengan jual-beli tanah tadi. Ini berarti, bahwa jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tidak dapat menuntut pembatalan jual-beli dan dengan demikian diserahkan kembali tanah yang bersangkutan. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut harus dilakukan menurut hukum perjanjian utang-piutang.

Biasanya jual-beli tanah itu dilakukan di muka Kepala Adat (Desa), yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai Kepala Adat (Desa) menanggung bahwa jual-beli tersebut tidak melanggar hukum yang

¹¹ *Ibid*

¹² J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta: Kanisius, 2001), hlm 49

berlaku.¹³ Dengan dilakukannya di muka Kepala Adat, jual-beli itu menjadi "terang", bukan perbuatan hukum yang "gelap". Dengan demikian maka pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.

Umumnya dari jual-beli tanah itu dibuatkan suatu akta, berupa pernyataan dari pihak penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli (istilahnya menurut hukum Adat jual lepas, jual mutlak, *adol turun maturun* atau *turun- temurun*, *adol plas pati bogor*, *adol kanggo salawase*) dan telah menerima harga yang ditentukan: bahwa sejak saat itu ia bukan pemilik lagi dari tanah yang bersangkutan karena sudah beralih menjadi milik pembeli. Adakalanya penyerahan tanah secara fisik harus dilakukan beberapa waktu kemudian, misalnya karena masih ada tanaman milik penjual yang belum dipanen.

Pengertian jual-beli menurut Hukum Adat sebagai telah diuraikan di ataslah yang diambil sebagai hakikat jual beli menurut UUPA, jadi yang berlaku sekarang ini. Pelaksanaannya tentu disesuaikan dengan keadaan dan system pendaftaran tanah yang berlaku saat ini.

1.1.3. Jual beli tanah menurut UUPA

Berdasarkan perkembangan hukum kebendaan yang terjadi di Indonesia maka dapat dibedakan mengenai jual beli dan pengalihan haknya. Adapun berkaitan dengan pengelompokan kebendaan yang dikenal yaitu benda tetap (*immovable goods*) dan benda benda bergerak (*movable goods*) memiliki lingkup pengaturan yang berbeda

¹³*Ibid.* hlm 16

dalam hal terjadinya peralihan hak dan mengenai jual beli itu sendiri.

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah tidak sama dengan suatu jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 dan 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. UUPA

menciptakan unifikasi di bidang hukum tanah yang didasarkan pada Hukum Adat.

Oleh karena itu meskipun UUPA tidak mengatur secara khusus mengenai jual beli,¹⁴

dapat dipahami pengertian jual beli tanah dalam hukum tanah nasional adalah jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah hukum adat sebagaimana hal demikian termuat dalam Pasal 5 UUPA yang berbunyi¹⁵: 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.

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat yaitu perbuatan hukum penyerahan ranah umuk selalamanya dengan penjual menerima pembayaran

¹⁴ Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, cet.2. (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm. 113.

¹⁵ Penjelasan Urnurn angka III burir (1) alinea 2 UUPA berbunyi dengan sendirinya hukum agrarian baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum dari pada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian terbesar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, ...

sejumlah uang, yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya atau sebagiannya dibayar tunai)¹⁶.

Dalam masyarakat hukum adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa atau kini di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan. Sebagai bukti telah terjadinya jual beli dan selesai pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dimaksud "Surat Jual Beli Tanah" yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Desa, yang berfungsi untuk menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, keabsahan bahwa telah dilaksanakan dengan hukum yang berlaku (terang), mewakili warga desa (unsur publisitas).

Dengan demikian menurut hukum adat yang merupakan dasar dari hukum tanah nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam UUPA, peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditandatanganinya akta jual beli di hadapan PPAT yang berwenang dan dibayarnya harga oleh Pembeli kepada Penjual. Pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli berarti pemindahan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus.

Sejak akta jual beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang

¹⁶ Soepomo, *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, cet.2, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 1982), hlm.126

berwenang, hak milik atas ranah yang dijual beralih kepada pembeli, demikian hal itu dikuatkan oleh putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam perkara Teddy Sabur lawan Adhikara Ganda Cs dengan purusan tanggal 4 April 1980 No.992K/Sip/1979.¹⁷

Telaah terhadap pelaksanaan jual beli tanah sebagai salah satu cara berpindahnya hak atas tanah dari satu subyek hukum kepada subyek hukum yang lain tentu perlu memperhatikan jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan objek jual beli.

UUPA mengatur hak-hak atas tanah sebagaimana ternyata dalam Pasal 16 ayat (1) yaitu:

- a. hak milik
- b. hak guna-usaha
- c. hak guna-bangunan¹⁸
- d. hak pakai
- e. hak sewa
- f. hak membuka tanah
- g. hak memungut-hasil-hutan
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Dalam Pasal-pasal UUPA mengenai Hak hak atas tanah, diatur bahwa hak-hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, misalnya:

- 1) Pasal 20 ayat (2): Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain,
- 2) Pasal 28 ayat (3): Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain,

¹⁷ Subekti, *Hukum Adat Indonesia Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung, cet.4*, (Bandung: Alumni, 1991), hlm. 86.

¹⁸ Pasal-pasal UUPA mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah telah dilengkapi dengan ketentuan pelaksanaan dalam Peraturan Pemerintah Nomor: 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang mulai berlaku pada tanggal 17 juni 1996.

3) Pasal 33 ayat (3): Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Peralihan Hak atas Tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dari perbuatan hukum pemindahan hak. Bentuk pemindahan haknya bisa:

- a. jual-beli,
- b. tukar menukar,
- c. hibah,
- d. Pemberian menurut adat,
- e. pemasukan dalam perusahaan atau "inbreng" dan
- f. hibah-wasiat atau "legaat".¹⁹

Di dalam UUPA tidak terdapat ketentuan mengenai status bangunan atau rumah yang berdiri di atas tanah, karena berdasarkan asas pemisahan horizontal dimungkinkan pemilikan dan peralihan benda-benda di atas tanah itu terlepas dari tanahnya.²⁰ Oleh karena itu pelaksanaan jualbeli tanah berikud rumah atau bangunan harus memenuhisyarat:²¹

- a. Bahwa bangunan tersebut menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya;
- b. Bahwa pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, pemilik bangunan tersebut;
- c. Dalam akta jual belinya disebutkan secara tegas bahwa obyek jual belinya adalah tanahhak berikud rumah atau bangunan.

Dalam perkembangan praktek, jual beli tanah berikud bangunan (misalnya rumah tinggal) yang didirikan diatasnya adalah yang paling sering terjadi terutama di daerahperkotaan. Bangunan didirikan setelah memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB) dari instansi yang berwenang. Penerbitan IMB diproses berdasarkan

¹⁹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, cet.8, (Jakarta:Djambatan, 1999), hlm.318.

²⁰Djuhaendah Hasan, *Lembaga jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, cet.1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakri, 1996), hlm.85.

²¹Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, cet.1, (Jakarta:Penerbit Universitas Trisakti, 2005), hlm. 58.

kelengkapandokumen yang dapat membukrikan hubungan hukum (bisanya hubungan kepemilikan) antara pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan yang akan didirikan di atas tanah dimaksud . Pcmbuktian lain adalah mengacu kepada pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan(BPHTB) yang harus dibayar oleh calon penerima pemeganghak atas tanah dan bangunan sebelum akta jual beliditandatangani di hadapan PPAT yang berwenang. Dalamformulir pembayaran BPHTB dicantumkan secara jelas dan rinci luas tanah dan luas bangunan serta besar pajak (bea) yang wajib dibayar oleh wajib pajak.

Alat kontrol lain yang dapat dipakai oleh PPAT dalam hal adanya bangunan (rumah tinggal) yang berdiri di atastanah yang menjadi objek jual beli, adalah dengan adanyaproses peningkatan hak atas tanah dari misalnya Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sebagaimana hal itu diatur dalam Keputusan Memeri Negara Agraria/Kepala BadanPertanahan Nasional Nomor: 6 Tahun 1998 tanggal 26 Juni1998 yang mensyaratkan adanya bangunan (rumah tinggal) sebelum peningkatan hak atas tanah menuju Hak Milik dilakukan. Hal itu dibuktikan dengan adanya IMB dandalam Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPPT) PajakBumi dan Bangunan (PBB) yang mencantumkan adanya bangunan.PPAT akan mencantumkan dalam blanko akta jual beli, bahwa jual beli meliputi tanah dan bangunan yang berdiridi atas tanah yang menjadi obyek jual beli, setelah dilakukanpembayaran BPHTB yang juga meliputi bangunan, yang besarnya sesuai dengan harga jual beli tanah dan bangunan dengan ambang batas mi,cimal adalah nilai jual objek pajak(NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun pajakjual beli tanah dilangsungkan.

1.2. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu:

1. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

2. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.”

3. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”

4. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

5. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dari semua peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi :

Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan keberadaan Pejabat Umum yang hanya menjelaskan batasan akta otentik dan tidak menjelaskan siapa yang dimaksud pejabat umum, batas kewenangannya, dan tempat dimana pejabat umum itu berwenang serta bentuk aktanya.

Pasal 1868 KUHPerdata secara implisit memuat perintah kepada pembuat undang-undang supaya mengadakan suatu undang-undang yang mengatur perihal Pejabat Umum, dimana harus ditentukan kepada siapa masyarakat dapat meminta bantuannya jika perbuatan hukumnya ingin dituangkan dalam suatu akta otentik. Lahirnya akta otentik jika akta itu dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum bukan berdasarkan undang-undang sehingga dengan demikian bagi yang mempersoalkan apakah akta itu otentik atau bukan otentik hanya bisa dibantah dengan pembuktian bahwa akta tersebut bukan dari pejabat umum.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu produk hukum nasional yang merupakan implementasi dari Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menunjuk PPAT sebagai salah satu Pejabat Umum. Penjabaran PPAT sebagai pejabat umum

dimuat dalam Pasal 3, yaitu PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam wilayah kerjanya.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dikenal 3 (tiga) macam PPAT²²:

1) PPAT

Adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2) PPAT Sementara

Adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Sementara ini adalah Camat atau Kepala Desa.

3) PPAT Khusus

Adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintahan tertentu. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. PPAT Khusus ini adalah Kepala Kantor Pertanahan.

2.2.1. Tugas Dan Kewenangan PPAT Serta Kaitannya Dengan Pendaftaran Tanah

Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Dalam pasal 6 Ayat (2) ini hanya disebutkan kegiatan-kegiatan tertentu, tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi

²²Ibid

tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Namun dalam penjelasan dari Pasal 6 ayat (2) itu ada keterangan bahwa yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu itu adalah misalnya : pembuatan akta PPAT oleh PPAT/PPAT Sementara, pembuatan Risalah lelang oleh pejabat lelang, Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Ajudikasi, dan lain sebagainya.

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, yaitu:

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut :
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan; dan
 - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Sedangkan peraturan dasar mengenai kewenangan PPAT tersebut diatur dalam:

- 1) Pasal 19 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

2) Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”

3) Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

4) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan

Pejabat Pembuat Akta Tanah juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006, yaitu:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, 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.”

5) Pasal 1 butir 4 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 mengenai

Hak Tanggungan:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Wewenang utama dari PPAT adalah untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas

Satuan Rumah Susun. Otentisitas akta PPAT bersumber dari Pasal 1 angka 1

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, dimana PPAT merupakan pejabat umum,

sehingga akta yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT memperoleh sifat otentik seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Akta dapat dibuat dalam bentuk di bawah tangan atau dalam bentuk akta

otentik. Perbedaan dari akta di bawah tangan dengan akta otentik adalah dari segi pembuktian. Pada akta di bawah tangan, untuk kebenaran isinya haruslah dibuktikan dengan cara para pihak dalam perjanjian tersebut mengakui secara tegas, sedangkan pada akta otentik tidak perlu lagi dibuktikan kebenarannya, atau dengan kata lain akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Akta PPAT yang bersifat otentik adalah merupakan akta resmi, Akta resmi atau akta otentik ialah:

“suatu akte yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akte”.²³

Sebelum PPAT membuat akta, ada beberapa persiapan yang harus dilakukan oleh PPAT, yakni:

- 1) melakukan pengecekan sertifikat pada Kantor Pertanahan setempat;
- 2) memeriksa surat identitas diri, kecakapan, kewenangan para pihak (berdasarkan kartu identitas, Surat Nikah, Surat Kuasa, Surat Persetujuan Isteri/ Suami dan Komisaris Perseroan, Anggaran Dasar Perseroan dan perubahan-perubahannya, Perjanjian Kawin);
- 3) meminta Nomor Pokok Wajib Pajak
- 4) meminta Surat Pernyataan tidak dalam sengketa mengenai obyek perbuatan hukum baik secara fisik maupun secara yuridis;
- 5) meminta Surat Ijin dari Pejabat yang berwenang dalam hal pengalihan atau pembebanan obyek dalam perbuatan hukum seperti: untuk tanah pertanian, untuk hak pakai atas Tanah Negara, untuk tanah yang sertifikatnya ada

²³Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, cet. XXVII, (Jakarta: Intermasa, 1995), hlm. 178.

catatannya, untuk pembelian rumah tinggal hak milik tidak lebih dari lima

bidang dengan luas seluruhnya 5000 m²;

6) meminta bukti pembayaran lunas PPN dan BPHTB

7) untuk pembuatan akta sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar/bekas

Hak Milik Adat, wajib minta dilakukan pengukuran lebih dahulu oleh

Kantor Pertanahan setempat dan diterbitkan NIB (Nomor Identifikasi

Bidang Tanah) dari tanah tersebut.

8) untuk setiap pembuatan akta PPAT wajib mencantumkan NIB,

nomor sertifikat dan nomor SPPT PBB.

1.3. Prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah

Proses penyelesaian sengketa tanah melalui Pengadilan Negeri adalah sebagai berikut :

2.3.1. Gugatan dan Pemeriksaan Perkara dalam Peradilan

Dalam kehidupan sehari-hari, sering terdengar perkataan perkara. Diartikan sengketa yang apabila tidak dapat diselesaikan oleh para pihak, kemudian meminta bantuan kepada pengadilan untuk penyelesaiannya. Sedangkan apabila seseorang mengajukan permohonan kepada pengadilan agar ditetapkan sebagai wali, sebagai ahli waris, ataupun pengangkatan anak (adopsi), yang tanpa adanya pihak tergugat ini digolongkan “bukan perkara” alasannya karena tidak ada sengketa.²⁴ Pengertian sehari-hari tersebut telah menyamakan pengertian perkara dengan sengketa, dengan perkataan lain bahwa sengketa adalah bagian dari perkara sedangkan perkara belum tentu sengketa. Dalam pengertian suatu perkara tersimpul dua keadaan, yaitu:

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, (Yogyakarta: Liberty, 1998), hlm. 3

a. Tuntutan hak yang mengandung sengketa, yang disebut gugatan, yang mana terdapat sekurang-kurangnya dua pihak yaitu penggugat dan tergugat.

Pengadilan yang menerima gugatan itu akan mengeluarkan putusan.

b. Tuntutan hak yang tidak mengandung sengketa yang disebut permohonan, yang mana hanya terdapat satu pihak saja, yaitu pemohon. Pengadilan yang menerima permohonan itu akan mengeluarkan penetapan.²⁵

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa pengertian gugatan dan permohonan sebagai berikut:

a. Gugatan adalah tuntutan hak yang mengandung sengketa, dimana selalu terdapat sekurang-kurangnya dua pihak yang berperkara dan keputusan pengadilan hanya mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak yang bersengketa saja, misalnya gugatan perceraian. Pengertian lainnya, adalah tuntutan perdata atau tuntutan hak yang mengandung sengketa.²⁶ Pengertian lainnya lagi adalah suatu sengketa dimana ada seorang atau lebih yang merasa bahwa haknya telah dilanggar, akan tetapi orang yang dirasa melanggar haknya atau hak mereka itu, tidak mau secara sukarela melakukan sesuatu yang diminta untuk itu. Untuk penentuan siapa yang benar dan berhak, diperlukan adanya suatu putusan pengadilan (hakim).²⁷

b. Permohonan ialah suatu tuntutan hak yang tidak mengandung sengketa, dimana hanya terdapat satu pihak saja yang berkepentingan dan putusan

²⁵ *Ibid* hlm 15

²⁶ *Ibid* hlm 40

²⁷ Sutantio dan Oeripkartawinata, *Hukum acara perdata dalam teori dan praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 1989) hlm.10.

pengadilan (hakim) mempunyai kekuatan mengikat terhadap semua orang.

Misalnya, permohonan pengangkatan anak (adopsi), pengangkatan wali, ataupun pengangkatan sebagai pengampu.

Gugatan harus diajukan dengan surat gugat yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya yang sah. Surat gugatan/tuntutan tersebut harus memuat sekurang-kurangnya :

- 1) Nama lengkap dan tempat tinggal kedudukan para pihak;
- 2) Uraian singkat tentang sengketa disertai lampiran bukti-bukti
- 3) Isi gugatan yang jelas (*Petitum*)

Sebelum kita berbicara lebih jauh mengenai pemeriksaan perkara dalam sidang pengadilan yang di dalamnya juga menyangkut masalah perdamaian penulis akan kemukakan sebuah adagium yang kiranya perlu diperhatikan oleh para pencari keadilan. Dalam sebuah sengketa atau perkara antara dua pihak dan beberapa pihak dapat diupayakan agar diantara mereka terjadi perdamaian, penyelesaian sengketa melalui perdamaian ini jauh lebih efektif, perdamaian bisa dilakukan di luar pengadilan atau juga dalam sidang pengadilan itu sendiri, kalau diluar pengadilan kita mengenal adanya ADR (*Alternative Dispute Resolution*) dalam berbagai bentuk seperti Mediasi dengan bantuan seorang Fasilitator, atau bisa juga dengan cara konsiliasi melalui seorang konsiliator dll.

Kalau perdamaian yang dilakukan di dalam Pengadilan maka pada hari sidang yang pertama setelah kedua belah pihak hadir maka hakim sesuai fungsinya akan berusaha terlebih dahulu untuk mendamaikan kedua belah pihak, disini hakim dapat berperan secara aktif sebagaimana di kehendaki oleh HIR dan RBG. Hukum Acara

menghendaki adanya perdamaian hal ini terlihat pada pasal 130 HIR dan Pasal 154

RBG yang berbunyi :

- 1) Jika pada hari sidang yang ditentukan itu kedua belah pihak datang, maka Pengadilan Negeri dengan pertolongan Ketua mencoba akan memperdamaikan mereka.
- 2) Jika perdamaian yang demikian itu dapat dicapai maka pada waktu bersidang diperbuat sebuah surat (akta) tentang itu, dalam mana kedua belah pihak dihukum akan menaati perjanjian yang diperbuat itu, surat mana akan berkekuatan hukum dan akan dijalankan sebagai putusan yang biasa.
- 3) Terhadap putusan yang demikian itu tidak dapat dimohonkan banding. Dengan demikian maka disini terlihat adanya peranan hakim untuk dapat terwujudnya perdamaian tersebut, adapun kekuatan putusan perdamaian ini sama dengan putusan biasa dan dapat dilaksanakan seperti putusan lainnya, usaha perdamaian ini terbuka sepanjang pemeriksaan berlangsung di persidangan.

Ada kemungkinan pada hari sidang yang telah ditetapkan ternyata tergugat tidak datang dan tidak pula mengirimkan wakilnya menghadap di persidangan, sedangkan terhadap tergugat sendiri telah di panggil secara patut untuk menghadap ke persidangan, jikalau hal itu terjadi maka oleh undang-undang memberi wewenang kepada hakim untuk menjatuhkan putusan tanpa hadirnya tergugat. Pasal 125 ayat (1) HIR menyatakan, apabila pada hari yang telah di tentukan, tergugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir, padahal ia telah di panggil dengan patut maka gugatan itu diterima dengan putusan diluar hadir (Verstek), kecuali kalau nyata-nyata bahwa gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan.

Pada prinsipnya adanya lembaga verstek itu adalah untuk merealisasikan asas *audi et alteram partem* dimana kepentingan kedua belah pihak harus diperhatikan. Kegunaan akan adanya system verstek dalam hukum acara adalah juga untuk



mendorong para pihak yang berperkara untuk dapat mentaati tata tertib dalam beracara, sehingga proses pemeriksaan penyelesaian perkara terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan seperti adanya itikat buruk dari para pihak terutama pihak tergugat untuk dapat menghambat proses penyelesaian perkara dengan tidak hadir pada saat digugat oleh pihak lawan. Oleh sebab itu dengan memperhatikan akibat buruk yang mungkin terjadi dikarenakan pemeriksaan perkara digantungkan atas kehadiran para pihak atau tergugat maka undang - undang mengantisipasinya melalui acara pemeriksaan secara Verstek dimana pemeriksaan dan penyelesaian perkara tidak mutlak digantungkan atas kehadiran tergugat di persidangan.

Dalam putusan verstek apabila gugatan dikabulkan maka putusannya harus diberitahukan kepada tergugat serta dijelaskan bahwa tergugat berhak untuk mengajukan perlawanan (Verzet) terhadap putusan verstek itu kepada hakim yang memeriksa perkara itu juga, hal ini tercantum dalam pasal 125 ayat (3) jo 129 HIR dan Pasal 149 ayat (3) jo 153 RBG, perlawanan ini dapat diajukan dalam waktu 14 hari sesudah pemberitahuan putusan verstek kepada tergugat pribadi, apabila pemberitahuan itu tidak disampaikan kepada tergugat pribadi, maka perlawanan dapat diajukan sampai hari ke 8 setelah teguran untuk melaksanakan putusan verstek itu atau apabila tergugat tidak datang menghadap untuk ditegur perlawanan tergugat dapat diajukan sampai hari ke 8 sesudah putusan verstek itu dijalankan. (Ps 129 ayat (2) HIR dan 153 ayat (2) Rbg.

Selain ketidak hadirannya tergugat yang akan di putuskan secara verstek adakalanya juga terkadang setelah Gugatannya di daftarkan di pengadilan ternyata setelah dipanggil secara patut oleh juru sita maka Penggugatlah yang tidak hadir ke

pengadilan dan tidak pula mengirimkan wakilnya, maka disini pasal 126 HIR (Pasal 150 Rv) masih memberi kelonggaran untuk dipanggil sekali lagi. Kalau pada saat panggilan kedua Penggugat belum juga muncul kepengadilan sedangkan tergugat hadir maka untuk kepentingan Tergugat haruslah dijatuhkan putusan, dalam hal ini gugatan Penggugat dinyatakan Gugur serta di hukum untuk membayar biaya perkara, untuk memutuskan gugur gugatan penggugat, isi gugatan tidak perlu diperiksa lagi, namun kepada penggugat masih diberi kesempatan untuk mengajukan kembali gugatannya dengan membayar biaya perkara yang baru tentunya.

Sebelumnya telah kita bicarakan masalah perdamaian, seteah upaya perdamaian yang dilakukan oleh hakim tidak berhasil maka kepada tergugat diberikan kesempatan untuk mengajukan jawabannya atas gugatan yang diajukan oleh penggugat. Dalam HIR tidak ada ketentuan yang mewajibkan tergugat untuk menjawab gugatan penggugat namun pasal 121 ayat (2) HIR dan Pasal 145 ayat (2) Rbg hanya menentukan bahwa tergugat dapat menjawab baik secara tertulis maupun secara lisan. Dalam memberikan jawaban biasanya tergugat akan menyusun jawaban dalam tiga macam atau tingkatan yang meliputi :

- a. Eksepsi atau tangkisan yaitu jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara.
- b. Jawaban mengenai pokok perkara.
- c. Rekonpensi yaitu gugat balik atau gugat balas yang diajukan oleh tergugat terhadap Penggugat.

Terhadap jawaban ini tergugat biasanya menyusun berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat adakalanya jawaban tersebut berisikan pengakuan tetapi juga dapat berupa bantahan ataupun fakta-fakta lain. Dalam Pengakuan biasanya ada kemungkinan tergugat akan mengakui kebenaran dari dalil-dalil gugatan penggugat, sedangkan bantahan adalah suatu pengingkaran terhadap apa yang dikemukakan oleh penggugat dalam dalil-dalil gugatannya yang diajukan oleh penggugat, sedangkan fakta-fakta lain adalah fakta-fakta baru yang dikemukakan oleh tergugat untuk membenarkan kedudukannya di mata penggugat misalnya seandainya tergugat wanprestasi bukan karena kemauannya sendiri akan tetapi dikarenakan tergugat jatuh pailit dan sebagainya. Untuk mendukung dalil-dalil bantahan dalam jawabannya tergugat dapat mempergunakan sumber-sumber kepustakaan, yurisprudensi, doktrin lainnya.

Seorang tergugat dapat mengajukan gugat balas terhadap gugatan penggugat yang disebut dengan gugatan Rekonvensi, Pasal 132 a ayat (1) HIR yang maknanya juga sama seperti yang dirumuskan dalam pasal 244 Rv menyatakan Gugatan Rekonvensi adalah gugatan balik yang diajukan tergugat terhadap penggugat dalam suatu proses perkara yang sedang berjalan. Untuk mengajukan gugatan rekonvensi menurut pasal 132 b ayat (1) harus diajukan secara bersamaan dengan jawabannya baik dengan tertulis maupun dengan lisan, Gugatan rekonvensi ini merupakan suatu hak istimewa yang diberikan oleh hukum acara perdata kepada tergugat ini dilakukan dengan tujuan agar dalam berperkara bisa di tegakkan azas peradilan yang sederhana, dimana system yang menyatukan pemeriksaan dan putusan dalam satu proses sehingga sangat menyederhanakan dalam penyelesaian suatu perkara, dengan system

ini penyelesaian perkara yang seharusnya dilakukan dalam dua proses yang terpisah dan berdiri sendiri dibenarkan hukum untuk diselesaikan secara bersama dalam satu proses, begitu juga dalam gugatan rekonsensi ini bisa menghemat biaya dan waktu dalam berperkara sehingga dalam menyelesaikan perkara bisa se efektif mungkin juga mempermudah pemeriksaan dan menghindari putusan yang saling bertentangan.

Gugatan rekonsensi ini harus diajukan pada saat pemeriksaan perkara di tingkat pertama diajukan gugatan apabila pada pemeriksaan pertama tidak diajukan gugatan rekonsensi maka dalam tingkat banding tidak dapat diajukan lagi. (Pasal 132 a Ayat (2) HIR / 157 ayat (2) Rbg).

Gugatan rekonsensi ini beserta gugatan konvensinya diselesaikan sekaligus dan diputus dalam satu surat putusan, kecuali kalau pengadilan berpendapat bahwa perkara yang satu dapat diselesaikan terlebih dahulu daripada perkara yang lain.

Dalam perkara yang sedang berlangsung adakalanya ada pihak lain yang merasa dirugikan atau ingin membantu, sehingga adakalanya pihak luar tersebut berkeinginan untuk menggabungkan diri dalam perkara tersebut, Intervensi adalah masuknya pihak ketiga kedalam perkara yang sedang berjalan, pihak yang berkepentingan tersebut melibatkan diri dalam perkara yang sedang berjalan itu.

2.3.2. Sidang pemeriksaan bukti

Telah diuraikan di atas bahwa menurut ketentuan acara di pengadilan, setelah terjadi jawab-menjawab antara penggugat dan tergugat di depan hakim dan dirasakan telah diketemukan pokok permasalahannya, maka langkah selanjutnya adalah pembuktian.

Pembuktian di sini harus diartikan secara yuridis, dimana dalam pembuktian diberikan pertimbangan secara logis mengapa peristiwa-peristiwa tertentu dianggap benar dan dapat mendukung dalil-dalil gugatannya. Dalam pembuktian ini para pihak harus memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberi kepastian, tentang kebenaran peristiwa.

Dengan demikian pembuktian tersebut dibebankan kepada para pihak. Hal tersebut dapat dilihat dalam pasal 163 HIR (pasal 238 Rbg; 1865 KUHPperdata) yang berbunyi²⁸ :

"Barang siapa yang mengaku mempunyai hak yang berdasarkan pada suatu peristiwa untuk menguntungkan hak itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu"

1) Pembuktian Surat

Pembuktian berupa surat, diatur dalam pasal 138, 165, 167 HIR; 164, 285, 305 R.bg.S. 1867 No. 29 dan pasal 1867-1894 KUHPperdata.²⁹ Surat disini artinya, sejak sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang maksudnya mencurahkan hati atau yang menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Surat yang sebagai alat dibagi menjadi 2, yaitu³⁰:

1. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh Penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan yang dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan (pasal 165 HIR, 285 R.bg dan 1868 BW).

²⁸Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 1991) hlm 53.

²⁹*Ibid.* hlm 54

³⁰*Ibid.* hlm 55

Pejabat yang dimaksud di sini antara lain, notaris, panitera, juru sita, pegawai Pencatatan Sipil, hakim dan sebagainya . Contoh akta otentik, yaitu : Akta hipotik, Akta credit verband, Akta PPAT, dan sebagainya.

2. Akta dibawah tangan Artinya akta yang sengaja dibuat dengan pembuktian para pihak tanpa bantuan dengan seorang pejabat. Misalnya, surat-surat, perjanjian pemborongan pembukuan seseorang dan sebagainya. Pengaturan dalam HIR tak dijumpai, tetapi di Jawa dan Madura diatur dalam S.1867 No.29 sedang untuk luar Jawa dan Madura diatur dalam pasal 286 s/d 301 R.bg.

Adapun kekuatan bukti akta otentik bagi para pihak dan ahli waris serta mereka yang memperoleh hak daripadanya merupakan bukti yang sempurna, sedangkan akta di bawah tangan mempunyai bukti yang sempurna, apabila tanda tangan di dalam akta tersebut diakui oleh pihak yang bersangkutan dan terhadap pihak ketiga akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang bebas.

2) Surat lain yang bukan akta

Surat-surat di bawah tangan, yang bukan akta diatur dalam pasal 1874 dan 1881 BW (S.1867 No.29), pasal 294 Rbg, 297 Rbg. Dalam Hukum pembuktian misalnya: Catatan mengenai tanah dalam buku letter C, tidak mempunyai kekuatan bukti yang mutlak bahwa nama yang tercantum di dalamnya adalah: pemiliknya, begitu pula bukti pembayaran pajak, bukan pemilikan. Kekuatan pembuktian daripada surat ini diserahkan kepada pertimbangan hakim (pasal 1881 ayat 2 BW, 294 ayat 2 R.bg).

3) Pembuktian dengan saksi

Kesaksian adalah kepastian yang diberikan kepada hakim dipersidangan dengan peristiwa yang disengketakan dengan jalan pemberitahuan secara lisan dan pribadi oleh orang di luar pihak yang

berperkaranya di persidangan. Jadi keterangan yang diberikan oleh saksi adalah peristiwa/kejadian yang dialami sendiri.

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 139 HIR, Pasal 165 ayat (1) R.bg yang dapat didengar sebagai saksi adalah pihak-pihak ketiga dan bukan salah satu pihak yang berperkaranya. Kekuatan pembuktian alat bukti saksi ini diserahkan kepada pertimbangan hakim

2.3.3. Pembacaan Putusan

Eksistensi putusan hakim atau lazim disebut dengan istilah “putusan pengadilan” sangat diperlukan untuk menyelesaikan perkara perdata. Apabila ditinjau dari visi hakim yang memutuskan perkara maka putusan hakim merupakan “mahkota” sekaligus “puncak pencerminan nilai-nilai keadilan, kebenaran, penguasaan hukum dan fakta, etika serta moral dari hakim yang bersangkutan.

Kalau kita bertitik tolak pada ketentuan-ketentuan pasal 184 HIR, Pasal 195 Rbg, Pasal 30 R.O., Pasal 23 ayat (1) Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970, Undang-undang No. 4 Tahun 2004, tidak ditemukan pengertian atau batasan terhadap “putusan hakim”. Ketentuan-ketentuan tersebut di atas hanya menentukan hal-hal yang harus ada dan dimuat dalam putusan hakim.

Untuk itu kita lihat beberapa pandangan doktrin dan pandangan rancangan perundang-undangan mengenai pengertian “putusan hakim atau pengadilan”. Menurut Rubini dan Chaidir Alimerumuskan bahwa: Keputusan Hakim itu merupakan suatu akte penutup dari suatu proses perkara dan putusan hakim itu disebut Vonis, yang menurut kesimpulan kesimpulan terakhir mengenai hukum dari hakim serta memuat pula akibat-akibatnya”

Menurut Sudikno Mertokusumo, memberi batasan putusan hakim merupakan “Suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat yang diberi wewenang itu, diucapkan di persidangan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak”. Menurut Riduan Syahrani memberi batasan putusan pengadilan adalah “Pernyataan hakim yang diucapkan pada sidang pengadilan yang terbuka untuk umum untuk menyelesaikan atau mengakhiri perkara perdata”. Menurut Lilik Mulyadi ditinjau dari visi praktek dan teoritis, maka “putusan hakim” itu adalah “Putusan yang diucapkan oleh hakim karena jabatannya dalam persidangan perkara perdata yang terbuka untuk umum setelah melalui proses dan prosedur Hukum Acara Perdata pada umumnya dibuat dalam bentuk tertulis dengan tujuan menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara”.

Dari beberapa pendapat pandangan doktrin dapat disebutkan bahwa, Putusan Hakim merupakan:

- a. Putusan yang diucapkan dalam persidangan perkara perdata yang terbuka untuk umum. Putusan harus diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum sehingga sah dan mempunyai kekuatan hukum.
- b. Putusan dijatuhkan setelah melalui proses dan prosedur Hukum Acara Perdata pada umumnya. Proses suil” hakim menangani perkara perdata itu mulai tahap: perdamaian, pembacaan surat gugatan, jawaban gugatan, replik, duplik, pembuktian, kesimpulan, musyawarah hakim dan putusan. “Prosedural” yakni mulai tahap memasukkan surat gugatan, didaftarkan surat kuasa khusus agar sah apabila perkara dikuasakan dan sampai penetapan Majelis Hakim atau Hakim Tunggal.

c. Putusan dibuat Dalam Bentuk Tertulis Persyaratan bentuk tertulis ini dimaksudkan agar putusan hakim tersebut dapat diserahkan kepada parapihak berperkara, dikirim kepada Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung RI apabila yang bersangkutan melakukan upaya hukum banding atau kasasi, bahan publikasi dan sebagai arsip yang dilampirkan dalam berkas perkara.

d. Putusan Hakim tersebut bertujuan menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara. Pada hakekatnya seorang yang “merasa” dan “dirasa” bahwa haknya telah dilanggar orang lain dan kemudian mengajukan gugatan adalah bertujuan agar perkara tersebut oleh hakim diselesaikan atau diakhiri.

Alat atau sarana penyelesaian perkara adalah melalui “putusan hakim”. Sebuah konsep putusan (tertulis) tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan di persidangan oleh hakim. Putusan yang diucapkan di persidangan (*uitspraak*) tidak boleh berbeda dengan yang tertulis (*Vonis*). Kalau ternyata ada perbedaan antara yang diucapkan dengan yang tertulis, maka yang sah adalah yang diucapkan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 185 ayat (1) HIR, Pasal 196 ayat (1) Rbg, maka jenis-jenis putusan hakim dapat dibedakan menjadi:

1. Putusan yang bukan Putusan Akhir Lazim disebut dengan istilah: putusan sela, putusan antara, *tussen vonis*, putusan sementara atau *interlocutoir vonnis* yaitu “putusan yang dijatuhkan oleh hakim sebelum memutuskan pokok perkaranya, dimaksudkan agar mempermudah

kelanjutan pemeriksaan perkara”. Dalam hal ini hakim tidak terikat pada “putusan sela” yang dijatuhkan, oleh karena pemeriksaan perkara perdata harus dianggap merupakan satu kesatuan, sehingga putusan selahnya bersifat putusan sementara dan bukan bersifat tetap serta perkara belum selesai.

2. Putusan Akhir Lazim disebut dengan istilah: “*Eind vonnis*”, atau “*final judgement*” yaitu putusan dijatuhkan oleh hakim sehubungan dengan pokok perkara dan mengakhiri perkara pada tingkat peradilan tertentu. Putusan Akhir dapat dibedakan menjadi:

a. Putusan Deklaratoir (*declaratoir vonnis*) adalah putusan yang dijatuhkan oleh hakim dengan sifat menerangkan hal mana ditetapkan suatu keadaan hukum atau menentukan benar adanya situasi hukum yang dinyatakan oleh pemohon. Misalnya: oleh hakim ditetapkan bahwa seorang anak tertentu adalah anak yang sah, ditetapkan tentang kelahiran seseorang, penetapan seseorang sebagai ahli waris, dan lain sebagainya.

b. Putusan Konstitutif (*constitutive vonnis*) adalah putusan hakim yang meniadakan atau menciptakan suatu keadaan hukum. Misalnya: pemutusan perkawinan, pegangkatan wali, pemberian pengampunan, pernyataan pailit, pemutusan perjanjian dan lain sebagainya.

c. Putusan Kondemnatoir (*condemnatoir vonnis*) adalah putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk memenuhi prestasi.

Misalnya: menghukum tergugat untuk mengembalikan sesuatu barang

kepadapenggugat atau menghukum tergugat untuk membayarsejumlah uang tertentu kepada penggugat, dan lainsebagainya.

- d. Putusan Kontradiktoir (*contradictoir vonnis*) adalah putusan yang dijatuhkan oleh hakim dalam hal tergugat pernah datang menghadap di persidangan walaupun ia tidak memberi perlawanan ataupun pengakuan. Misalnya: penggugat menggugat tergugat karena masalah utang piutang di Pengadilan Negeri. Setelah dipanggil dengan sah dan patut, tergugat pada persidangan datang dan untuk selanjutnya tidak pernah datang lagi hingga perkara selesai diperiksa.
- e. Putusan Verstek (*verstek vonnis*) adalah putusan yang dijatuhkan oleh hakim dalam hal tergugat tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut untuk datang menghadap.

Pada putusan hakim oleh seorang panitera pengganti yang bersidang diberi catatan tentang perkara yang disidangkan, apakah para pihak menerima putusan itu dan tidak mengajukan banding atau dalam hal tidak mengajukan sikap para pihak selama 14 (empat belas) hari tidak mengajukan upaya hukum banding sehingga putusan menjadi berkekuatan hukum (*inkracht van gewijsde*).

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1.1. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan Negeri Terhadap Kasus Jual

Beli Hak Atas Tanah

Tanah adalah termasuk kebutuhan primer, setelah sandang atau pangan.

Seiring perkembangan zaman, cara pandang masyarakat terhadap nilai tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tapi saat ini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis yaitu aset penting dalam sebuah industrialisasi.

Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena mempunyai 3 komponen yang melekat, yaitu :

- 1.1.1. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa.
- 1.1.2. Komponen penting kedua adalah kurangnya supply, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi di lain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya.
- 1.1.3. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.¹

Sertifikat hak atas tanah atau biasa disebut sertifikat hak milik merupakan bukti kepemilikan tanah. Hak milik bersifat mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Dalam pasal 20 ayat 2 UUPA dinyatakan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralih maksudnya adalah hak milik itu berpindah kepada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia, sedangkan arti kata dialihkan adalah hak milik itu berpindah kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang sengaja dilakukan oleh pemilik hak dengan tujuan agar

¹Bambang Tri Cahyo, *Ekonomi Pertanian*, (Yogyakarta : Liberty, 1983), hlm 16

pihak lain memperoleh hak milik.

Terhadap tanah-tanah hak dapat diatur menurut Hukum Adat dan tidak diberi jaminan dan kepastian hukum atas hak tersebut, karena tidak didaftarkan pada daftar umum dengan hak atas tanah yang tegas, melainkan hanya diberikan bukti pembayaran pajak saja dan bukan merupakan bukti hak. Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan hak tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang lazim kita sebut sertifikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertifikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga. Dalam kenyataannya, di masyarakat terdapat praktek jual beli tanah yang bersertifikat ataupun belum bersertifikat secara bawah tangan. Jual beli hak atas tanah pada umum dilakukan dengan berbagai macam cara, melalui kwitansi ataupun dengan surat pernyataan jual beli dengan di lekatkan materai. Selain itu terdapat pula berbagai macam prosedur jual beli hak atas tanah di bawah tangan dengan 3 macam cara, yakni :

1. Pertama, disini pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual tersebut, kemudian pihak pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada pihak penjual dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima. Mereka melakukannya atas dasar saling percaya dan pihak pembeli langsung menempati

tanah dan menggarap tanah yang dibelinya. Transaksi jual beli lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah saling mengenal satu sama lain dalam suatu kekerabatan.

Kedua, cara transaksi jual beli tanah ini sebenarnya juga dilakukan secara lisan, tetapi sebagai tanda pelunasan pembelian tanah maka pihak pembeli menyerahkan selebar kwitansi yang berisi sejumlah uang yang telah mereka sepakati sebelumnya dengan pihak penjual. Kemudian pihak pembeli akan menempati tanah yang akan dibelinya atau langsung menggarap tanah tersebut.

Ketiga, transaksi jual beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa atau lurah. Disini pihak penjual dan pembeli sepakat dengan harga tanah yang akan dijual, dan mereka menghadap kepala desa atau lurah untuk melakukan jual beli tanah tersebut. Setelah waktu dan hari ditentukan oleh kepala desa atau lurah, maka kepala desa atau lurah beserta perangkat-perangkat desa datang ke tempat tanah yang akan jual. Selanjutnya tanah tersebut diukur oleh perangkat desa yang disaksikan oleh kepala desa atau lurah, penjual, pembeli dan tetangga sebagai saksi.

Data-data tentang pengukuran tanah dicatat oleh perangkat desa dalam "surat pernyataan", dimana isi dari surat tersebut adalah transaksi jual beli tanah dari penjual kepada pembeli, luas tanah, tanda tangan para pihak, saksi-saksi dan kepala desa atau lurah yang sudah dibubuhi stempel. Surat pernyataan tersebut tetap disimpan oleh kepala desa atau lurah, jadi baik penjual maupun pembeli tidak memiliki surat pernyataan jual beli. Hal ini dikarenakan, untuk mengantisipasi kalau surat tersebut hilang, maka kepala desa atau lurah tidak mempunyai arsipnya dan supaya surat bukti itu tidak dapat dipalsukan oleh pihak penjual atau

pembeli karena untuk menghindari kalau ada tuntutan dari pihak penjual dan pembeli. Tetapi apabila pihak penjual dan pembeli ingin mempunyai surat jual beli tanah tersebut, maka hanya mendapat foto kopinya saja.

Namun dalam penulisan tesis ini, penulis menemukan berbagai masalah dalam jual beli hak atas tanah di bawah tangan, baik sudah bersertifikat dan yang belum bersertifikat. Dalam hal ini sengketa jual beli hak atas tanah tersebut sering kali berakhir dengan putusan pengadilan. Jual beli tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak.

Proses jual beli tanah dapat menimbulkan sengketa karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu.² Pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut yang kurang tepat pada akhirnya akan menimbulkan sengketa.

Timbulnya sengketa tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan sebagainya.³

Untuk mempertahankan hak dan kewajibannya, orang harus bertindak berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan. Apabila pihak

²Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. (Yogyakarta: Liberty, 2013), hlm 7

³Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, (Yogyakarta: TugujogjaPustaka, 2005) hlm 2

yang bersangkutan tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutannya secara damai, makapihak yang merasa dirugikan dapat membawa ke pengadilan untuk penyelesaiansengketa. Cara penyelesaian melalui hakim ini diatur dalam hukum acaraperdata. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untukmemulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikansuasana seperti dalam keadaan semula bahwa setiap orang harus mematuhiperaturan hukum perdata, supaya peraturan hukum perdata berjalan sebagaimanamestinya.⁴

1.1.1. Peran Pengadilan Negeri dalam penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah dalam Jual Beli Tanah

Sengketa jual beli hak milik atas tanah dalam sistem hukum Indonesia merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeridalam lingkungan Peradilan Umum Dasar hukum kewenangan pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum terdapat dalam Pasal 50 undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum⁵ sebagaimana telah diubah dengan undang-undang Nomor 8 Tahun 2004tentang Perubahan Atas undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang PeradilanUmum⁶dan terakhir dengan undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum⁷.

Penyelesaian sengketa hak milik pada pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum bersifat umum dalam arti menjangkau segala bentuk sengketa

⁴Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti,2000), hlm 15

⁵Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3327

⁶Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379

⁷Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5077

hak milik atas tanah. Peran dari peradilan perdata pada dasarnya adalah proses memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa keperdataan, dalam hal ini sengketa hak milik atas tanah. Apa yang diperiksa dalam memutus sengketa hak milik dalam peradilan perdata? Yang diperiksa pada dasarnya adalah mengenai siapa yang berhak atas tanah sengketa, bukan bagaimana legalitas administratif suatu sertifikathak milik atas tanah dikeluarkan, karena hal tersebut merupakan kewenangan dari peradilan administrasi atau tata usaha negara.

Pemeriksaan terhadap siapa yang paling berhak atas tanah terperkara sebagaimana ditulis dalam sertifikat hak atas tanah atau yang disebut dengan sertifikat hak milik tersebut meliputi pemeriksaan tentang status dan riwayat tanah serta bagaimana perolehan hak atas tanah dimaksud (apakah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau tidak). Dari kerangka pikir demikian, maka dapat dipahami bahwa peran peradilan perdata pada dasarnya menelusuri bagaimana suatu hak milik atas tanah melekat pada diri seseorang sebagai subjek hukum. Pengadilan akan memeriksa dan meneliti secara seksama bagaimana hak milik itu diperoleh dengan mengacu pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perundang-undangan berlaku.

Fungsi pengadilan sebagai peradilan perdata, pandangan maupun kaidah tersebut perlu untuk ditinjau ulang, karena dengan fungsi peradilan perdata yang mengadili hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum maupun dengan objek hukum lainnya, maka pengadilan akan menetapkan siapa yang memiliki hak dan kewenangan yang sah secara hukum. Kewenangan untuk menyatakan suatu sertifikat tanah tidak berkekuatan hukum ataupun membatalkan suatu sertifikat tanah merupakan kewenangan administratif, karena kewenangan

tersebut berkaitan dengan penilaian tentang bagaimana legalitas administratif suatu sertifikat dikeluarkan. Dalam konteks ini, pengadilan dalam lingkungan peradilan Tata Usaha Negara dan instansi agraria yang berwenang untuk itu.

Berkaitan dengan hal ini, Pasal 55 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

“Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1)”

Kemudian dalam penjelasan Pasal 55 ayat (3) disebutkan:

“Putusan Pengadilan mengenai hapusnya sesuatu hak harus dilaksanakan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang, sebelum didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan”

Kedua ketentuan tersebut diatas secara eksplisit menggambarkan bahwa kewenangan pengadilan dalam sengketa hak milik atas tanah adalah mengadili siapa yang paling berhak secara hukum atas tanah terperkara. Pengadilan dalam hal ini akan memeriksa secara cermat tentang riwayat status tanah dan hak-hak keperdataan yang melekat atasnya serta siapa yang secara hukum berhak atas hak-hak tersebut. Karena itu, dalam peradilan perdata, khususnya dalam mengadili sengketa hak milik atas tanah, yang diperiksa bukanlah bagaimana alur administratif sertifikat tersebut dikeluarkan, melainkan memeriksa apakah nama yang tercantum dalam sertifikat itu berhak secara hukum atas hak milik atas tanah terperkara.

Pemeriksaan demikian melalui tahapan-tahapan pembuktian tertentu dan pada akhirnya akan bermuara pada kesimpulan pengadilan apakah nama yang tercantum dalam sertifikat hak milik atas tanah tersebut berhak atau tidak. Dalam

sertifikat tanah, segala hal yang tercantum di dalamnya mengikat bagi hakim yang memeriksa perkara dimaksud di pengadilan sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat melumpuhkannya. Jika dalam sertifikat tersebut ternyata terdapat kesalahan atau kekeliruan (misalnya kesalahan nama atau nama yang tercantum tidak berhak secara hukum atas objek tanah tersebut), maka pengadilan akan memutuskan tentang nama yang sebenarnya atau pemilik yang sebenarnya.

Berkaitan dengan sengketa Jual beli atas Tanah objek sengketa atas tanah dapat dibedakan menjadi dua (2) yang terdiri dari objek sengketa tanah yang sudah memiliki alas hak yang berupa sertifikat hak milik, dan tanah yang belum memiliki alas hak yang berupa catatan mengenai tanah dalam buku letter C. Jual beli hak atas tanah pada dasarnya dapat dilakukan dengan dua cara melalui akta autentik dan surat dibawah tangan.

Pada umumnya gugatan terhadap sengketa jual beli atas tanah terjadi apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi. Wanprestasi dapat diartikan tidak terlaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan didalam perjanjian jual beli terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan. Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena kesengajaan, kelalaian, dan tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).

Wanprestasi dalam proses jual beli dapat dicontohkan seperti pihak

pembeli tidak melunasi biaya pembelian tanah tersebut atau penjual atau tidak mengakui adanya jual beli dan tidak menghendaki tanah tersebut diserahkan kepada pembeli.

Sengketa jual beli hak atas tanah di bawah tangan terjadi karena tidak diakuinya jual beli dibawah tangan oleh salah satu pihak, sehingga pihak-pihak yang dirugikan mengajukan gugatan dipengadilan. Tujuan pihak-pihak yang dirugikan mengajukan gugatan di pengadilan, umumnya meminta mengesahkan jual beli tersebut benar adanya dan putusan yang nanti akan diberikan dapat menjadi dasar balik nama di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota atau Kabupaten. Seperti yang disebutkan dalam pasal 55 UUPA putusan pengadilan dapat menjadi dasar balik nama di Badan Pertanahan Daerah. Namun, tiap-tiap putusan pengadilan memiliki perbedaannya masing- masing terhadap kasus yang serupa. Kewenangan Pengadilan Negeri dalam sengketa jual beli hak atas tanah hanya sebatas menyatakan bahwa jual beli hak atas tanah tersebut sah atau tidak. Untuk menjadikan putusan menjadi dasar balik nama di BPN perlu ditelusuri lebih lanjut apakah Pengadilan Umum berwenang memberikan putusan terkait tentang pencoretan dan/atau penambahan nama dalam sertifikat kepemilikan tanah.

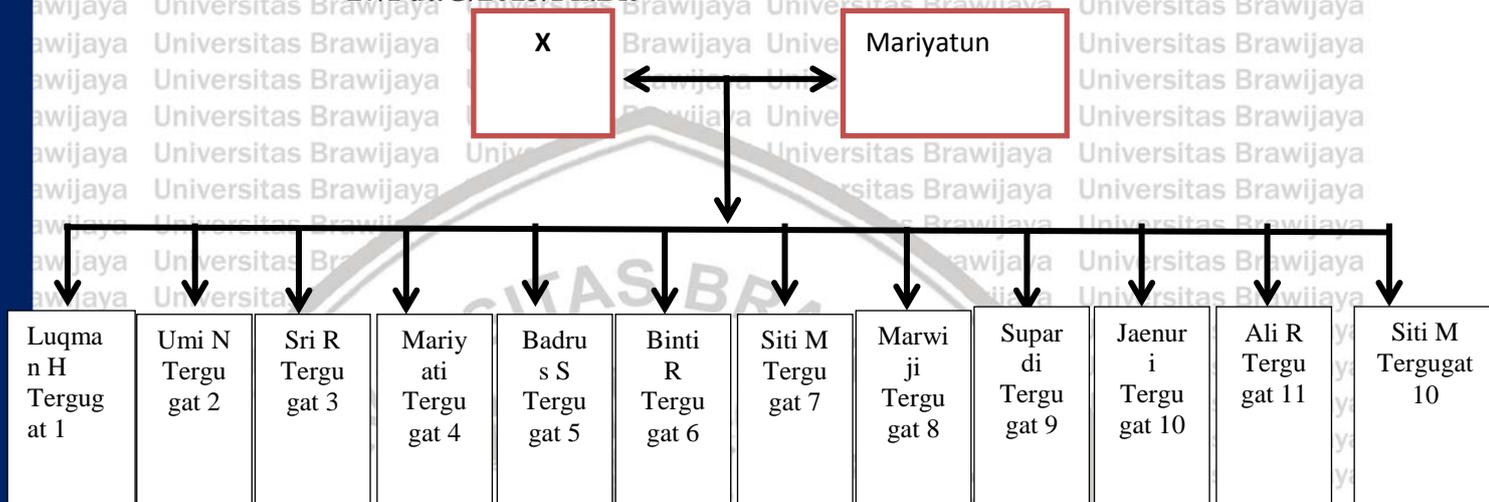
Berkaitan dengan kasus perdata jual beli hak atas tanah dibawah tangan dalam putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/Pn.Blit Dan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2015/Pn.Blit kasus tersebut diakhiri putusan akhir mengesahkan jual beli yang dilakukan kedua belah pihak secara dibawah tangan.

Putusan pengadilan serupa terkait dengan jual beli hak atas tanah, namun masing masing putusan memiliki perbedaan yang signifikan. Hal tersebut akan penulis

analisis dalam pembahasan ini terkait dengan kasus posisi, pertimbangan hakim dan putusan hakim untuk menjawab kasus yang serupa namun masing-masing putusan berbeda.

1.1.2. Analisis Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/Pn.Blt

3.1.2.1. Kasus Posisi Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/Pn.Blt



Pada tahun 1991 Mariyatun meninggal, mariyatun meninggalkan harta warisnya berupa sebidang tanah yaitu tanah darat luas 2.306 M2 terletak di Lingkungan Kanigoro, Kelurahan Kanigoro, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar, sebagaimana termuat dalam buku Sertifikat Hak Milik (SHM) No.209,

Surat Ukur tanggal 5-8-1980, No. 191.Maryatun meninggalkan 11 ahli waris yang tersebut pada skema diatas, setelah Mariyatun meninggal dunia maka semua anak-anaknya sudah mendapatkan bagian masing-masing sebagai harta waris, termasuk Saudari Siti Markamah (Tergugat VII), memperoleh bagaian tanah darat sebagaimana tersebut pada buku Sertifikat Hak Milik (SHM) No.209 tersebut.

Namun sampai sekarang belum dibalik nama dan masih atas nama Mariyatun

Kemudian tanah waris bagian Siti Markamah (Tergugat VII) tersebut sebagian dijual kepada Sutrisno (Penggugat) pada tanggal 31 Juli 2009, yaitu

yang seluas + 103,5 ru dengan harga total Rp. 103.500.000,- (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah), Yang terletak di Lingkungan Kanigoro, Kelurahan Kanigoro, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar. Jual beli tersebut juga telah disetujui secara lisan oleh Para Tergugat. Jual beli tersebut dilaksanakan di bawah tangan pada tanggal 15 Maret 2010 Siti Markamah dengan Sutrisno, dengan bukti :

1. Foto copy Surat Perjanjian tertanda Kanigoro tanggal 15 Maret 2010 antara SITI Markamah dengan Sutrisno, yang telah diberi meterai secukupnya.
2. Foto copy Kwitansi Pembayaran tanggal 31 Juli 2010, sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Sutrisno kepada Ibu Markamah (Bp. Yasin), yang telah diberi meterai secukupnya dan;
3. Foto copy Kwitansi Pembayaran tanggal 15 Maret 2010, sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) dari Sutrisno kepada Bp. Yasin, yang telah diberi meterai secukupnya.

Pada awal tahun 2013 Sutrisno (Penggugat) bermaksud untuk memproses balik nama, namun ada keberatan dari Para Tergugat, dengan alasan-alasan yang tidak jelas dan tidak punya dasar hukum, Para Tergugat tidak mau tanda tangan proses balik nama jual beli tanah tersebut sehingga proses balik nama atas tanah tersebut tidak dapat dilanjutkan. Kemudiantanggal25Juni2013 Sutrisno (Penggugat) didalam surat gugatannya yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar dengan Reg. Perkara No. 27/Pdt.G./2013/PN.Blt., mengajukan gugatan Kepada Pengadilan blitar.

3.1.2.2. **Petitum Gugatan, Pertimbangan Hukum Hakim dan Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G./2013/PN.Blt**

A. Petitum Gugatan

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan jual beli tanah tersengketa sebagaimana tersebut pada posita nomor 5 (lima) antara Penggugat dan Tergugat VII yaitu tanah darat seluas + 103,5 Ru (sebagian dari luas tanah 2306 M2) sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 209, Surat Ukur tanggal 5-8-1980, No. 1910, dengan batas-batas :
Utara : tanah milik PARJI ;
Timur : tanah milik MUGIONO ;
Selatan : tanah milik MARKAMAH, jalan Desa (makadam) ;
Barat : tanah milik SUTRISNO ;
3. Menyatakan menurut hukum, tanah tersengketa tersebut pada posita nomor 5 (lima) diatas adalah menjadi milik Penggugat yang sah ;
4. Menyatakan Para Tergugat adalah ahli waris Alm. MARYATUN ;
5. Menyatakan jual beli tanah tersengketa sebagaimana tersebut pada posita angka 5 (lima) antara Penggugat (SUTRISNO) dengan Tergugat (SITI MARKAMAH) pada tanggal 31 Juli 2009 dibawah tangan, dapat dijadikan dasar proses peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No. 209, Surat Ukur tanggal 5 Agustus 1980 No.1910 atas nama MARYATUN menjadi atas nama SUTRISNO (Penggugat) di Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, secara tanggung renteng ;

B. Pertimbangan Hukum Hakim

1. Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-1 dari Penggugat yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, akan di pertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum lainnya ;

2. Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-2 dari Penggugat, oleh karena Penggugat dapat membuktikan gugatannya, maka Majelis Hakim dengan sekedar merubah redaksi dalam petitum ini agar sesuai dengan pertimbangan putusan di atas serta sesuai dengan hukum, Majelis Hakim menyatakan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat VII berupa Perjanjian Jual Beli Tanah Objek Sengketa seluas 103,5 (seratus tiga koma lima) Ru, (yaitu sebagian tanah dari luas tanah seluas 2.306 (dua ribu tiga ratus enam) M², sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 209, atas nama Maryatoen atau Maryatun, terletak di Lingkungan Kanigoro, Kelurahan Kanigoro, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar, sebagaimana tercantum juga dalam Berita Acara Persidangan Pemeriksaan Setempat terhadap Tanah Objek Sengketa tanggal 08 Oktober 2013), adalah Perjanjian Jual Beli Yang Sah Demi Hukum, maka Petitum ini dikabulkan ;

3. Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-3 dari Penggugat, oleh karena Penggugat dapat membuktikan gugatannya, maka Majelis Hakim menyatakan Tanah Objek Sengketa tersebut di atas adalah milik dari Penggugat, maka Petitum ini dikabulkan ;

4. Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-4 dari Penggugat, oleh karena Penggugat dapat membuktikan gugatannya, maka Majelis Hakim

menyatakan Para Tergugat adalah ahli waris dari Maryatoen atau Maryatun (Almarhumah), maka Petitum ini dikabulkan ;

5. Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-5 dari Penggugat, oleh karena persoalan proses pencatatan dalam hal pendaftaran dan atau peralihan hak atas tanah adalah menyangkut prosedur administratif di bidang hukum pertanahan yang dilakukan oleh pejabat dan atau badan di bidang hukum pertanahan sesuai peraturan perundang- undangan yang berlaku selain itu juga pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar, bukan termasuk pihak dalam perkara ini, maka dengan demikian Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut dan akan mengenyampingkan petitum ini
6. Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-6 dari Penggugat, oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya sehingga dalam hal ini Para Tergugat adalah pihak yang kalah, namun karena jual beli itu dilakukan oleh Penggugat (Sutrisno) dengan Tergugat VII (Siti Markamah), maka Majelis Hakim hanya akan menghukum Tergugat VII untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan sebagaimana termuat dalam amar putusan di bawah ini ;

7. Menimbang, bahwa dengan demikian mengenai petitum ke-1 dari Penggugat sebelumnya yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena hanya sebagian dari gugatan Penggugat yang dikabulkan, maka Majelis Hakim akan mengabulkan gugatan dari Penggugat untuk sebagian dan Majelis Hakim akan menolak gugatan dari Penggugat untuk selain dan selebihnya

C. Putusan Pengadilan

1. Mengabulkan gugatan dari Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat VII berupa Perjanjian Jual Beli Tanah Objek Sengketa seluas 103,5 (seratus tiga koma lima) Ru, (yaitu sebagian tanah dari luas tanah seluas 2.306 (dua ribu tiga ratus enam) M2, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 209, atas nama Maryatoen atau Maryatun, terletak di Lingkungan Kanigoro, Kelurahan Kanigoro, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar sebagaimana tercantum juga dalam Berita Acara Persidangan Pemeriksaan Setempat terhadap Tanah Objek Sengketa tanggal 08 Oktober 2013), adalah Perjanjian Jual Beli Yang Sah Demi Hukum ;
3. Menyatakan Tanah Objek Sengketa tersebut di atas adalah milik dari Penggugat ;
4. Menyatakan Para Tergugat adalah ahli waris dari Maryatoen atau Maryatun (Almarhumah) ;
5. Menghukum Tergugat VII untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 3.871.000,- (tiga juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;
6. Menolak gugatan dari Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

3.1.2.3. Analisis implikasi dari Pertimbangan Hakim Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G./2013/PN.Blt

Kompetensi Peradilan Umum atau Peradilan Negeri dalam sengketa dengan objek perjanjian jual beli tanah meskipun telah tidak dibuat dihadapan PPAT diidentifikasi berdasarkan kewenangan Peradilan Umum itu

sendiri. Pengadilan Umum berwenang mengadili perkara perdata yang bersumber dari sengketa dalam bidang yang diatur dalam hukum perdata materiil. Dalam analisis kasus perdata di Pengadilan Negeri Blitar Nomor :27/Pdt.G/2013/Pn.Blt.

Namun dalam Putusan Pengadilan tersebut hanya di kabulkan Sebagian dikarenakan dalam hal petitum ke-5 terkait dengan proses balik nama sertifikat

Dalam putusannya yang menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian Jual Beli hak atas tanah dibawah tangan sah demi hukum. Demikian pula sebagaimana

ketentuan Pasal 1320 BW yang menyatakan bahwa untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu : 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ; 3. Suatu hal tertentu ; 4.

Suatu sebab yang halal, sehingga menurut hemat Majelis Hakim terhadap pengakuan Penggugat I, yang membenarkankan bahwa dalam melakukan perjanjian dengan Tergugat VII di hadapan para Saksi.

Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengakui surat-surat dan akta bawah tangan sebagai alat bukti tertulis, namun Pasal 1876 ternyata Undang-undang juga memberikan hak bagi para pihak untuk mengakui atau memungkirinya tanda tangannya dalam suatu surat atau akta bawah tangan yang menyebutkan

“Barangsiapa dihadapi dengan suatu tulisan di bawah tangan oleh orang yang mengajukan tuntutan terhadapnya, wajib mengakui atau memungkirinya tanda tangannya secara tegas, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak darinya, cukuplah mereka menerangkan bahwa mereka tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili.”

Jika salah satu pihak menyangkal atau memungkirinya suatu surat atau akta bawah tangan, maka hakim kemudian harus memeriksa kebenaran dari tulisan atau tandatangan tersebut di muka pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal

1877 KUH Perdata yaitu

“Jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripadanya tidak mengakuinya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka Pengadilan.”

Dalam hal ini, pihak lawan bisa saja memiliki beberapa argumentasi ketika dirinya memungkiri atau menyangkal suatu surat atau perjanjian yang dibuat di bawah tangan, misalnya:

1. Surat Perjanjian tersebut tidak pernah ada / tidak pernah dibuat (menolak secara mutlak);
2. Surat Perjanjian tersebut tidak ditandatangani olehnya (bukan tandatangannya);
3. Surat Perjanjian tersebut memang ditandatangani, tapi waktu ditandatangani isinya bukan seperti itu; atau
4. Surat Perjanjian tersebut memang ditandatangani, tapi yang ditunjukkan saat ini ada perbedaan dengan pada saat ditandatangani.

Jelaslah bahwa apabila keberadaan, isi atau tandatangan dari suatu akta bawah tangan dipungkiri atau disangkal oleh pihak lawan kita ternyata menambah suatu beban pembuktian baru dalam persidangan bahwa surat atau akta bawah tangan tersebut benar-benar ada, isinya memang benar itu dan memang benar sudah ditandatangani oleh pihak lawan kita pada saat perjanjian tersebut di buat.

Dalam Pertimbangan saksi dan alat bukti, Penggugat menghadirkan 2 orang saksi yang mengetahui bahwa Penggugat melakukan Jual Beli dengan tergugat VII sehingga menurut hemat hakim perjanjian jual beli tersebut sah demi hukum. Selain itu juga terdapat alat bukti berupa :

1. Foto copy Surat Perjanjian tertanda Kanigoro tanggal 15 Maret 2010 antara Siti Markamah dengan Sutrisno, yang telah diberi meterai

secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya dan sama, lalu diberi tanda bukti P-2 ;

2. Foto copy Kwitansi Pembayaran tanggal 31 Juli 2010, sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Sutrisno kepada Ibu Markamah (Bp. Yasin), yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya dan sama, lalu diberi tanda bukti P-3 ;

3. Foto copy Kwitansi Pembayaran tanggal 15 Maret 2010, sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) dari Sutrisno kepada Bp. Yasin, yang telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya dan sama, lalu diberi tanda bukti P-4

Terdapat 3 alat bukti yang dapat menunjukkan bahwa pihak Penggugat telah melaksanakan kewajibannya selaku pembeli. Pembelian dilaksanakan secara bertahap dan lunas, namun penyerahan objek sengketa tersebut tidak dapat dilakukan karena sertifikat hak milik masih atas nama Siti markamah. Sehingga terkait dengan petitum ke-5 tidak dapat dilaksanakan karena objek sengketa tersebut masih belum dibagikan kepada para ahli waris. Penggugat hanya membeli sebagian dari objek sengketa milik salah satu ahli waris sehingga putusan tersebut tidak dapat dijadikan dasar proses balik nama, karena objek sengketa tersebut harus di bagi waris dahulu kemudian di balik nama oleh masing-masing ahli waris.

Ada dua cara yang bisa ditempuh oleh para pihak untuk melakukan jual beli atas sebagian tanah. Cara pertama adalah dengan memecah terlebih dahulu sertifikat tersebut kemudian dilakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pemecahan dilakukan berdasarkan Pernyataan Pemecahan atas Nama Diri Sendiri oleh pemilik yang disertai alasan pemecahan tersebut, misalnya untuk

dialihkan kepada pihak lain secara sebagian-sebagian atau dengan alasan akan dibagi menurut jumlah pemilik (dalam hal tanah warisan.) Sementara sertifikat sedang pengurusan pemecahan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka antara penjual dan pembeli bisa dibuat Pengikatan Jual Beli (PJB), yang memuat pasal bahwa Akta Jual Beli (AJB) akan dilaksanakan pada saat pemecahan sertifikat sudah selesai. Pembayaran harga bisa dilunasi pada saat penandatanganan Pengikatan Jual Beli (PJB) atau bisa juga dilunasi pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).⁸

Cara kedua adalah dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) atas sebagian tanah. Sehingga harga-harga pembayaran harga tanah sudah selesai pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) sebagian ini sertifikat bisa diajukan pemecahan yang mana pemohon atas pemecahan sertifikat ini adalah langsung pembeli karena haknya sudah berpindah. Berdasarkan Pernyataan Pemecahan Atas Diri Sendiri atau Akta Jual Beli (AJB) sebagian tersebut Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran ke lokasi dan kemudian menerbitkan surat ukur, untuk kemudian diterbitkan sertifikat pecahannya. Persyaratan pemecahan sertifikat:

- 1) Permohonan pengukuran,
- 2) Pernyataan telah memasang tanda batas tanah oleh pemilik,
- 3) Akta Jual Beli sebagian,
- 4) Pernyataan Pemecahan Atas Nama Diri Sendiri,
- 5) Asli sertifikat,
- 6) Foto copy PBB tahun berjalan,
- 7) KTP dan Kartu Keluarga Pemohon,
- 8) KTP dan Kartu Keluarga Penjual (jika proses jual beli sebagian)
- 9) Surat kuasa jika dikuasakan,
- 10) Tapak kavling (untuk daerah tertentu),
- 11) Melampirkan bukti pembayaran pajak-pajak atas jual beli.⁹

Jual beli hak atas tanah dilaksanakan sebagian haknya milik pembeli dan

⁸ Asriama, *Cara Membeli Tanah Sebagian dan Memecah Sertifikat dari Sertifikat Induk*, <http://asriaman.com/cara-membeli-tanah-sebagian-dan-memecah-sertifikat-dari-sertifikat-induk>, diakses pada tanggal 25 Februari 2018.

⁹ *Ibid*

tidak meniadakan hak dari para ahli waris, sehingga berdasar pada pasal Pasal 48 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 133 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan No. 3 Tahun 1997. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 maupun Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tidak menyebutkan secara jelas pengertian dari pemecahan bidang tanah. Namun, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dapat ditarik kesimpulan bahwa pemecahan bidang tanah adalah pemecahan satu bidang tanah yang sudah didaftar menjadi beberapa bagian atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 PP No. 24/1997, bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.

Terhadap sertifikat pecahan dari induk sertifikat yang telah diterbitkan maka harus dilakukan pendaftaran peralihan haknya kepada pembeli tanah tersebut yang lazim disebut Balik Nama Sertifikat. Sebelum proses balik nama sertifikat maka terlebih dahulu harus dibuat Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan disampaikan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk prosedur pendaftaran haknya.

Diatur dalam Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dilakukanlah pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:¹⁰

- 1) Nama pemegang hak lama didalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
- 2) Nama atau nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan cap Dinas Kantor Pertanahan.
- 3) Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan

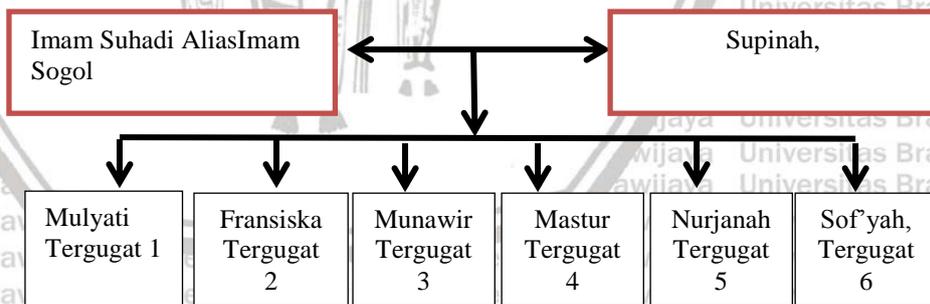
¹⁰Muhammad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah (Edisi Revisi)*, (Bandung : Mandar Maju, 2012), hlm.280-281.

pada daftar nama penerima hak..

Terhadap jual beli sebagian dari tanah bersertifikat yang dibuat oleh para pihak dengan akta dibawah tangan dimana tidak diikuti dengan pemecahan dan balik nama sertifikat langsung pada saat terjadinya jual beli namun akta dibawah tangan yang digunakan sebagai bukti terjadinya jual beli tidak menyebutkan klausula yang mewajibkan pihak penjual untuk melakukan pemecahan dan membalik nama sertifikat. Sehingga proses balik nama dengan dasar putusan pengadilan sesuai dengan Pasa 55 ayat (3) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah tidak dapat dilaksanakan, karena harus melalui pemecahan sertifikat yang kewenangannya hanya pada Pejabat Pembuat Akta Tanah. Setelah proses pemecahan selesai, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah Melakukan Balik Nama Waris. Setelah balik nama waris, Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan balik nama Jual Beli kepada pembeli dan hanya dapat didaftarkan melalu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1.1.3. Analisis Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 07/Pdt.G/2015/Pn.Blt

3.1.3.1. Kasus Posisi Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 07/Pdt.G/2015/Pn.Blt



Pada tanggal 02 September 1991, Bibit Santoso (Penggugat) mengikat diri dalam transaksi perjanjian jual beli dibawah tangan dengan Imam Suhadi Alias Imam Sogol (ketika masih hidup) atas sebidang tanah pekarangan kohir/ petok Nomor 709, persil Nomor 76 Klas: D.I seluas 0.140 (98 ru) atas nama Iran,

kemudian berpindah ke Kohir/Petok No 964b, persil Nomor: 76 Klas: D.I seluas 0.140 (98 ru) atas nama Bibit Santoso (Penggugat) dan sekarang Kohir/Petok Nomor 1212, persil Nomor: 76 Klas: D.I seluas 0.140 (98 ru) atas nama Bibit Santoso (Penggugat) terletak di Dusun Jambewangi, Desa Tawangrejo, Kecamatan Wonodadi, Kabupaten Blitar, seharga Rp.3.920.000,- (tiga juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah), Imam Sogol meninggalkan 6 ahli waris yang tersebut pada skema diatas.

Tanah tersebut diperoleh Imam Muhadi Alias Imam Sogol dari transaksi jual beli dibawah tangan dengan Iran sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), sebagaimana pada Surat Keterangan Perjanjian Membeli Tanah Pekarangan Bacut tanggal 26 Maret 1988, yang mana setelah terjadi transaksi jual beli tersebut diatas pada administrasi Desa Kohir/Petok tetap Nomor 709, persil Nomor: 76 Klas: D.I seluas 0.140 (98 ru) atas nama Iran dan belum berpindah ke Kohir/Petok Imam Muhadi Alias Imam Sogol walaupun nama Imam Muhadi atau Imam Sogol sudah ada.

Berdasar pada hal-hal tersebut di atas, transaksi jual beli obyek tanah sengketa antara Penggugat dengan Imam Suhadi Alias Imam Sogol tersebut telah memenuhi asas -asas hukum adat dalam transaksi jual beli yakni secara terang-terangan dan dibayar tunai. Setelah terjadinya transaksi jual beli sampai meninggalnya Imam Suhadi Alias Imam Sogol belum pernah dilakukan proses balik nama hak kepemilikan sebagaimana peraturan yang berlaku ke atas nama Bibit Santoso (Penggugat), karena Imam Suhadi Alias Imam Bogol dan isterinya Supinah sekarang sudah meninggal, maka Penggugat mengajukan gugatan ditujukan kepada ahli warisnya sebagaimana pada skema diatas sebagai dasar agar

proses hak kepemilikan obyek transaksi jual beli menjadi hak milik penuh Bibit Santoso (Penggugat).

3.1.3.2. Petitum Gugatan Pertimbangan Hukum Hakim dan Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 07/pdt.G/2015/pn.

A. Petitum Gugatan

- 1) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2) Menyatakan dan menetapkan:

2.1. Mulyati (Tergugat I)

Imam Prayitno (Alm) meninggal pada tanggal 02 Januari 2006, selama berumah tangga dengan Sof' yah (Tergugat III) mempunyai 3 (tiga) orang anak masing – masing bernama:

- a) Fransiska Prayitno (Tergugat II) ;
- b) Moh. Yayan ;
- c) Moh. Novi Prayitno ;

2.2. Munawir (Tergugat III) ;

2.3. Mastur (Tergugat IV) ;

2.4. Nurjanah (Tergugat V) ;

Adalah anak kandung dan cucu, sebagai ahli waris dan ahli waris pengganti Alm. Imam Suhadi Alias Imam Sogol dengan Supinah ;

- 3) Menyatakan transaksi jual beli antara Alm. Imam Suhadi Alias Imam Sogol dan Bibit Santoso (Penggugat) di bawah tangan pada tanggal 02 September 1991 atas sebidang tanah pekarangan Kohir/Petok Nomor 709 persil Nomor: 76 Klas: D.I seluas 0.140 (98 ru) atas nama Iran, kemudian berpindah ke Kohir/Petok Nomor 964b persil Nomor: 76 Klas: D.I seluas

0.140 (98 ru) atas nama Bibit Santoso (Penggugat) dan sekarang berpindah ke Kohir/Petok Nomor 1212 persil Nomor: 76 Klas: D.I seluas 0.140 (98 ru) atas nama Bibit Santoso (Penggugat) terletak di Dusun Jambewangi, Desa Tawangrejo, Kecamatan Wonodadi, Kabupaten Blitar, dengan batas-batas:

Utara : Tanah Jalan Desa Tawangrejo ;

Timur : Tanah Pekarangan milik Pak Poncomedjo ;

Selatan : Tanah sawah milik Bu Mazkillah ;

Barat : Tanah Pekarangan milik Bu Maryatin/Tuminem ;

Adalah sah menurut hukum sehingga sah menjadi milik Bibit Santoso (Penggugat) ;

- 4) Menyatakan, memutuskan Jual Beli dibawah tangan 02 September 1991 sah secara hukum, dan bisa/dapat dijadikan dasar proses kepemilikan atas sebidang tanah pekarangan Kohir/Petok Nomor 709 persil Nomor: 76 Klas: D.I seluas 0.140 (98 ru) atas nama Iran, kemudian berpindah ke Kohir/Petok No. 964b persil Nomor: 76 Klas: D.I seluas 0.140 (98 ru) atas nama Bibit Santoso (Penggugat) dan sekarang berpindah ke Kohir/Petok No. 1212 persil Nomor: 76 Klas: D.I seluas 0.140 (98 ru) atas nama Bibit Santoso (Penggugat) terletak di Dusun Jambewangi, Desa Tawangrejo, Kecamatan Wonodadi, Kabupaten Blitar, dengan batas-batas:

Utara : Tanah Jalan Desa Tawangrejo ;

Timur : Tanah Pekarangan milik Pak Poncomedjo ;

Selatan : Tanah sawah milik Bu Mazkillah ;

Barat : Tanah Pekarangan milik Bu Maryatin/Tuminem ;

Ke hak kepemilikan atas nama Bibit Santoso (Penggugat) di Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Blitar ;

- 5) Menghukum Para Tergugat untuk tunduk pada putusan ini ;
- 6) Menyatakan menurut hukum, tanah sengketa tersebut pada posita nomor 5 (lima) diatas adalah menjadi milik Penggugat yang sah ;
- 7) Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada perlawanan, Banding atau Kasasi (Uit Voerbaar Bij Vorraad) ;
- 8) Membebankan biaya perkara sesuai dengan perundang-undang yang berlaku

B. Pertimbangan Hakim

1. Menimbang, bahwa oleh karena keturunan atau ahli waris dari Imam Suhadi Alias Imam Sogol (alm) tidak dibantah oleh Tergugat IV dan dibenarkan sebagaimana gugatan Penggugat dan berdasarkan Pasal 852 Ayat (1) KUHPerdara maka Majelis berpendapat bahwa Para Tergugat adalah ahli waris yang sah dari Imam Suhadi Alias Imam Sogol (alm) sehingga dengan demikian Petitum ke-2 gugatan Penggugat haruslah dikabulkan ;

2. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dimana Tergugat IV selaku anak kandung dari Imam Suhadi Alias Imam Sogol (alm) telah mengakui adanya jual beli antara Penggugat (Bibit Santoso) dengan Imam Suhadi Alias Imam Sogol terhadap tanah sengketa dimana merupakan kekuatan pembuktian yang sempurna maka Majelis berkesimpulan bahwa Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa benar telah terjadi jual beli antara Penggugat (Bibit Santoso)

dengan Imam Suhadi Alias Imam Sogol (ayah/mertua dan kakek Tergugat) atas tanah sengketa pada tanggal 02 September 1991, karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa benar telah terjadi jual beli antara Penggugat (Bibit Santoso) dengan Imam Suhadi Alias Imam Sogol (alm) atas tanah sengketa maka dengan demikian Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut sehingga terhadap Petitum ke-3 yang dimohonkan oleh Penggugat haruslah dikabulkan ;

3. Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Imam Suhadi Alias Imam Sogol adalah sah menurut hukum maka secara mutatis mutandis tanah sengketa adalah sah menjadi milik Penggugat sehingga dapat dijadikan sebagai dasar proses kepemilikan atas nama Bibit Santoso (Penggugat) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Blitar atas sebidang tanah pekarangan yang terletak di Dusun Jambewangi Desa Tawangrejo Kecamatan Wonodadi Kabupaten Blitar seluas 0,140 (98 Ru) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Jalan Desa Tawangrejo ;
Sebelah Timur : Tanah Pekarangan milik Pak Poncomedjo ;
Sebelah Selatan : Tanah sawah milik Bu Mazkillah ;
Sebelah Barat : Tanah Pekarangan milik Bu Maryatin/Tuminem ;

sehingga terhadap Petitum ke-4 gugatan Penggugat haruslah dikabulkan ;

4. Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum ke-6 gugatan Penggugat yang menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebihdahulu, meskipun ada perlawanan, Banding atau Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voerrad) ;

C. Putusan Pengadilan

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan dan menetapkan:

2.1. Mulyati (Tergugat I)

Imam Prayitno (Alm) meninggal pada tanggal 02 Januari 2006, selama berumah tangga dengan Sof'yah (Tergugat III) mempunyai 3 (tiga) orang anak masing –masing bernama:

2.2. Fransiska Prayitno (Tergugat II) ;

Moh. Yayan ;

Moh. Novi Prayitno ;

2.3. Munawir (Tergugat IV) ;

2.4. Mastur (Tergugat V) ;

2.5. Nurjanah (Tergugat VI) ;

Adalah anak kandung dan cucu, sebagai ahli waris dan ahli waris pengganti Alm. Imam Suhadi Alias Imam Sogol dengan Supinah ;

3. Menyatakan transaksi jual beli antara Alm. Imam Suhadi Alias Imam Sogol dan Bibit Santoso (Penggugat) di bawah tangan pada tanggal 02 September 1991 atas sebidang tanah pekarangan Kohir/Petok Nomor 709 persil Nomor: 76 Klas: D.I seluas 0.140 (98 ru) atas nama Iran, kemudian berpindah ke Kohir/Petok Nomor 964b persil Nomor: 76 Klas: D.I seluas 0.140 (98 ru) atas nama Bibit Santoso (Penggugat) dan sekarang berpindah ke Kohir/Petok Nomor 1212 persil Nomor: 76 Klas: D.I seluas 0.140 (98 ru) atas nama Bibit Santoso (Penggugat) terletak di Dusun Jambewangi,

Desa Tawangrejo, Kecamatan Wonodadi, Kabupaten Blitar, dengan batas-batas:

Utara : Tanah Jalan Desa Tawangrejo ;

Timur : Tanah Pekarangan milik Pak Poncomedjo ;

Selatan: Tanah sawah milik Bu Mazkillah ;

Barat : Tanah Pekarangan milik Bu Maryatin/Tuminem ;

Adalah sah menurut hukum sehingga sah menjadi milik Bibit Santoso(Penggugat) ;

4. Menyatakan, memutuskan Jual Beli dibawah tangan 02 September 1991

sah secara hukum, dan bisa/dapat dijadikan dasar proses kepemilikan atas

sebidang tanah pekarangan Kohir/Petok Nomor 709 persil Nomor: 76

Klas: D.I seluas 0.140 (98 ru) atas nama Iran, kemudian berpindah ke

Kohir/Petok Nomor 964b persil Nomor: 76 Klas: D.I seluas 0.140 (98 ru)

atas nama Bibit Santoso (Penggugat) dan sekarang berpindah ke

Kohir/Petok Nomor 1212 persil Nomor: 76 Klas: D.I seluas 0.140 (98 ru)

atas nama Bibit Santoso (Penggugat) terletak di Dusun Jambewangi, Desa

Tawangrejo, Kecamatan Wonodadi, Kabupaten Blitar, dengan batas-batas:

Utara : Tanah Jalan Desa Tawangrejo ;

Timur : Tanah Pekarangan milik Pak Poncomedjo ;

Selatan: Tanah sawah milik Bu Mazkillah ;

Barat : Tanah Pekarangan milik Bu Maryatin/Tuminem ;

menjadi hak kepemilikan atas nama Bibit Santoso (Penggugat) di

Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Blitar ;

5. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk pada putusan ini ;

6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biayayang timbul dalam perkara in sejumlah Rp. 3.336.000,-- (tiga juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

3.1.3.3. Analisis Pertimbangan Hakim Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 07/PDT.G/2017/PN. Blt

Pada Pertimbangan Hukum Hakim terkait dengan kasus jual beli bawah tangan dalam putusan pengadilan terhadap petitum nomor satu agar pengadilan mengabulkan seluruh isi permohonan penggugat. Terhadap pertimbangan hakim atas petitum nomor 6 tidak dapat dilaksanakan karena tergugat upaya hukum terhadap putusan yang dijatuhkan kepada tergugat, karena pengadilan hanya mengesahkan jual beli yang dilakukan penggugat dengan pewaris dan masalah terkait upaya hukum banding atau kasasi merupakan hak bagi pihak yang kalah.

Sehingga terkait pertimbangan hakim nomor 1 mengabulkan seluruh gugatan penggugat seluruhnya hanya dilaksanakan sebagian saja.

Pada pertimbangan hakim kedua (2) terkait dengan menyatakan bahwa para tergugat merupakan ahli waris dari imam sogol dapat dibuktikan melalui alat bukti pada saat sidang pembuktian, selain itu berdasarkan Pasal 852 Ayat (1)

KUHPerdata yang menyebutkan :

“anak-anak atau sekalian keturunan mereka, biar dilahirkan dari lain-lain perkawinan sekalipun, mewaris dari kedua orang tua, kakek, nenek atau semua keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus ke atas dengan tiada perbedaan antara laki-laki atau perempuan dan tiada perbedaan berdasarkan kelahiran lebih dahulu”

Sebagaimana dalam gugatan Penggugat bahwa Imam Suhadi Alias Imam Sogol telah meninggal dunia dan telah pula meninggalkan ahli waris yang mana nama-nama ahli waris sesuai dengan gugatan dan sebagaimana keterangan saksi-saksi dan pengakuan dari Tergugat IV bahwa Imam Suhadi Alias Imam Sogol (alm) mempunyai isteri yang bernama Supinah (alm) dan mempunyai 5 (lima) orang anak yakni: Mulyati (Tergugat I), Imam Prayitno (alm/Tergugat II), Munawir (Tergugat IV), Mastur (Tergugat V) dan Nurjanah (Tergugat VI). Oleh karena keturunan atau ahli waris dari Imam Suhadi Alias Imam Sogol (alm) tidak dibantah oleh Tergugat IV dan dibenarkan sebagaimana gugatan Penggugat dan berdasarkan Pasal 852 Ayat (1) KUHPerdata maka Majelis berpendapat bahwa Para Tergugat adalah ahli waris yang sah dari Imam Suhadi Alias Imam Sogol (alm) sehingga dengan demikian Petitum ke-2 gugatan Penggugat haruslah dikabulkan.

Pada pertimbangan hakim terhadap petitum ke-3 gugatan Penggugat yang menyatakan transaksi jual beli antara Imam Suhadi Alias Imam Sogol dan Bibit Santoso (Penggugat) di bawah tangan pada tanggal 02 September 1991 atas sebidang tanah pekarangan seluas 0,140 (98 Ru) yang terletak di Dusun Jambewangi Desa Tawangrejo Kecamatan Wonodadi Kabupaten Bitar dengan batas-batas

- sebelah Utara : Tanah Jalan desa Tawangrejo,
- sebelah Timur : Tanah pekarangan milik Pak Poncomedjo,
- sebelah Selatan : Tanah sawah milik Bu Mazkillah,
- sebelah Barat : Tanah pekarangan milik Bu Maryatin/Tuminen

Dalam menilai transaksi jual beli tersebut harus diketahui bentuk peralihannya terlebih dahulu. Jual beli dilaksanakan dibawah tangan dan

dihadapan perangkat desa, dan peralihan hak terjadi melalui dua proses yakni Peralihan berdasarkan warisan tanpa wasiat dan kedua Peralihan hak berdasarkan pemindahan hak termasuk didalamnya pemindahan hak berdasarkan proses jual beli. syarat sahnya perjanjian jual beli diatur di dalam Pasal 1457 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang menyebutkan:

“Jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga”

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPdata di atas, terkandung dua unsur dalam jual beli yaitu Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepadapenjual. Menurut Subekti menyebutkan bahwa unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli.

Suatu perjanjian jual beli yang sah, lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “ Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Syarat sahnya perjajian jual beli adalah sama dengansyarat sahnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1320KUHPdata

yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri ;
2. Cakap yang membuat perjanjian ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal .

Menurut pasal 174 HIR dan pasal 1925 BW dimana Pengakuan adalah merupakan alat bukti dan berdasarkan pengakuan pihak Tergugat IV yang notabene adalah anak kandung dari Imam Suhadi Alias Imam Sogol serta keterangan dari saksi-saksi maka Majelis Hakim berpendapat secara hukum pada waktu Imam Suhadi Alias Imam Sogol (ayah/mertua dan kakek Para Tergugat) masih hidup, Imam Suhadi Alias Imam Sogol (alm) mempunyai sebidang tanah pekarangan yang terletak di Dusun Jambewangi Desa Tawangrejo Kecamatan Wonodadi Kabupaten Blitar seluas 0,140 (98 Ru) yang mana tanah tersebut diperoleh Imam Suhadi Alias Imam Sogol (alm) berdasarkan perjanjian jual beli di bawah tangan tanggal 26 Maret 1988 antara Imam Suhadi Alias Imam Sogol (alm) dengan Iran (alm) (bukti surat P-2) dan pada tanggal 02 September 1991 terhadap tanah pekarangan tersebut telah dilakukan jual beli di bawah tangan antara Imam Suhadi Alias Imam Sogol (alm) kepada Bibit Santoso/Penggugat pengakuan Tergugat IV tersebut menjadi bukti mengikat dan sempurna dengan pengertian pengakuan yang bulat terhadap dalil-dalil pihak lawan, yang mengandung pula pengakuan terhadap tuntutan yang didasarkan pada dalil-dalil tersebut, sehingga pengakuan yang demikian sudah tidak ada perselisihan lagi.

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dimana Tergugat IV selaku anak kandung dari Imam Suhadi Alias Imam Sogol (alm) telah mengakui adanya jual beli antara Penggugat (Bibit Santoso) dengan Imam Suhadi Alias Imam Sogol terhadap tanah sengketa dimana merupakan kekuatan pembuktian yang sempurna maka Hakim dapat berkesimpulan bahwa Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa benar telah terjadi jual beli antara Penggugat (Bibit Santoso) dengan Imam Suhadi Alias Imam Sogol (ayah/mertua dan kakek Tergugat) atas

tanah sengketa pada tanggal 02 September 1991. Oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa benar telah terjadi jual beli antara Penggugat (Bibit Santoso) dengan Imam Suhadi Alias Imam Sogol (alm) atas tanah sengketa maka dengandemikian Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut sehingga terhadap Petitem ke-3 yang dimohonkan oleh Penggugat haruslah dikabulkan.

Terkait pada pertimbangan Hakim ke-4 bahwa putusan dapat dijadikan dasar pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional Daerah, hakim berpendapat bahwa Sesuai Pasal 19 Ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Pendaftaran Tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan Rechts Cadaster. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.¹¹ Dalam Negara Kesatuan RI satu-satunya lembaga institusi yang sampai saat ini diberikan kewenangan dalam mengelola bidang pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI). Pasal 2 Peraturan Presiden (Selanjutnya akan disebut PERPRES) No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, menyebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

¹¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm 2.

Pelaksanaan pendaftaran pertama dapat dilaksanakan secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan yang diprakarsai oleh pemerintah.

Dalam pendaftaran tanah secara sistematis ini diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah pendaftaran yang kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal atas permintaan pemilik tanah. Jadi pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pada dasarnya pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadis dapat dilakukan oleh masyarakat, dalam kasus ini dapat dilaksanakan oleh penggugat. Namun, karena terjadi sengketa antara penggugat dan para tergugat selaku para ahli waris perkara tersebut diselesaikan melalui pengadilan. Berdasarkan pada pasal 55 ayat (3) Undang-Undang No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, majelis hakim beranggapan objek sengketa belum memiliki alas hak, sehingga berdasarkan pasal tersebut petitum nomor 4 tentang mengabulkan putusan sebagai dasar untuk mendaftarkan tanah di Badan Pertanahan Daerah dapat dikabulkan oleh majelis hakim.

Jual beli antara Penggugat dengan Imam Suhadi Alias Imam Sogol (alm) adalah sah menurut hukum dan tanah sengketa adalah sah milik Penggugat, dan sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat dimana Penggugat akan melakukan proses balik nama tanah sengketa dari nama Imam Suhadi Alias Imam Sogol (alm) menjadi nama Penggugat (Bibit Santoso) dan dikarenakan jual beli tersebut adalah sah dan diakui oleh Tergugat IV selaku salah satu ahli waris dari Imam Suhadi Alias Imam Sogol (alm). Maka kepada Para Tergugat dihukum untuk tunduk kepada putusan ini sehingga petitum ke-5 gugatan Penggugat haruslah dikabulkan.

Terhadap petitum ke-6 untuk putusan tersebut dapat dijalankan terlebih dahulumenurut Majelis Hakim tidak melihat alasan yang cukup sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 HIR tentang persyaratan penjatuhan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bijvoorraad) dan juga SEMA Nomor 06 Tahun 1975, tanggal 1 Desember 1975, sehingga petitum ke-6 gugatan Penggugat ini haruslah ditolak. Sehingga hanya sebagian gugatan penggugat dikabulkan oleh hakim.

1.2. Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Jual Beli Tanah Yang tidak diakui Oleh Ahli Waris

1.2.1. Kekuatan Pembuktian Jual Beli Hak Atas Tanah Di hadapan Pejabat Pembuat Akta tanah Dengan Jual Beli Di Bawah Tangan Dalam Rangka Perlindungan hukum bagi Pembeli

Saat terjadinya perjanjian jual beli adalah pada saat tercapainya kata sepakat mengenai objek jual beli dan jumlah harga yang harus dibayar dengan uang. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 14858 KUH Perdata yang menyatakan "Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya,

meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Dengan adanya perjanjian jual beli itu saja belum berarti bahwa hak milik atas tanah penjual sudah berpindah kepada pembeli. Baru setelah adanya penyerahan benda tersebut hak milik itu berpindah ke pihak pembeli, sebagaimana yang dinyatakan oleh pasal 1459 KUH Perdata bahwa : "Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada sipembeli, selama penyerahan belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616. Dari ketentuan tersebut di atas, dapat kita ketahui bahwa dalam KUH Perdata dibedakan antara perjanjian jual beli dengan pelaksanaan jual beli itu sendiri. Perjanjian jual beli antara penjual dengan pembeli hanyalah bersifat *obligatoir*, yaitu perjanjian yang menciptakan perikatan dimana sejak saat itu kedua belah pihak mempunyai hak pribadi antara yang satu dengan yang lain, tetapi mengenai bendanya sendiri belum berpindah menjadi milik pembeli. Untuk berpindahnya hak milik atas tanah yang objeknya merupakan barang tak bergerak, masih diperlukan adanya perbuatan hukum yaitu pembuatan akta otentik yang kemudian diteruskan dengan balik nama dalam daftar umum, yang terkenal dengan nama kantor Badan Pendaftaran Tanah Daerah.

Di dalam praktek yang terjadi dalam masyarakat, jual beli tanah yang tidak melalui PPAT masih dianggap jual beli yang sah, tetapi kadang-kadang juga bukan merupakan jual beli yang sah. Hal ini mungkin saja terjadi karena adanya perbedaan penafsiran pada pasal yang berlaku, yaitu pasal 19 PP No. 10 Th. 1961 yang dianggap oleh salah satu pihak sebagai persyaratan mutlak untuk sahnya jual beli, sedang pihak lain beranggapan bahwa pasal tersebut bukan menentukan sah tidaknya jual beli, tetapi hanya merupakan syarat yang harus diikuti setelah

terjadinya jual beli tanah sesuai dengan hukum adat, karena hukum adat merupakan dasar hukum agraria yang berlaku atas tanah, air, dan ruang angkasa.

Mahkamah Agung sendiripun dalam keputusannya juga pernah mengesahkan jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT. Menurut pendapat Mahkamah Agung, pasal 19 PP No. 10 Th. 1961 bukanlah merupakan syarat mutlak untuk sah atau tidaknya jual beli tanah, karena PP No. 10 Th. 1961 tersebut hanyalah merupakan ketentuan administratif saja, yaitu khusus bagi pendaftaran pemindahan hak kepada kepala kantor pendaftaran tanah. Berikut di bawah ini saya kemukakan beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung yang mengesahkan jual beli tanpa melalui PPAT, yang antara lain sebagai berikut :

1. Mahkamah Agung dalam keputusannya tanggal 12 Desember 1970 No. 511 K/Sip/1970 yang merautuskan bahwa jual beli tanah persil yang dilakukan tidak di muka pejabat yang ditunjuk menurut pasal 19 PP No, 10 Th. 1961 dinyatakan menjadi milik pembeli sejak tanggal dibuatnya perjanjian;
2. Mahkamah Agung dalam keputusannya tanggal 15 April 1972 No. 1211 K/Sip/1971 yang memutuskan membenarkan jual beli sebidang sawah yang terjadi tahun 1966 yang memakai akta berupa surat segel yang disaksikan oleh kepala desa;
3. Mahkamah Agung dalam keputusannya tanggal 12 Mei 1972 No. 1363 K/Sip/1971 telah menetapkan bahwa akta jual beli tanah berikut rumahnya, yang tidak dibuat di hadapan PPAT adalah sah, dan mendalilkan bahwa pasal 19 PP No. 10 Th. 1961 tidak bermaksud menyampingkan pasal-pasal-dari KUH Perdata atau ketentuan-ketentuan tidak tertulis mengenai jual beli;
4. Mahkamah Agung dalam keputusannya tanggal 3 Oktober 1972 No. 1760 K/ Si p/1973 telah menetapkan bahwa pasal 19 PP No, 10 Th. 1961 adalah mengenai persoalan administratif¹²

Dengan adanya beberapa keputusan Mahkamah Agung yang demikian itu, hal ini dapat dijadikan pegangan atau dasar hukum bahwa jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT tetapi memenuhi persyaratan menurut ketentuan hukum adat, maka jual beli tanah yang demikian itu adalah sah. Meskipun

¹² Soedalhar, *Analisa dan Evaluasi Mengenai Pelaksanaan UUPA Ditinjau Khusus bari Segi Hukum*, (Surabaya :Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 1980), hlm 2-3

demikian, terdapat pula beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung yang menetapkan bahwa jual beli yang tidak dilaksanakan oleh dan di hadapan PPAT adalah tidak sah, misalnya :

1. Mahkamah Agung dalam keputusannya tanggal 3 Nopember 1971 No. 539 K/Sip/1971 yang menetapkan bahwa sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT yang sah;
2. Mahkamah Agung dalam keputusannya tanggal 18 Desember 1971 No. 598 K/Sip/1971 yang menetapkan bahwa sifat pasal 19 PP No. 10 Th. 1961 adalah termasuk hukum yang memaksa;
3. Mahkamah Agung dalam keputusannya tanggal 10 Nopember 1973 No. 480 K/Sip/1971 yang menetapkan bahwa setiap perjanjian peralihan hak atas tanah (termasuk hibah atau menggadaikan atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan) harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT

Dari beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung yang telah disebutkan di atas, dimana diantara keputusan-keputusannya ada yang kontradiktif, maka kiranya dapat dikatakan bahwa tidak ada yurisprudensi yang tetap dari Mahkamah Agung mengenai jual beli tanah tanpa melalui PPAT, karena pendirian Mahkamah Agung selalu berubah, kadangkala jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT disahkan, tetapi lain waktu dinyatakan sebagai jual beli yang tidak sah.

Berbeda-bedanya keputusan Mahkamah Agung dalam satu kasus jual beli tanah, justru menampakkan pada kita bahwa hukum adat masih memegang peranannya dalam perbuatan hukum tanah, dalam arti bahwa jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa dengan pembayaran tunai adalah sudah sah dan memindahkan hak milik atas tanah, sebaliknya jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT masih belum mendominasi dalam transaksi jual beli. Adanya kemungkinan bahwa sebagian masyarakat, khususnya masyarakat pedesaan belum mengenai PPAT, ataukalau sudah mengenalnya mungkin terdapat keengganan untuk melakukan jual beli di hadapan PPAT.

Mengenai saat beralihnya hak milik dalam jual belitanah ada beberapa pendapat, yang pertama pada saat sesudah dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah oleh kepala kantor pendaftarantah. Dan yang ketiga pada saat dilakukannya jual beli di hadapan PPAT. Mengenai pendapat saat beralihnya hak milik adalah pada saat dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, hal ini dapat saya terima, karena sesuai dengan ketentuan pasal 5UUPA yang menentukan bahwa hukum agraria yang berlaku atastanah adalah hukum adat, maka pada saat dilakukannya jual beli di hadapan PPAT itulah beralihnya hak kepada pembeli, sebab pada saat di hadapan PPAT itu, jual beli telah dilakukan secara tunai (kontan) dan nyata (konkrit).

Meskipun demikian, mengenai pendapat yang mengatakan bahwa saat beralihnya hak adalah pada saat dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, saya tidak sependapat sepenuhnya. Kita harus mengingat bahwa dalam transaksi jual beli tanah tidak semua orang melakukannya di hadapan PPAT, Padahal sesuai dengan yurisprudensi yang ada. Mahkamah Agung sendiripun mengesahkan jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT. Kalau hanya berdasar pada pendapat yang mengatakan bahwa saat beralihnya hak adalah pada saat dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, konsekuensinya adalah jual beli yang dilakukan tidak di hadapan PPAT tidak terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Jadi, menurut pendapat penulis, saat beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli dalam jual beli tanah adalah pada saat terjadinya jual beli tanah itu sendiri, baik yang dilakukan oleh dan di hadapan PPAT, maupun yang tidak di hadapan PPAT, misalnya di hadapan kepala desa/adat.

1.2.2. Perlindungan Hukum Terhadap Itikad Baik Pembeli Terkait Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Yang Tidak Diakui Oleh Ahli Waris

Dalam melakukan perjanjian jual beli harus didasari atau dilakukan dengan itikad baik, asas itikad baik memegang peranan penting dalam penafsiran kontrak.¹³ Menurut Arrest H.R. di Negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap itikad baik dalam tahap perjanjian bahkan kesesatan ditempatkan di bawah asas itikad baik, bukan lagi pada teori kehendak. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik.¹⁴

Dalam Black's Law Dictionary yang dimaksud itikad baik atau good faith adalah :

“ A state of mind consisting in (1)honesty in belief or purposes, (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage”.

R. Subekti merumuskan itikad baik dengan pengertian sebagai berikut

:Itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang

¹³ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), Hlm. 217.

¹⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), Hlm. 5.

beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan.

KUH Perdata memakai istilah itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) mengenai pelaksanaan perjanjian yang berbunyi: “perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Jadi dalam perikatan yang dilahirkan dari perjanjian, maka para pihak bukan hanya terikat oleh kata-kata perjanjian itu dan oleh kata-kata ketentuan perundang-undangan mengenai perjanjian itu, melainkan juga oleh itikad baik.

Sistem pendaftaran tanah yang diterapkan didasarkan pada asas hukum, ada dua macam asas hukum yaitu : asas itikad baik berarti orang yang memperoleh suatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Sedangkan asas *nemo plus iuris* berarti orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Sistem publikasi positif digunakan untuk asas itikad baik. Sedangkan sistem publikasi negatif digunakan untuk asas *nemo plus iuris*.¹⁵

Perkembangan itikad baik dalam hukum kontrak Romawi tidak lepas dari evolusi hukum kontrak itu sendiri. Itikad baik dalam hukum Romawi mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak. Pertama, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya. Kedua, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak. Ketiga, para pihak mematuhi kewajibannya sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak tegas diperjanjikan.¹⁶

¹⁵Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, Hlm. 117-118.

¹⁶Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, Hlm.131-133.

Itikad baik artinya bahwa kedua belah pihak harus berlaku yang satu terhadap yang lain seperti patut saja antara orang-orang sopan, tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa cilat-cilat, akal-akal, tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingan sendiri saja, tetapi juga dengan melihat kepentingan pihak lain.¹⁷

Dengan demikian asas itikad baik ini sangat penting untuk menghindari cacat-cacat tersembunyi dalam objek yang diperjualbelikan. Sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 1491 KUHPerdara bahwa :

“Kewajiban si penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya”

Berdasarkan pasal tersebut maka kewajiban penjual harus menjamin secara aman atas barang yang hendak dijualnya dari gangguan-gangguan yang merugikan, menjelaskan pula hal-hal penting yang wajib diketahui oleh pembeli sehingga ketika terjadi sengketa atas objek jual beli tersebut tidak menimbulkan kerugian terhadap pihak pembeli. Bukan hanya pihak penjual yang harus beritikad baik ketika akan menjual sesuatu barang, disisi lain kedua belah pihak yakni pihak pembeli juga berkewajiban memiliki itikad baik dengan meneliti keadaan barang dari cacat tersembunyi sebelum membeli suatu barang. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam pasal 1338 ayat 3 bahwasanya suatu perjanjian yang dibuat harus berlandaskan itikad baik dari kedua belah pihak yang berarti bahwa setiap pembuatan dan pelaksanaan perjanjian jual beli yang berdasarkan itikad baik harus mengindahkan substansi perjanjian tersebut atas dasar kepercayaan antara

¹⁷P.L.Wery, *Perkembangan Hukum tentang Itikad Baik di Nederland*, (Jakarta: Percetakan Negara RI, 1990), Hlm. 9.

kedua belah pihak. Namun apabila dalam pembuatan atau pelaksanaan perjanjian tersebut ditemukan itikad yang tidak baik oleh salah satu pihak, maka pihak yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum.¹⁸

Berkaitan dengan kesepakatan yang telah terjadi dalam jual beli, bahwa kesepakatan harus diberikan secara bebas. Ada 3 (tiga) hal dalam hukum perjanjian yang menyebabkan suatu perjanjian tidak mengandung kebebasan, yakni:¹⁹

- 1) adanya paksaan;
- 2) kekhilafan atau kekeliruan; dan
- 3) penipuan.

Paksaan dalam hal ini berupa paksaan rohani atau paksaan jiwa (*psychis*), bukan berupa paksaan badan (*fisik*) yang lebih menekankan terhadap ancaman atas suatu perbuatan yang dilarang.²⁰ Misalnya saja pihak penjual harus menandatangani akta jual beli sebagai bentuk persetujuan karena adanya paksaan yang dilakukan oleh pihak lain sehingga terpaksa menyetujui jual beli tersebut.

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi ketika salah satu pihak khilaf terkait hal-hal pokok penting dari apa yang telah diperjanjikan, juga terkait sifat-sifat penting dari objek yang telah diperjanjikan ataupun juga terkait kepada siapa objek jual beli tersebut akan diserahkan.²¹ Misalnya saja dalam jual beli hak atas tanah, pembeli mengalami kekhilafan karena sebelum melakukan transaksi jual beli tersebut tidak terlebih dahulu meneliti keadaan objek (tanah) dari cacat tersembunyi.

¹⁸Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009), Hlm. 8.

¹⁹Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia, 2008), Hlm. 23-24.

²⁰*Ibid.*, Hlm. 22.

²¹*Ibid.*, Hlm. 23.

Salah satu bentuk perbuatan hukum yang berkenaan dengan pemilikan hak atas tanah yaitu perbuatan hukum mengenai jual beli. Jual beli secara umum biasanya dilakukan dengan perjanjian atau biasa disebut dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli adalah perjanjian yang bersifat konsensual, dengan pengertian jual beli telah lahir dan mengikat para pihak, yaitu penjual dan pembeli segera setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjualbelikan dan harga yang harus dibayar.²²

Menurut M. Yahya Harahap, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/ benda (*zaak*), dan pihak lain bertindak sebagai pembeli yang mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya.²³ Sedangkan jual beli menurut Kartini Muljadi, dalam jual beli senantiasa terdapat 2 (dua) sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena dari sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak, berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak, dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi hukum perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban, pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek yang menjadi jual beli kepada pembeli sebaliknya pembeli berkewajiban membayar obyek jual beli yang telah di sepakati.²⁴

Berdasarkan pengertian jual beli yang uraikan diatas, peneliti berkesimpulan, dalam mengadakan perjanjian jual beli ada 4 unsur dalam suatu perjanjian jual beli, yaitu:

²²Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli, Cet.2, Ed. 1*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), Hlm. 82.

²³M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian, Cet. Ke-2*, (Bandung: Alumni, 1986), Hlm. 28.

²⁴Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, Hlm. 92.

1. Adanya pihak-pihak sedikitnya 2 (dua) orang;
2. Adanya persetujuan pihak-pihak;
3. Penyerahan hak milik atas suatu benda/barang, dan
4. Pembayaran harga yang diperjanjikan.

Sebagaimana jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPdata yang menjelaskan bahwa:

“jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”.

Sedangkan Pasal 1458 KUHPdata menjelaskan bahwa:

“jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak setelah tercapainya kata sepakat atas benda yang diperjualbelikan serta harganya, walaupun benda tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar lunas”.

Peneliti berkesimpulan bahwa pasal-pasal diatas bermaksud untuk melindungi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli dimana pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli hak atas tanah dibawah tangan.

Dalam melakukan suatu perbuatan hukum dalam hal perjanjian yang berupa pengikatan jual beli tidak lepas dari syarat sah perjanjian sebagaimana diatur pada Pasal 1320 KUHPdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat-syarat di atas terkait subjek dan objek yang harus ada dalam suatu perjanjian. Syarat pertama dan kedua terkait subjek perjanjian (syarat subjektif) sedangkan syarat ketiga dan keempat terkait objek perjanjian (syarat objektif). Jika salah satu unsur dari keempat unsur tersebut tidak terpenuhi maka menyebabkan cacatnya suatu perjanjian. Suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif maka

perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku. Selanjutnya, manakala suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada.

Menurut Gustav Radbruch, ada dua macam kepastian, yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin kepastian dalam perhubungan kemasyarakatan adalah hukum yang berguna. Kepastian dalam hukum tercapai apabila hukum itu sebanyak-banyaknya undang-undang. Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum akan memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia, sehingga tidak akan dirugikan oleh orang lain dengan demikian setiap peraturan perundang-undangan yang dibuat harus mampu memberikan keadilan agar masyarakat dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Teori perlindungan hukum ini dipergunakan untuk menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dalam permasalahan yang kedua, yaitu terhadap pembeli yang melakukan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan. Suatu perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana tertuang pada salah satu pasal dalam Undang-Undang Dasar 1945 yakni Pasal 27 ayat (1) yang menyatakan: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum".²⁵

"suatu perlindungan hukum dapat diartikan memberikan pengayoman kepada Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh pihak lain, dan

²⁵Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28D Ayat (1).

tujuan perlindungan hukum adalah memberikan masyarakat suatu rasa nyaman dan aman untuk menikmati semua haknya yang diberikan oleh hukum”.

Teori yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo ini dapat diartikan pula bahwa perlindungan hukum adalah suatu hal yang bersifat melindungi subjek hukum dari hal-hal merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya.

“Hukum melindungi kepentingan seseorang mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.”Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya.Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak.Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat biasa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang”.²⁶

Apabila dianalisis dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Raharjo, maka meskipun jual beli tersebut dilakukan secara dibawah tangan, hal tersebut tidak dapat menjadi penyebab atau suatu permasalahan bagi pembeli, khususnya dalam kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut.

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan telah menjadikan dan menyatakan bahwa memang telah terjadi suatu perbuatan hukum antara kedua belah pihak, yaitu antara penjual dan pembeli, dan meskipun hanya sebatas dibawah tangan, hal tersebut juga merupakan suatu alat pembuktian yang diatur dalam KUH Perdata, khususnya pada pasal 1866, dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis (tulisan), hal tersebut diperkuat lagi pada pasal 1874 KUH Perdata yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat dibawah tangan yang telah ditandatangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut.

Jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dapat dijadikan sebagai

²⁶Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

alat bukti, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan, karena menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Apabila suatu saat terjadi sengketa yang memperlmasalahkan tentang jual-beli tersebut, maka perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti, meski kekuatan pembuktiannya adalah lemah. Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut apabila dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi di kasus putusan diatas, maka hukum telah melindungi pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa yang timbul atas jua beli tanah tersebut, karena meskipun dibuat secara dibawah tangan, maka perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang diatur dalam hukum perdata, dimana suatu perjanjian tersebut akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang telah membuatperjanjian tersebut (asas *pacta sun servanda*), sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti, meskipun mempunyai kekuatan pembuktian sebatas kuat, belum sempurna.

Satjipto Rahardjo yang mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah suatu perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia terhadap perbuatan merugikan yang dilakukan oleh orang lain, maka dalam hal ini perjanjian dibawah tangan tadi sudah dapat dijadikan suatu perlindungan hukum tentang keabsahan dalam perbuatan hukum jual-beli hak atas tanah tersebut. Namun demikian apabila

pembeli ingin melakukan balik nama menyangkut hak atas tanah tersebut, perjanjian dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai acuan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Kenyataan yang terjadi di lapangan, apabila pihak pembeli menginginkan balik nama atas sertifikat tersebut, maka perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan suatu patokan untuk melakukakan balik nama di Kantor Pertanahan.

Namun terkait dengan kasus putusan pengadilan pengadilan Nomor 27/PDT.G/2013/PN. Blt objek sengketa berupa sertifikat dan pembelian objek sengketa hanya sebagian dari seluruh objek sengketa. Objek sengketa tersebut merupakan harta waris yang belum dibagi, sehingga perlu ada pemecahan dan balik nama waris terlebih dahulu dihadapan PPAT. Jual beli baru dapat terlaksana setelah pecah dan balik nama waris, dan juga balik nama harus dihadapan PPAT untuk menjamin perlindungan hukum pembeli selaku penggugat terhadap ahli waris. Sehingga Pasal 55 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak dapat dijadikan dasar untuk baliknama di Badan Pertanahan Daerah. Terkait dengan Putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor 07/PDT.G/2015/PN. Blt objek sengketa belum memiliki alas hak, dan jual beli tersebut dilaksanakan dihadapan perangkat desa. Oleh karena itu, dengan dasar pasal 55 Ayat (3)Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat dijadikan dasar pendaftaran di Badan Pertanahan Daerah, dan merupakan bentuk pendaftaran sporatik yang kewajibannya itu ditujukan kepada individu masyarakat dan/atau instansi terkait.



BABIV PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan oleh penulis , maka dapat diambil suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasar putusan Nomor 27/pdt.G/2013/PN/BlT dan Putusan Nomor

7/Pdt.G/2015/PN. BlT jual beli dinyatakan sah demi hukum yang memenuhi syarat syah perjanjian dan berdasarkan hukum adat yang dilaksanakan dihadapan perangkat desa. Namun implikasi putusan tersebut yang terdapat dalam putusan Nomor 27/pdt.G/2013/PN/BlT Terhadap jual beli sebagian dari tanah bersertifikat yang dibuat oleh para pihak dengan surat dibawah tangan tersebut tidak dapat dilaksanakan balik nama dikarenakan objek sengketa tersebut hanya dibeli sebagian dan sistem administrasi tanah di kantor pertanahan harus melalu proses pecah melalui seorang PPAT, menurut petitum ke lima (5) terkait putusan sebagai dasar proses balik nama tidak dapat diterima karena pengadilan tidak memiliki kompetensi kewenangan terhadap objek sengketa yang sudah memiliki alas hak dan objek sengketa tersebut hanya di beli sebagian oleh penggugat. sehingga pasal 55 ayat (3) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah tidak dapat menjadi dasar pertimbangan bagi para hakim untuk memutuskan hal tersebut. Pada dasarnya jual beli tanah sebagian tetap sah namun berdasar pada pasal 48 PP 24 Tahun 1997 harus dilaksanakan pemecahan, karena sebagian tanah tersebut masih ada hak dari ahli waris.

2. Pada dasarnya melakukan perjanjian jual beli harus didasri dengan itikad baik, begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan kusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Itikad baik merupakan bentuk perlindungan hukum preventif sebelum sengketa jual beli tersebut

terjadi. Sedangkan perlindungan hukum represif digunakan setelah terjadi sengketa, dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan. Tujuan gugatan tersebut digunakan untuk melindungi hak pihak yang dilanggar dan juga gugatan di pengadilan merupakan cara masyarakat untuk kepastian hukum dan keadilan. Untuk mempertahankan hak dan kewajibannya, orang harus bertindak berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan. Apabila pihak yang bersangkutan tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutan secara damai, maka pihak yang merasa dirugikan dapat membawa ke pengadilan untuk penyelesaian sengketa.

4.2 Saran

Dari hasil penelitian yang penulis peroleh, maka penulis memberikan suatu saran adalah sebagai berikut :

1. Bagi Pengadilan, perlunya proses yang lebih teliti terhadap memberikan putusan terhadap sengketa jual beli hak atas tanah, pada dasarnya putusan pengadilan dapat menjadi dasar balik nama hak atas tanah di pengadilan, sehingga pengadilan harus hati-hati serta memberikan kepastian kepastian hukum kepada masyarakat yang bersengketa
2. Bagi Masyarakat, berkaitan dengan jual beli hak atas tanah, hemdaknya disertai dengan proses balik nama, sehingga tidak terjadi sengketa di kemudian hari apabila salah satu pihak meninggal dunia

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Bandung :Raja Grafindo Persada, 2010.
- Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, cet.2. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2007.
- Bambang Tri Cahyo, *Ekonomi Pertanahan*, Yogyakarta : Liberty, 1983.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, cet.8, Jakarta: Djambatan, 1999.
- B. Ter Haar Bzn terjemah Soebakti Poesponoto, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, Jakarta Pusat : Pradnya Paramita, 1985.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, cet.1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakri, 1996.
- Dyah Ochotorina Susanti dan A'an Efendi. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika. 2014.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Bandung : Rajawali Pers, 1991.
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty, 2013.
- Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, cet.1, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2005.
- J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta: Kanisius, 2001.
- JW. Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, (Jakarta, Cerdas Pustaka Publisher, 2009.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli, Cet.2, Ed. 1*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977.
- Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem* Bandung; Remaja Rosdakarya, 1993.
- Muhammad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah (Edisi Revisi)*, Bandung : Mandar Maju, 2012.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian, Cet. Ke-2*, (Bandung: Alumni, 1986), Hlm. 28.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Persada Group. 2010.
- P.L. Wery, *Perkembangan Hukum tentang Itikad Baik di Netherland*, Jakarta: Percetakan Negara RI, 1990.
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, 1991.

R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung :Mandar Maju Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2008.

Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Sertifikat*, Malang: Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, 1981.

Sahat H.M.T, *Jual Beli Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung: Pustaka Sutra, 2007.

Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005.

Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum Cetakan ke V*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.

Soedjono Dirjosisworo. *Kontrak Bisnis Menurut Sistem Vicil Law, CommonLaw dan Praktek Dagang International*, Bandung: Mandar Maju, 2003.

Soedalhar, *Analisa dan Evaluasi Mengenai Peiaksanaan UUPA Ditinjau Khusus bari Segi Hukum*, Surabaya :Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 1980.

Soepomo, *Hukum Perdata Adat jawa Barat, cet.2*, Jakarta: Penerbit Djambatan, 1982.

Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Satu Tujuan Singkat*, Jakarta: Grafinda Persada, 2006.

Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cet. XV* Jakarta :Sinar Grafika, 2016.

Subekti, *Aneka Perjanjian, Cet-10*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

Subekti, *Hukum Adat Indonesia Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung, cet.4*, Bandung: Alumni, 1991.

Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata, cet. XXVII*, Jakarta: Intermasa, 1995.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta : Liberty, 1998.

Sutantio dan Oeripkartawinata, *Hukum acara perdata dalam teori dan praktek*, Bandung: Mandar Maju, 1989.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas tanah*, Jakarta :Kencana, , 2010.

Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009.

Tesis :

Nur Susanti, *Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya Di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus*, Semarang: Tesis, Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008.

Sumaryono, *JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TANPA AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS)*, Semarang: Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2009.

Sumardi, *KEDUDUKAN KUASA MENJUAL ATAS DASAR SURAT KETERANGAN NOTARIS TENTANG PEMBAYARAN LUNAS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI BALIK NAMA*, Bali: Tesis, Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas

Udayana, 2016.

Internet :

Dwika, “Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum”, <http://hukum.kompasiana.com>. (20/01/2016), diakses pada tanggal 20 Januari 2018 jam 21.30 WIB.

Asriama, *Cara Membeli Tanah Sebagian dan Memecah Sertifikat dari Sertifikat Induk*, <http://asriman.com/cara-membeli-tanah-sebagian-dan-memecah-sertifikat-dari-sertifikat-induk>, diakses pada tanggal 25 Februari 2018.

Undang-Undang :

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3327)

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379)

Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);

Lampiran :

1. Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 27/Pdt.G/2013/PN.Blt
2. Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 07/Pdt.G/2015/PN.Blt