

**ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DAN
AKIBATNYA DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(STUDI TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DEMAK
NOMOR 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)**

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh Gelar Sarjana Strata
Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

Via Fusita Sari

30301800376

PROGRAM STUDI STRATA 1 (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

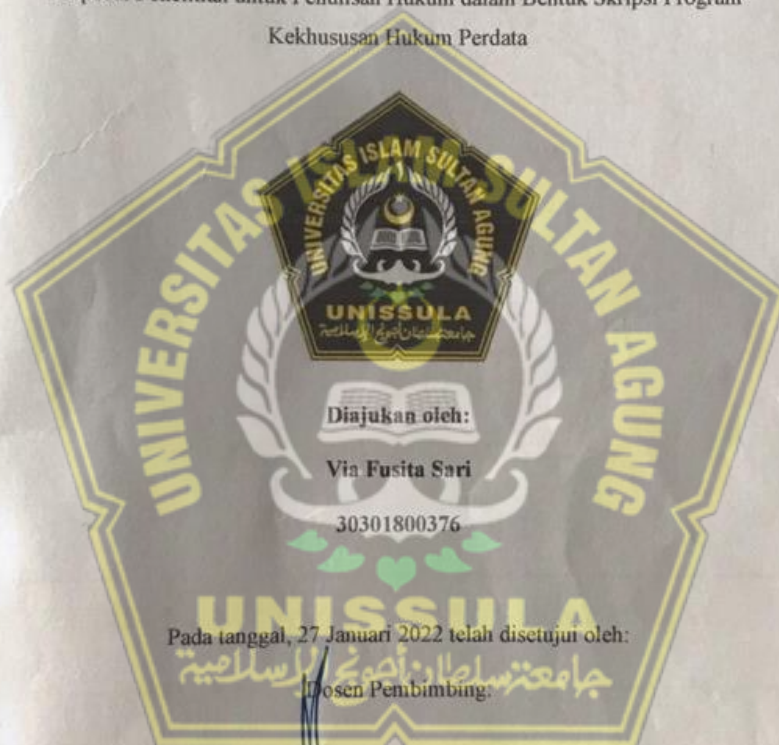
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

LEMBAR PERSETUJUAN
ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DAN
AKIBATNYA DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(STUDI TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DEMAK
NOMOR 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)

Proposal Penelitian untuk Penulisan Hukum dalam Bentuk Skripsi Program
Kekhususan Hukum Perdata



H. Winanto, SH., M.H

NIDN: 0618056502

ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DAN
AKIBATNYA DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(STUDI TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DEMAK
NOMOR 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)

Dipersembahkan dan disusun oleh

Via Fusita Sari

30301800376


Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 19 April 2022

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

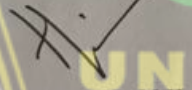
Ketua,


Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H

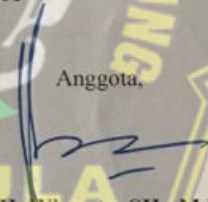
NIDN : 0620066801

Anggota,

Anggota,


Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum, M.Kn

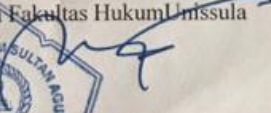
NIDN : 0621027401


H. Winanto, SH., M.H

NIDN: 0618056502

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H

NIDN : 0607077601

LEMBAR PERYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Via Fusita Sari

NIM : 30301800376

Judul : **ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DAN AKIBATNYA DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DEMAK NOMOR 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan penelitian, pemikiran dan pemaparan hasil dari saya sendiri. Jika terdapat karya orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik atau sanksi lain yang berlaku di Universitas Islam Sultan Agung.

Dengan demikian pernyataan ini saya buat tanpa paksaan dari manapun.

Semarang, 02 Mei 2022

Yang menyatakan,



Via Fusita Sari

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Via Fusita Sari

NIM : 30301800376

Program Studi : S1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Akibatnya Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 02 Mei 2022

Yang menyatakan,



Via Fusita Sari



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

- ❖ Barang siapa bersungguh-sungguh, sesungguhnya kesungguhannya itu adalah untuk dirinya sendiri. (QS. Al An-Kabut [29]:6)
- ❖ Keberhasilan bukanlah milik orang pintar, namun keberhasilan itu adalah milik mereka yang senantiasa berusaha. (B.J. Habibie)
- ❖ Untuk menjadi maju memang banyak hambatan, kecewa semenit dua menit boleh, tetapi setelah itu bangkit. (Joko Widodo)



PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

✚ Kedua Orang Tua saya Bapak Slamet

Widodo dan Ibu Wasipah

✚ Seluruh Saudara, Sahabat dan Teman saya

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT, atas limpahan rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : **ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DAN AKIBATNYA DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DEMAK NOMOR 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)**. Skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Stara Satu (S-1) Program Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penghargaan dan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada kedua orang tua saya Bapak Slamet Widodo dan Ibu Wasipah yang telah mencurahkan segenap cinta dan kasih sayang serta perhatian moril dan materil. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat, kesehatan, karunia, dan keberkahan di dunia maupun di akhirat atas budi yang baik yang diberikan kepada penulis.

Penghargaan dan terima kasih penulis berikan kepada Bapak H. Winanto, SH., M.H selaku dosen pembimbing yang telah membantu penulisan skripsi ini. Serta ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE.Akt., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, SH., M.Hum selaku Ketua Program Studi S-1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Ibu Ida Musofiana, SH., MH selaku wali dosen
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat sehingga penulis

dapat menyelesaikan skripsi ini serta dapat menggunakan ilmunya pada kelak nanti

6. Karyawan dan Staff Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang telah membantu dan melayani kebutuhan penulis selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Bapak Haryanta., SH., MH selaku Ketua Pengadilan Negeri Demak.
6. Bapak Obaja D.J.H Sitorus.,SH selaku Hakim Pengadilan Negeri Demak.
7. Sahabat-sahabat saya (Elsa, Almuniroh, Anisa, Dilla, Imeh, Febian) yang selalu mendukung, membantu dan menyemangati dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang telah membantu dan memberikan dukungannya atas terselesaikannya skripsi ini.

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua.

Semarang, 25 Januari 2022

Penulis

Via Fusita Sari

30301800376

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR PERYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Terminologi.....	10
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Penulisan	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	20
A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah	20
1. Pengertian Jual Beli	20
2. Pengertian Tanah	21
3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata Barat.....	22
4. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Positif Indonesia	23
5. Hak Dan Kewajiban Antara Penjual Dan Pembeli.....	26
B. Tinjauan Umum Akta	28
1. Akta Otetik	29
2. Akta Dibawah Tangan.....	30
C. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah.....	31

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	31
2. Jenis-Jenis Hak Tanah	34
3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	38
4. Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	39
5. Syarat Jual Beli Hak Atas Tanah.....	41
6. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah.....	44
7. Hapusnya Hak Atas Tanah	46
D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Islam	47
1. Pengertian Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam	47
2. Hukum Jual Beli	48
3. Rukun dan Syarat Jual Beli	49
4. Bentuk Jual Beli yang Dilarang.....	50
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	52
A. Kekuatan Hukum Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Dengan Perjanjian Dibawah Tangan.....	52
B. Analisis yuridis terhadap putusan hakim Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN-Dmk	61
BAB IV PENUTUP	80
A. Kesimpulan.....	80
B. Saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	86
A. Surat Keterangan Riset	86
B. Putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk	87

ABSTRAK

Tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan. Perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, contohnya perbuatan jual beli tanah kasus Putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk. Tujuan dari penelitian ini menjawab permasalahan mengenai kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan menganalisis pertimbangan hukum putusan hakim Pengadilan Negeri Demak terhadap No. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk.

Penelitian ini menggunakan penelitian Yuridis Sosiologis. Selain itu, dalam penelitian ini juga menggunakan metode pengumpulan data: metode kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum sekunder maupun bahan hukum primer dan metode deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa 1) Kekuatan hukum akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertifikat hak milik pada putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Hal ini terbukti dari dalil posita gugatan, alat bukti dan fakta-fakta yang dibenarkan oleh para pihak. 2) Analisis putusan perkara Nomor. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk majelis hakim memberi ijin kepada Penggugat untuk menghadap PPAT guna menandatangani Akta Jual Beli hak atas tanah mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dengan verstek dengan menggunakan teori keseimbangan. Hakim juga telah menelaah dengan baik isi pasal 125 HIR terutama pada butir ke 3 dan 5, dengan memutus mengabulkan petitum penggugat tidak hanya didasarkan pada ketidakhadiran penggugat saja. Hakim juga telah memperhatikan kekhususan jual beli tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Kata Kunci: *Perjanjian Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Putusan Verstek*

ABSTRACT

It cannot be denied in everyday people's lives there are still many land purchases that are done under the hands. Land sale and purchase agreements that are not made before the Official Certifier of Title Deeds (PPAT) can cause losses for buyers, for example the act of buying and selling land in case of Decision No. 34 / Pdt.G / 2020 / PN.Dmk. The purpose of this study is to answer the problem of the legal strength of land purchase agreements that are not made before the Official Certifier of Title Deeds (PPAT) and analyze the legal consideration of the demak District Court judge's decision against No. 34 / Pdt.G / 2020 / PN.Dmk.

This research. Using sociological juridical research. In addition, in this study also uses data collection methods: methods of literature on legal materials, both secondary legal materials and primary legal materials and qualitative descriptive methods.

The results of this study show that 1) The legal power of the deed under the hands of the land sale and purchase agreement with a certificate of property rights in the decree No. 34 / Pdt.G / 2020 / PN.Dmk is valid and has legal power. This is based on the posita proposition of the lawsuit, the evidence and the facts justified by the parties. 2) Analysis of the verdict of case Number. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk the panel of judges gave permission to the Plaintiff to face the Official Certifier of Title Deeds (PPAT) to sign the Deed of Sale and Purchase of land rights granting the plaintiff's lawsuit for part with verstek using balance theory. The judge has also reviewed well the contents of article 125 HIR, especially on points 3 and 5, by deciding to grant the plaintiff's petitem is not only based on the absence of the plaintiff only. The judge has also considered the specificity of buying and selling land stipulated in the Agrarian Law (UUPA).

Keywords : *Buying and Selling Agreement, Official Certifier of Title Deeds, Verstek Ruling*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia sebagai negara kesejahteraan (welfare state) mempunyai kewajiban untuk melindungi hak-hak warganegaraanya termasuk dalam hal mendapat kesejahteraan serta kepastian hukum, sebagaimana tercantum dalam Pasal 27 Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 disebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.¹

Pemerintah Indonesia menjamin akan peruntukan yang disebut Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar tahun 1945 maka untuk lebih spesifikasi menuangkannya kedalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah sebutan lain dari dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional, yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan tersebut.²

¹ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945

² Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960

Tujuan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), ialah untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara serta rakyat, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, hal yang paling utama diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu pengaturan tentang tanah serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Tanah termasuk kebutuhan primer, setelah sandang atau pangan. Seiring berkembangnya zaman, cara pandang masyarakat terhadap nilai tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tapi karena kehidupan manusia bergantung dengan tanah membuat tanah banyak diminati oleh masyarakat, sehingga tanah mempunyai nilai ekonomis sendiri, kini nilai tanah menjadi semakin naik dan berharga. Pemindahan hak atas tanah dalam perbuatan hukum ada beberapa bentuk diantaranya:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemberian menurut adat
5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng

6. Hibah wasiat³

Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan mempunyai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek public dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.⁴

Pemindahan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) cara pemindahan hak atas tanah, yaitu:

1. Karena peristiwa hukum, apabila seorang pemilik tanah meninggal dunia maka tanah tersebut menjadi milik ahli waris. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam waktu 6 (enam) bulan ahli waris

³ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hal: 330

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Kencana*, Jakarta, 2005, hal:10-12

tersebut harus mendaftarkan tanah warisannya tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁵

2. Karena perbuatan hukum, perolehan hak atas tanah sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui jual beli. Transaksi jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli dikatakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang termasuk tanah dan property, dan pihak lain untuk membayar harga yang sudah dijanjikan.⁶

Pada praktiknya kerap kali dalam pelaksanaan jual beli tanah, pada saat penjual dan pembeli mencapai kata sepakat untuk mengadakan jual beli atas tanah ataupun properti dibuat perjanjian pengikatan jual beli dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris dan Akta Dibawah Tangan. Perjanjian pengikatan jual beli biasanya dimuat janji-janji dari calon penjual dan pembeli yang pada dasarnya menyepakati, apabila syarat-syarat untuk dilaksanakannya penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT maka para pihak sepakat akan hadir dihadapan Notaris/PPAT yang berwenang membuatnya, guna melaksanakan penandatanganan akta jual beli.⁷ Jadi Jual Beli Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum

⁵ <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/> ,diakses pada Rabu 8 Agustus 2021, pukul 8:16 WIB

⁶ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal: 158

⁷ Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, 2007, hal: 9

kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Peralihan hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 (selanjutnya disebut PP No. 34 Tahun 2016) Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, harus dibuktikan dengan suatu akta dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan setelah akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak maka harus didaftarkan.⁸

Tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sering disebut dengan jual beli dibawah tangan, khususnya masyarakat di pedesaan yang masih awam akan hukum. Pelaksanaan jual beli tanah yang dibuat secara dibawah tangan dihadapan Kepala Desa. Dimana perjanjian ini hanya dibuat dan ditandatangani oleh para pihak, dan tidak menindaklanjuti proses administrasi peralihan hak atas tanah terkait dengan jual beli tersebut ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan transaksi jual beli tanah dengan akta PPAT masih jarang dilakukan oleh masyarakat. Peran Kepala Desa dalam jual beli tanah

⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016

prakteknya adalah sebagai saksi, mencatat peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli tersebut dalam buku tanah desa dan membuat surat keterangan.

Pada kenyataannya dilapangan masih banyak sering kali terjadi jual beli tanah di bawah tangan, masih banyak masyarakat yang menggunakan perjanjian dibawah tangan, banyak faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat masih menggunakan jual beli dibawah tangan. Penyebab mereka lebih memilih jual beli tangan terbilang cepat atau tidak memakan waktu yang lama, selain itu jual beli dibawah tangan juga tidak memerlukan biaya yang banyak dan mudah. Tata cara pembelian tanah masyarakat desa dari si penjual kepada si pembeli hanya cukup dengan kata sepakat mengenai harga dan luas tanah, kemudian si pembeli setelah menyerahkan uang langsung dapat menempati atau menguasai tanah, bukti tanda terjadi penyerahan tanah biasanya menggunakan kuitansi disertai dengan penyerahan surat tanah baik itu surat keterangan tanah, surat ganti kerugian ataupun sertifikat yang tentu karena penyerahan hak milik tidak dilakukan dihadapan pejabat maka surat tanah tersebut masih memakai nama pemilik yang lalu karena tidak didaftarkan, adapula yang melakukan jual beli tanah tersebut hanya disaksikan oleh Kepala Desa sehingga masih banyak kepemilikan tanah di Desa tersebut yang belum beralih secara sempurna sesuai undang-undang.

Jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, merupakan masalah pelik yang sering terjadi menjadi sumber konflik

masyarakat. Didalam praktek ditemukan bahwa masyarakat melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi saja atas transaksi jual beli hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli. Dikemudian hari muncul masalah, tanah yang dijual atau dibeli itu digugat keabsahannya. Ada yang kemudian diselesaikan secara musyawarah atau kekeluargaan, ada yang dibawa ke pengadilan, adapula lewat jalan pintas pertikaian atau sengketa.

Kasus yang akan diteliti penulis adalah Putusan Pengadilan Negeri Demak dengan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk antara Hj. Sri Lestari selaku Penggugat melawan Ny. Tri Murti Rusdi. S dan anak-anaknya selaku Tergugat dan Turut Tergugat. Dasar gugatan ini adalah Tergugat belum menindaklanjuti proses jual beli tanah yang telah dilakukan antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 21 April 1999 melalui perjanjian jual beli dibawah tangan, dan penggugat tidak dapat melakukan proses administrasi peralihan hak atas tanah atau balik nama karena Tergugat tidak dapat ditemukan.

Penulis dalam mengangkat masalah ini menjadi Judul Skripsi dikarenakan didalam kehidupan sehari-hari sering terjadi masalah hukum seperti contoh kasus ini, diharapkan menjadi pertimbangan bagi pembaca

jika ingin melakukan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan agar tidak melanggar peraturan yang telah ditetapkan guna meminimalisir terjadinya permasalahan hukum yang merugikan pihak yang bersangkutan dan menjalankan perjanjian yang telah disepakati.

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan diatas, maka dilakukan Penelitian Berjudul:

“ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DAN AKIBATNYA DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DEMAK NOMOR 34/PDT.G/2020/PN DMK)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

- 1 Bagaimana kekuatan hukum terhadap praktik jual beli tanah dengan perjanjian dibawah tangan terhadap kepemilikan Hak Atas Tanah?
- 2 Bagaimana analisis yuridis terhadap putusan hakim Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN-Dmk?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana kekuatan hukum terhadap praktik jual beli tanah dengan perjanjian dibawah tangan terhadap kepemilikan Hak Atas Tanah

2. Untuk mengetahui apa saja pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Nomor 34/Pdt.G/2020/PN-Dmk?

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat bergua dalam pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum pada umumnya serta hukum perdata
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemikiran dalam menambah wawasan mengenai penegakan hukum perdata terhadap penyelesaian kasus jual beli tanah di bawah tangan
- c. Mencari penyebab adanya permasalahan-permasalahan yang timbul dalam praktik jual beli tanah di bawah tangan dan akibat hukumnya dari jual beli tanah tersebut untuk memperoleh sertifikat serta mengetahui cara-cara penyelesaiannya supaya jual beli tanah dibawah tangan memperoleh sertifikat jual beli

2. Kegunaan Praktis

- a. Dalam manfaat praktis untuk ini diharapkan menambah wawasan dan pengetahuan ilmu hukum bagi penulis terkait perlindungan penggugat dan tergugat dalam penyelesaian kasus jual beli tanah dibawah tangan
- b. Dapat mengolah dan menganalisis secara benar dan konkrit tentang dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan penerapan sanksi bagi para tergugat menurut hukum perdata. Khususnya masyarakat pada umumnya sehingga dapat memberikan masukan bagi aparat penegak

hukum dalam menjalankan tugas-tugasnya demi tegaknya hukum di Indonesia

- c. Diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan pembaca pada khususnya mengenai pembuatan sertifikat jual beli tanah yang masih dibawah tangan
- d. Dapat memberikan masukan pada mereka yang tertarik meneliti permasalahan ini lebih lanjut

E. Terminologi

Terminologi adalah suatu upaya menjelaskan pengertian dari suatu istilah, kemudian memperjelaskan hingga tidak melenceng dari pengertian yang sebenarnya.

Adapun judul penulisan ini “**Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Akibatnya Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)**”

1. Analisis Yuridis

Arti analisis adalah aktivitas yang memuat sejumlah kegiatan seperti membedakan dan memilah sesuatu untuk digolongkan dan dikelompokkan kembali menurut kriteria tertentu kemudian dicari kaitannya dan ditafsirkan maknanya. Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata *yuridisch* yang berarti menurut hukum atau segi hukum. Dapat disimpulkan analisis yuridis berarti kegiatan

menafsirkan dan mencari kaitan maknanya dari suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

2. Jual Beli

Jual beli adalah suatu proses transaksi tukar menukar barang yang dilakukan antara penjual dan pembeli, pihak penjual menjual barang tersebut, dan pihak pembeli membeli suatu barang tersebut sesuai dengan kesepakatan bersama.

3. Tanah

Tanah merupakan bagian dari kerak bumi yang memiliki susunan dari mineral serta bahan organik. Tanah sangat vital peranannya bagi kehidupan, karena tanah mendukung kebutuhan tumbuhan dengan menyediakan hara dan air sekaligus sebagai penopang akar.⁹ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.

4. Perjanjian Dibawah Tangan

Perjanjian yang dibuat dibawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang melakukan perjanjian dan tanpa ada campur tangan pegawai umum yang berwenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetapi dibuat dihadapan Kepala Desa berperan sebagai saksi, mencatat peralihan hak atas tanah dalam buku tanah desa dan membuat surat keterangan.

⁹ <https://www.gurupendidikan.co.id/pengertiantanah> diakses pada Senin, 6 Agustus 2021, pukul 11.28 WIB

5. Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Dapat dikatakan pula bahwa sejak saat itu, pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut. Ada 2 (dua) sebab peralihan hak atas tanah, yaitu karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum.

F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan sesuatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penulisan dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.¹⁰ Metode penelitian yang diterapkan harus sesuai dengan ilmu pengetahuan dan objek yang diteliti. Untuk perolehan data yang relevan dengan pembahasan skripsi ini digunakan untuk suatu metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Jenis Metode Pendekatan yang digunakan oleh penulis adalah yuridis sosiologis. Yang dimaksud dengan yuridis adalah tujuan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Suatu Tinjauan Sosiologis Hukum Terhadap Masalah-Masalah Sosial, Cetakan Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal: 17

khususnya peraturan perundang-undangan, sedangkan sosiologis mengacu pada pelaksanaan dan fakta yang berkembang dalam kehidupan masyarakat. Penelitian yuridis sosiologis dapat disebutkan dengan penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat. Artinya suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang dipakai ialah deskriptif analisis. Dalam penelitian ini analisis dan tidak keluar dari ruang lingkup sampel, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep atau sifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan seperangkat data, atau menunjukan perbandingan atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data lain.¹¹ Hal ini bertujuan untuk membuat sesuatu gambaran tentang suatu keadaan secara objektif dalam suatu situasi. Dalam penelitian ini menghasilkan uraian atau menggambarkan mengenai kekuatan hukum jual beli dibawah tangan dan analisis yuridis terhadap putusan hakim Pengadilan Negeri Demak.

3. Sumber Data Penelitian

Adapun yang menjadi sumber data penelitian ini adalah:

¹¹ Wasty Soemanto, *Pedoman Teknik Penulisan Skripsi*, Bumi Aksara, Jakarta, 2009, hal: 20

a. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh dari objek yang diteliti secara langsung dan yang berwenang memberikan informasi. Sumber Data Primer adalah kata-kata dan tindakan orang yang diamati atau diwawancarai.¹²

Adapun yang menjadi objek dalam sumber data ini adalah diperoleh di Pengadilan Negeri Demak. Pihak tersebut dipilih peneliti dengan alasan karena pihak-pihak tersebut berkompeten dengan penelitian dan berguna untuk memenuhi Kevalidan Skripsi.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari investarisasi dokumen-dokumen secara resmi kemudian dicatat menurut relevansinya berasal dari pokok masalah yang dipelajari. Selain istilah-istilah dan tindakan sebagai sumber data utama diperlukan pula data-data tambaha seperti dokumen dan lain-lain sebagai sumber data sekunder. Dalam penelitian data sekunder dikelompokkan dalam 3 (tiga) kategori bahan hukum sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat berupa peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini digunakan bahan hukum sebagai berikut:

¹² *Ibid.* hal: 12

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b. Pasal 27 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
 - c. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
 - d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 - e. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - g. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder ialah bahan yang dapat memberi penjelasan untuk penelitian ini berupa buku hasil penelitian artikel-artikel, arsip, hasil penelitian para ahli maupun akses internet yang berkaitan dengan penelitian yang mengenai bagaimana putusan hukum terhadap kasus wanprestasi jual beli tanah. Adapun judul buku yang digunakan:

- a. Azaz-Azaz Hukum Perikatan oleh R.M Suryodiningrat,
SH
- b. Hukum Agraria Indonesia oleh Prof. Boedi Harsono
- c. Perolehan Hak Atas Tanah oleh Dr. Urip Santoso, SH.,
MH
- d. Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak, Sahat
HMT Sinaga

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan hukum yang memberikan jembatan untuk penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, kamus Bahasa dan ensiklopedia.

4. Metode pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Dilakukan dengan cara belajar kepastakaan denga tujuan untuk memperoleh data yang diperoleh dengan cara mencari, mencatat, menginventarisasi, mempelajari dan mengutip data-data yang diperlukan dari ketiga bahan hukum yang berhubungan dengan tinjauan yuridis jual beli tanah dibawah tangan dan akibatnya dalam proses peralihan hak atas tanah.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan ini dilakukan penulis dengan cara observasi secara langsung untuk mencari data yang valid dan sudah berkeputusan secara hukum perdata serta melakukan wawancara

kepada salah satu atau beberapa narasumber untuk menggali informasi-informasi yang lebih lengkap di Pengadilan Negeri Demak.

Wawancara merupakan tehnik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka dan Tanya jawab langsung antara pegumpul data maupun peneliti terhadap narasumber atau sumber data. Dan menggunakan wawancara terstruktur, artinya peneliti telah mengetahui dengan pasti apa informasi yang akan digali dari narasumber sehingga daftar pertanyaan sudah dibuat secara sistematis.

5. Lokasi dan Subyek Penelitian

Lokasi Penelitian dilaksanakan di Pengadilan Negeri Demak yang beralamat di Jl. Sultan Trenggono No.27, Gandum, Karangrejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak, Jawa Tengah 59571.

6. Analisis Data

Menggunakan deskriptif kualitatif merupakan salah satu dari jenis penelitian yang termasuk dalam jenis penelitian Kualitatif. Analisis data dalam penelitian kualitatif, dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu, pada saat wawancara, peneliti sudah melakukan analisis terhadap jawaban yang diwawancarai. Bila jawaban yang diwawancarai setelah dianalisis terasa belum

memuaskan, maka peneliti akan melanjutkan pertanyaan lagi sampai tahap tertentu, diperoleh data yang kredibel.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan skripsi ini penulis akan menguraikan menjadi 4 (empat) bab yang mana masing-masing sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam Bab I ini meliputi pendahuluan yang mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab II ini penulis menjelaskan mengenai Tinjauan Umum tentang Analisis Yuridis jual Beli Tanah Dibawah Tangan dan Akibatnya Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam Bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah, yaitu tentang kekuatan hukum terhadap praktik jual beli tanah dengan perjanjian dibawah tangan terhadap kepemilikan Hak Atas Tanah dan pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk

BAB IV PENUTUP

Dalam Bab IV ini merupakan bab penutup yang berisi tentang kesimpulan dari permasalahan yang telah dikemukakan di dalam

pembahasan, Selain itu juga berisikan saran-saran dari penulis atas permasalahan yang ditulis.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung dimasyarakat, kenyataan tersebut menempatkan pentingnya jual beli dalam pergaulan hidup manusia dalam masyarakat, sehingga dipandang perlu membuat peraturan yang mengatur tentang jual beli.¹³ Perjanjian jual beli biasanya memuat prestasi yang diperjanjikan sesuai dengan kesepakatan yang dikehendaki baik pihak penjual maupun pihak pembeli. Dalam halnya suatu perjanjian pada umumnya hak dan kewajiban yang lahir dipenuhi oleh pihak-pihak yang terlibat baik pembeli maupun penjual.

Menurut pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian tersebut jual beli termasuk suatu perjanjian yaitu adanya penyerahan hak milik atas suatu kebendaan dan pembayarannya harus dengan uang, apabila dalam pembayaran tersebut tidak dengan uang maka tidak dapat dikatakan perjanjian jual beli, tetapi barter atau tukar menukar.

¹³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal: 11

Perjanjian jual beli terjadi karena adanya subyek hukum yaitu penjual dan pembeli. Pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli yang telah disepakati atas dasar saling rela. Penjual berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.

2. Pengertian Tanah

Pengertian kata tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tahun 2007 adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas. Kata tanah secara luas dapat diterjemahkan sebagai permukaan bumi yang terbatas dan ditempati oleh suatu bangsa dimana suatu bangsa tersebut diperintah oleh suatu negara atau menjadi daerah.

Menurut Ali Achmad Chomzah Tanah dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah: “Permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan hukum”.¹⁴

Menurut Budi Harsono menyatakan bahwa, dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.¹⁵

¹⁴ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hal: 111

¹⁵ Boedi, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Djambatan Boedi, Jakarta, 1999, hal: 18

3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata Barat

Mengacu pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁶ Sebagaimana Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: “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”. Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang dalam mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.¹⁷

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 harganya 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 harganya sudah dibayar dan

¹⁶ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika Cetakan keempat, Jakarta, 2010, hal:20

¹⁷ Sahat H.M.T Sinaga, *Op.Cit*, hal: 11-14

apabila jual beli yang dimaksud berkaitan dengan tanah, tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan yang membeli. Hak milik atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut baru beralih kepada pembelinya sebagai pemilik yang baru jika telah dilakukan apa yang disebut penyerahan yuridis (*juridische levering*) yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dimuka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.¹⁸

4. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Positif Indonesia

Melihat perkembangan hukum kebendaan yang ada di Indonesia maka dapat kita bedakan mengenai Jual beli dan peralihan haknya. Adapun yang berkaitan dengan menggunakan pengelompokan kebendaan yang dikenal yaitu benda tetap (*immovable goods*) dan benda-benda bergerak (*movable goods*) memiliki lingkup pengaturan yang berbeda 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 yang ada di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak mengatur secara khusus mengenai jual beli, dapat dipahami pengertian jual beli tanah dalam nasional adalah jual beli tanah dalam pengertian hukum adat mengingat hukum agraria yang berlaku adalah hukum adat sebagaimana hal demikian termuat dalam pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi: “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang

¹⁸R. Subekti, *Op.Cit*, hal:14

tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan pengaturan-pengaturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan pengaturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.¹⁹

a. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Boedi Harsono, Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli masuk dalam ruang lingkup hukum tanah nasional.²⁰

Jual Beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya. Dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya atau sebagiannya dibayar tunai). Dalam masyarakat hukum adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan dihadapan kepala adat atau kepala desa atau kini dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Tunai berarti adanya 2 (dua) perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu

¹⁹ Ibid, hal: 20.

²⁰ J. Andy Hartanto, *Paduan Lengkap Hukum Prakti Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, hlm:136

pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayar harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak bersamaan. Sebagai bukti telah terjadinya jual beli dan selesai pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dimaksud dibuatlah “Surat Jual Beli Tanah” yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang 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).

b. Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam Pasal yang lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar dan hibah. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk dalam salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena Jual Beli.²¹

Jual Beli Tanah harus dibuktikan dengan adanya suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk menjamin kepastian hukum objek tanah yang disahkan dengan bukti

²¹ Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal: 76

kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian penjual diketahui menjadi pihak yang berhak dan sah menurut hukum menjual.

Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Kemudian selambat lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib untuk mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan.²²

Jadi, dapat disimpulkan di dalam perjanjian jual beli tanah di Indonesia terdapat dua sistem hukum yaitu menurut Hukum Adat dan menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang saling berkaitan erat.

5. Hak Dan Kewajiban Antara Penjual Dan Pembeli

Dalam perjanjian jual beli tidak hanya kata sepakat yang harus diperjelas, tetapi ada hak dan kewajiban penjual dan pembeli yang harus dipenuhi yaitu:

a. Hak dan Kewajiban Penjual

1) Hak Penjual

- a) Hak atas pembayaran harga barang dari si pembeli/hak untuk mendapatkan penggantian berupa materi (biasanya berupa uang).

²² *Ibid*, hal: 80-81

- b) Hak untuk menyatakan pembatalan. Apabila ada pihak yang dirugikan atau telah terjadi wanprestasi, bisa melakukan untuk menyatakan pembatalan.
- c) Jika si penjual sudah menyerahkan barang kepada si pembeli tetapi pembeli tidak membayar harga yang dijanjikan, aka dalam hal ini penjual mempunyai hak reklame yaitu hak dari penjual untuk menuntut kembali barangnya yang sudah ada dipembeli yang yang belum dibayar.

2) Kewajiban Penjual

- a) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan. Penjual berkewajiban menyerahkan hak miliknya, dialihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari penjual ke pembeli.
- b) Menanggung kenikmatan atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat yang tersembunyi. Menurut pasal 1491 KUHPerdara, penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

b. Hak dan Kewajiban Pembeli

1) Hak pembeli

Hak pembeli adalah mendapatkan barang yang menjadi obyek perjanjian dari pihak penjual sesuai dengan isi perjanjian jual beli.

2) Kewajiban pembeli

Kewajiban pembeli adalah membayar harga barang pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang.

B. TINJAUAN UMUM AKTA

Akta didalam Bahas Belanda “*acte/akta*” dan dalam Bahasa Inggris “*act/deed*”, dalam arti yang luas mempunyai 2 (dua) arti yaitu perbuatan (*handelig*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Akta merupakan suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu. Pasal 1867 KUHPerdata menyatakan: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan”.

Menurut Sudikno Mertokusumo, mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu haka tau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²³

Menurut R. Subekti dan Tjitrosoedibio mengatakan, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari

²³ Sudikno Mertokusumo SH, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2013, hal: 106

Bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.²⁴ Terdapat dua macam akta, yaitu:

1. Akta Otetik

Akta otetik dijelaskan didalam Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi: “Suatu Akta Otetik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”. Berdasarkan pasal 1868 KUHPerdara tersebut dapat kita lihat bentuk dari akta ditentukan oleh Undang-Undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang. Pejabat Umum yang dimaksud antara lain Notaris atau PPAT, hal ini didasarkan pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris/PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang sebagai yang dimaksud dalam Undang-Undang ini. Dan harus memenuhi syarat-syarat otetik adalah:

- a. Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah pejabat umum dan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1868 KUHPerdara, maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan.

²⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, PT. Pradya Paramita, Jakarta, 1980, hal: 9

- b. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum
- c. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
- d. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu

Suatu akta otentik bukan hanya karena penetapan Undang-Undang, tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum dengan memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1868 KUHPerdota.

2. Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan artinya akta yang sengaja dibuat oleh para pihak guna untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang Pejabat Umum, dengan kata lain Akta dibawah tangan adalah akta akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum. Akta yang dibuat dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdota bahwa: “yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seseorang pejabat umum”.

Di dalam Pasal 1902 KUHPerdota dikemukakan mengenai syarat-syarat bilamana terdapat bukti tertulis, yaitu:

- a. Harus ada akta
- b. Akta itu harus dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan atau dari orang yang wakilnya
- c. Akta itu harus memungkinkan kebenaran peristiwa yang bersangkutan

Akta dibawah tangan merupakan bukti. Akta dibawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang menerima hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta dibawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai.

C. TINJAUAN UMUM TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan dimaksud, maka haknya akan berpindah. Hak (*right*) yang dimaksud, adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan hukum.

Pemindahan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut

ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) sebab pemindahan hak atas tanah, yaitu:²⁵

- a. Karena peristiwa hukum, apabila seorang pemilik tanah meninggal dunia maka tanah tersebut menjadi milik ahli waris. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam waktu 6 (enam) bulan ahli waris tersebut harus mendaftarkan tanah warisannya tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- b. Karena perbuatan hukum, perolehan hak atas tanah sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui jual beli. Transaksi jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli dikatakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang termasuk tanah dan property, dan pihak lain untuk membayar harga yang sudah dijanjikan.

Secara yuridis peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa proses, antara lain:²⁶

- a. Jual beli
- b. Hibah
- c. Tukar menukar

²⁵ I Ketut Oka Setiawan, *Loc.Cit*, hal: 158

²⁶ Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1981, hal:16

- d. Pemisahan dan pembagian biasa
- e. Pemisahan dan pembagian harta warisan
- f. Penyerahan hibah wasiat
- g. Hak tanggungan

Terkait dengan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materiil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subyek dan obyek hak. Namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis (*formil*) yang berupa “sertifikat” (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun “bukti pendukung” (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat).²⁷

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota). Langkah terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, kewenangan bagi pihak-pihak terkait, bahwa kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri

²⁷ Dr. J Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014, hal: 74

baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).²⁸

2. Jenis-Jenis Hak Tanah

a. Hak Milik

- 1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah
- 2) Hanya warga Indonesia dapat mempunyai hak milik
- 3) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- 4) Terjadinya hak milik, karena hukum adat dan penetapan Pemerintah, serta karena ketentuan undang-undang
- 5) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (Bank Negara, Perkumpulan Koperasi Pertanian, Badan Keagamaan dan Badan Sosial)
- 6) Hak milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran yang dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.

b. Hak Guna Usaha

- 1) Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peernakan dengan jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

²⁸ *Ibid*, hal: 75

- 2) Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- 3) Hak guna usaha dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 4) Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan Pemerintah
- 5) Hak guna usaha setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.
- 6) Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan

c. Hak Guna Bangunan

- 1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangan dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan diatas tanah yang sama
- 2) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- 3) Hak guna bangunan dapat dipunyai warga negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia
- 4) Hak guna bangunan terjadi karena penetapan pemerintah

- 5) Hak guna bangunan setiap peralihan, hapusnya dan pembebananya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.
- 6) Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan

d. Hak Pakai

- 1) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang
- 2) Hak Pakai dapat diberikan:
 - a) selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanah digunakan untuk keperluan tertentu
 - b) pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan
 - c) dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun
 - d) yang dapat mempunyai hak pakai adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan

hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu mungkin dalam perjanjian yang bersangkutan

e. Hak Sewa

- 1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa
- 2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
 - a) satu kali atau tiap waktu tertentu
 - b) sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan
 - c) perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan
- 3) Yang dapat menjadi pemegang hak sewa adalah:
 - a) WNI
 - b) orang asing yang berkedudukan di Indonesia
 - c) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia
 - d) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

- 1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan pemerintah
- 2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu

3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Peralihan Hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjukkan pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah didasarkan pada:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- b. *Overschrijvings Ordonnantie Staatsblad 1834 Nomor 27*
- c. Hukum Adat

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997 yaitu peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridiche levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen yang dibuat oleh/dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²⁹

Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah karena Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sistem yang konkret kontan/nyata/riil. Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1977 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³⁰

4. Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Prosedur jual beli hak atas tanah ditetapkan didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

²⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hal: 55-56

³⁰ Ardiansyah Zulhadji, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 tahun 1960*, Lex Crimen Vol. V No. 4, 2016, hlm: 32.

Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah. Menurut ketentuan tersebut, jual beli harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Penjaat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disyahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian dapat diketahui bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual.³¹

Proses jual beli hak atas tanah yang telah didaftarkan atau telah bersertifikat memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikan dan subyek hukum penjual telah jelas dan terang, namun demikian bagi tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau belum bersertifikat, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Oleh karena itu terhadap obyek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian, agar jelas dan terang penjual adalah sebagai pihak yang sah dan berhak untuk menjual.

Didalam konsep peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, pihak penjual dapat menguasai kepada pihak lain. Berdasarkan pada kuasa tersebut, maka penerima kuasa dapat bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa dapat bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa guna

³¹ Dr. J Andy Hartanto, *Op. Cit*, hal: 83

menjual hak atas tanahnya. Terhadap jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau disertifikatkan dan dengan cara pemberian kuasa untuk menjual maka timbul suatu penyeludupan hukum yang sangat strategis dan terselubung. Hal ini dapat membawa risiko dan konsekuensi hukum yang pada puncaknya dapat menimbulkan beban tanggung jawab, baik bagi penjual atau pemberi kuasa maupun bagi penerima kuasa atau pihak ketiga yang berkepentingan.³²

5. Syarat Jual Beli Hak Atas Tanah

Peralihan Hak Atas Tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut. Adapun syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:³³

a. Syarat Materiil

Syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subyek dan obyek hak yang akan diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Disamping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subyek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Uraian

³² *Ibid*, hal: 84-85

³³ *Ibid*, hal: 86-89

tentang syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah adalah sebagai berikut:

1) Syarat Penjual

Untuk dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah maka penjual harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau alat bukti lain selain sertifikat
- b) Penjual harus sudah dewasa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- c) Apabila penjual masih belum dewasa atau masih berada dibawah umur maka untuk melakukan jual beli harus diwakili oleh walinya
- d) Apabila penjual berada dalam pengampuan, maka untuk melakukan transaksi jual beli harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya
- e) Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagian penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil atau surat kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang
- f) Apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama dalam perkawinan maka penjual harus mendapat

persetujuan terlebih dahulu dari suami/istri yang dituangkan dalam akta jual beli

2) Syarat Pembeli

Selaku calon pemegang hak baru, maka pembeli hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Milik, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia, Bank Pemerintah, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial
- b) Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Guna Usaha, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- c) Apabila objek jual beli tanah tersebut merupakan tanah Hak Guna Bangunan, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d) Apabila objek jual beli tanah tersebut adalah merupakan Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subyek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga

Negara Indonesia, perseorangan warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

b. Syarat Formil

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasi sebagai akta otentik.

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT.

6. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah

Kepemilikan hak atas tanah oleh seseorang harus dibuktikan. Sertifikat adalah satu alat bukti terkuat untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Untuk mendapatkan sertifikat maka hak atas tanah wajib didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Tanah. Tujuan pendaftaran tanah sebagai

mana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar lebih mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Dengan adanya sertifikat hak atas tanah tersebut maka pemegang hak dapat membuktikan kepada pihak lain bahwa ia adalah pemilik tanah bersangkutan.

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:³⁴

- 1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai 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 yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak

³⁴ *Ibid*, hal: 37

diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Suatu sertifikat dapat berlaku sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila:³⁵

- 1) Tanah dikuasai secara nyata
- 2) Tanah diperoleh dengan itikad baik
- 3) Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang/badan hukum
- 4) Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada pihak yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

7. Hapusnya Hak Atas Tanah

Ketentuan mengenai hapusnya hak atas tanah di atur dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) hak kepemilikan atas tanah hapus apabila:³⁶

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara
 - 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
 - 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - 3) Karena ditelantarkan
 - 4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)

³⁵ *Ibid*, Hal: 38

³⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

b. Tanahnya musnah

D. TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH DALAM PERSPEKTIF ISLAM

1. Pengertian Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam

Pada jaman Nabi jual beli sudah dikenal dan sudah menjadi kebiasaan oleh masyarakat hingga saat ini. Jual beli merupakan proses tukar menukar barang yg dilakukan oleh penjual dan pembeli yaitu penjual menyerahkan barangnya dan pembeli menyerahkan uang sebagai pembayaran barang yang telah diterimanya atas dasar saling rela dan tidak ada unsur paksaan.

Aturan hukum jual beli dalam Islam dikenal juga sebagai hukum muamalah. Hukum ini pada awalnya diterapkan untuk menjaga hak-hak orang muslim dalam melakukan transaksi. Bahkan hingga saat ini, setelah melalui berbagai perubahan zaman, hukum islam masih digunakan.

Jual beli dalam Islam bisa ditafsirkan dalam dua cara, secara bahasa dan menurut istilahnya. Dari segi bahasa, jual beli berasal dari kata al-ba'yu, yang berarti mengambil atau memberikan harta, alias aktivitas tukar menukar (barter).

Jadi, dapat dikatakan, kegiatan jual beli terbilang sah jika penjual dan pembeli sudah bersepakat. Apabila berpacu terhadap hukum jual beli dalam Islam yang merujuk pada Al-Qur'an, maka bisa disimpulkan bahwa

aktivitas perdagangan adalah kegiatan yang halal dilakukan.³⁷ Dalam islam transaksi jual beli tanah baru bisa dikatakan sah apabila pelaku jual beli sudah *aqil baligh*. Harus berusia 21 tahun keatas untuk dapat membuat suatu perjanjian.

2. Hukum Jual Beli

Hukum jual beli pada dasarnya adalah halal atau diperbolehkan. Adapun dasar hukum yang di syari'atkannya jual beli dalam Islam yaitu:

a. Al-Qur'an

Jual beli ini adalah suatu perkara yang telah dikenal masyarakat sejak zaman dahulu yaitu sejak zaman para Nabi hingga saat ini. dan Allah mensyariatkan jual beli ini sebagai pemberian keluangan dan keleluasaan dari-Nya untuk hamba- hamba-Nya itu dalam surat tentang diperbolehkan jual beli ini didasarkan pada Firman Allah yang berbunyi: Q.S. al-Baqarah ayat: 275

UNISSULA

جامعة سلطان أبجوي الإسلامية

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*” (Q.S. Al-Baqarah ayat 275).³⁸

b. Hadist

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

³⁷<https://prospeku.com/artikel/hukum-jual-beli-dalam-islam-beserta-rukun-syaratnya--2812> , diakses pada tanggal 01 November 2021, pukul 23:44 WIB

³⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, CV. Penerbit Diponegoro, Bandung, 2000, hal: 548

Artinya: “*Sesungguhnya jual beli itu atas dasar saling ridha.*”³⁹

Berdasarkan ayat Al-Qur’an tersebut menjelaskan tentang dasar kehalalan hukum jual beli dan keharaman riba. Allah SWT adalah dzat yang maha mengetahui atas hakikat persoalan kehidupan. Maka, apabila dalam suatu perkara terdapat kemaslahatan, maka akan diperintahkan untuk melaksanakannya. Sebaliknya jika menyebabkan kemudharatan, maka Allah SWT akan melarangnya.⁴⁰ Dan berdasarkan hadist diatas suntuq sahnya jual beli atas dasar kerelaan.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Menurut Imam Nawawi dan syara al-muhadzab rukun jual beli meliputi 3 (tiga) hal, yaitu:

- a. Harus adanya akid (orang yang melakukan akad)

Pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli yang terdiri dari penjual dan pembeli, baik itu merupakan pemilik asli maupun orang yang menjadi wali atau wakil dari si pemilik asli. Sehingga ia memiliki hak dan otoritas untuk mentransaksinya.⁴¹

- b. Ma’qud alaihi (barang yang diakadkan)

Barang yang diakadkan harus jelas dan dapat diketahui oleh pembeli. Jual beli yang samar atau tidak dapat dilihat oleh penjual dan pembeli, maka dianggap tidak sah. Imam syafi’I mengatakan tidak sah

³⁹ Ahmad Sarwat, LC.,MA, *Fiqih Jual Beli*, Rumah Fiqih Publishing, Jakarta, 2018, hal: 7

⁴⁰ Siswadi, *Jual Beli dalam Perspektif Islam*, Jurnal Ummu Qura, Vol III No.2, 2013, hal: 61

⁴¹ Dimyaudin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008, hal: 56

jual beli tersebut karena terdapat unsur penipuan. Dan didalam Islam dilarang memperjualbelikan barang yang mengandung tipu daya.

c. Shighat (Ijab dan Qobul)

Ijab adalah perkataan dari penjual dan qobul adalah ucapan dari pembeli. Makai jab qobul merupakan ucapan kesepakatan antara kedua belah pihak. Transaksi jual beli dapat terjadi dengan perkataan khusus yang mengarah pada kegiatan jual beli itu sendiri. Ijab dan qobul termasuk syarat sahnya jual beli, apabila akad tidak dilakukan dengan baik atau sempurna maka jual beli itu batal.

Adapun syarat sahnya jual beli tersebut dalam islam diataranya:

- a) penjual dan pembeli
- b) berakal (orang yang tidak gila dapat melakukan proses jual beli)
- c) dengan hendak sendiri tanpa ada unsur paksaan
- d) tidak mubazir (pemboros)
- e) baligh (dewasa)

4. Bentuk Jual Beli yang Dilarang

Jual beli yang dilarang dalam islam adalah akad yang salah satunya rukun tidak terpenuhi dengan sempurna, seperti penjual yang bukan berkompeten, barang yang tidak bisa diserahterimakan dan lain sebagainya. Dan jual beli yang dilarang lainnya yaitu akad yang secara syarat dan rukunnya terpenuhi, tetapi terdapat masalah atau tidak jelas atas sifat akad. Akad tersebut dilarang dan tidak diakui adanya pemindahan

kepemilikan karena akan menimbulkan sengketa, maka sebelum melakukan proses jual beli harus diperjelas terlebih dahulu.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Dengan Perjanjian Dibawah Tangan

Akibat ingkar janji dalam perjanjian jual beli (wanprestasi), tentu membawa kerugian bagi para pihak. Oleh karena itu, perlindungan hukum untuk para pihak diperlukan agar dapat memberikan kepastian hukum dan menjaga terwujudnya kepentingan dan hak semua pihak. Jika salah satu pihak wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual beli, maka perlindungan hukum terhadap pelaksanaan hak para pihak sangat tergantung pada kekuatan perjanjian jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dibawah tangan perlindungannya sesuai perlindungan terhadap akta dibawah tangan. Sedangkan apabila dibuat dihadapan Notaris akta tersebut dengan sendirinya menjadi akta Notaril, sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik.

Perjanjian dalam KUH Perdata terdapat dalam pasal 1313 yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Perjanjian tidak boleh dibuat secara bebas, artinya perjanjian harus memenuhi syarat-syarat agar perjanjian itu sah. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian adalah:

1. Kesepakatan antara kedua belah pihak

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Adanya suatu hal tertentu
4. Adanya sebab yang halal

Sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi, apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat tersebut, maka perjanjian tersebut adalah sah.⁴² Kecuali berdasarkan persetujuan kedua belah pihak dan berdasarkan alasan yang diitetapkan undang-undang.

Ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara menyatakan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku). Hal ini menunjukkan bahwa sifat perjanjian jual beli dibawah tangan bersifat obligator yang artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak yaitu, memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual.

Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah, perjanjian kebendaan merupakan sebagai pelaksana obligator. Artinya hak dan kewajiban kedua belah pihak timbul sejak terjadinya perjanjian. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang dan penjual berhak atas pembayaran harga. Berdasarkan hal tersebut maka kekuatan mengikat dari perjanjian dibawah

⁴² Rismadewi, Avina & Utari, Anak Agung Sri, *Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Dibawah Tangan*, Jurnal Kerta Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, Vol III No. 3, 2015, hal: 3-4

tangan tersebut adalah peralihan hak atas tanahnya tidak terjadi sementara perjanjiannya tetap sah.

Kasus perkara Nomor 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk bermula pada tanggal 21 April 1999 Penggugat telah membeli dari Tergugat sebidang tanah seluas 1270 m² berikut adalah sebidang tanah yang terletak di Desa Baturesari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak yang dalam kasus ini disebut sebagai objek sengketa.

Jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan karena saling percaya, sebagaimana Surat Pernyataan (kuitansi) Penggugat tertanggal 21 April 1999 yang menerangkan surat pernyataan jual beli yang dibuat oleh kedua pihak. Pergugat telah membeli tanah Tergugat seharga Rp. 13.500.000 (tigas belas juta lima ratus ribu rupiah). Sebagaimana kuitansi tetanggal 21 April 1999 dan Tergugat telah berjanji akan menindaklanjuti proses jual beli atas tanah.

Pada awalnya Penggugat tidak berfikir mengenai balik nama atas Sertifikat tanah tersebut, sehingga Sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat dan disimpan begitu saja oleh Peggugat.

Sekitar pertengahan tahun 2020 Penggugat terpikir tentang tanah yang belum dibalik nama sehingga demi kepastian hukumnya atas kepemilikan tanah tersebut maka Penggugat menghendaki agar serifikat tersebut dibalik nama menjadi atas nama Penggugat.

Sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat pernah berusaha mencari keberadaan Tergugat berdasarkan fotokopi KTP Para Tergugat saat jual beli objek sengketa, namun Para Tergugat tidak diketahui keberadaanya.

Berdasarkan kasus posisi perkara Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk mengajukan gugatan agar majelis hakim menyatakan demi hukum perjanjian Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 21 April 1999 secara dibawah tangan atas sebidang tanah seluas 1270 m² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1656, terletak di Desa Batusari Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.

Pengikatan Perjanjian jual beli atas benda tidak bergerak adalah lahir dari sifat terbuka Buku III dalam KUHPerdara, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk membuat suatu perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apapun, selama tidak melanggar undang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli barang tidak bergerak adalah sah sebagai perjanjian pendahuluan, bentuknya dibuat bebas menurut keinginan para pihak yang mengadakan perjanjian, karena ada syarat-syarat yang belum terpenuhi atau akan dipenuhi kemudian, serta perjanjian tersebut dibuat dalam akta notariel dan dilaksanakan dengan itikad baik.

Setelah Undang-Undang Pokok Agraria berlaku, segala macam tentang pemindahan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria beserta aturan-aturan yang mengikutinya, diantaranya Peraturan

Pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa jual beli harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jual beli tanah dengan menggunakan akta dibawah tangan menurut pendapat Bapak Obaja David Jeffri H.Sitorus, S.H selaku Hakim Pengadilan Negeri Demak mengatakan, “Akta dibawah tangan masih berlaku hingga sekarang. Misalnya jual beli sepeda motor dan mobil jarang menggunakan akta notaris untuk akta otentiknya tetapi menggunakan akta dibawah tangan dengan kuitansi. Kekuatan akta dibawah tangan dapat dijadikan sebagai bukti surat disuatu persidangan karena memiliki nilai hukum, sepanjang akta dibawah tangan dibuat oleh kedua pihak tersebut dan dibenarkan sendiri oleh mereka. Tidak ada salah satu dari mereka yang menyangkal bahwa akta itu tidak pernah dibuat, dibuat dengan cara yang tidak halal, dan tidak ada kesepakatan (Pasal 1320 KUHPerdara tidak dipenuhi sepanjang itu dipenuhi dan diakui maka menjadi suatu pembuktian yang sempurna terhadap suatu peristiwa perdata yang terjadi”.⁴³

Analisis penulis bahwa didasarkan pada kasus posisi dan fakta-fakta yang diperoleh pada Putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk didasarkan pada teori dan undang-undang yang berlaku maka akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli hak atas tanah dengan sertifikat hak milik pada

⁴³ Wawancara dengan Bapak Obaja David Jeffri H.Sitorus S.H, Hakim Pengadilan Negeri Demak, pada Jum'at 17 Desember 2021, pukul 11.25 WIB

Putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Perjanjian Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 21 April 1999 secara dibawah tangan atas sebidang tanah selus 1270 m² (seribu dua ratus tujuh puluh meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Tanah (SHM) Nomor 1656 terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak. Adapun isi perjanjiannya yaitu Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat seharga Rp. 13.500.000 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) yang dilakukan secara dibawah tangan karena saling percaya. Sebagaimana kuitansi tertanggal 21 April 1999 pihak Tergugat telah berjanji akan menindak lanjuti proses jual beli atas tanah objek sengketa.

Kekuatan hukum akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertifikat hak milik pada putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN Dmk adalah peralihan hak atas tanahnya tidak terjadi, sementara perjanjiannya tetap sah. Hal ini karena keabsahan perjanjian jual beli tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal itu dikuatkan dengan keterangan saksi dan hasil pemeriksaan setempat, sehingga diperoleh fakta-fakta yang saling dibenarkan oleh pihak.

Adapun atas Gugatan Penggugat dibenarkan dan tidak disangkal oleh Tergugat antara lain :

1. Bahwa pada tanggal 21 April 1999 Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari NY.TRI MURTI RUSDI. S (Tergugat I) seharga Rp. 13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal 21 April 1999;
2. Bahwa Tergugat I adalah istri sah dari alm. Rusdi Sukarno dan merupakan ahli waris dari alm. Roesdi Soekarno, sehingga Tergugat I mempunyai hak untuk menjual tanah objek sengketa;
3. Bahwa jual beli tersebut juga dilakukan atas ijin dari ahli waris alm. Roesdi Soekarno yang lain, yaitu anak- anak dari alm. Roesdi Soekarno dengan Tergugat I (Tergugat II s.d Tergugat VII);
4. Bahwa jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan dan pada saat jual beli Penggugat telah membayar lunas tanah objek sengketa yang dibelinya dan Penjual telah menyerahkan bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa (Serifikat Hak Milik No. 1656 atas nama Roesdi Soekarno seluas ± 1270 m2 yang terletak di Desa Baturisari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak);
5. Bahwa oleh karena jual beli atas objek sengketa dilakukan dibawah tangan maka hanya dilakukan berdasarkan kepatutan atau sepengetahuan Para Pihak saja yaitu Pihak Penjual dan Pihak Pembeli, dimana pada saat akad jual beli Pembeli menyerahkan sejumlah uang telah disepakati dan penjual menyerahkan objek yang diperjual belikan beserta bukti kepemilikan yaitu sertifikat Hak milik No. 1656 atas

nama Roesdi Soekarno disertai kwitansi jual beli, Foto copy KTP penjual, foto kopi KTP ahli waris yang lain dan foto kopi Surat Keterangan Waris;

6. Bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan “ jual beli adalah suatu kesepakatan antara kedua belah pihak, yang satu menyerahkan barang, dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan “ dan menurut Pasal 1339 KUH Perdata disebutkan “ kesepakatan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan didalamnya tapi juga menurut keadilan dan kebiasaan dimasyarakat “
7. Bahwa beberapa tahun setelah dilakukan jual beli, Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik nama atas tanah objek sengketa yang dibelinya namun tidak bisa karena jual beli atas objek sengketa tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris/PPAT;
8. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat pernah berusaha mencari keberadaan Para Tergugat berdasarkan foto kopi KTP Para Tergugat yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat saat jual beli objek sengketa untuk diajak menindak lanjuti proses jual beli atas tanah objek sengketa, namun keberadaan Para Tergugat tidak diketahui

Perbedaan kekuatan pembuktian akta otentik dan akta dibawah tangan:⁴⁴

- a) Kekuatan pembuktian akta otentik yaitu akta pejabat tidak lain hanya untuk membuktikan kebenaran apa yang dilihat dan dilakukan oleh pejabat. Apabila pejabat mendengar keterangan pihak yang bersangkutan, itu hanyalah berarti bahwa telah pasti pihak yang bersangkutan menerangkan demikian, lepas daripada kebenaran isi keterangan tersebut. Disini pernyataan dari para pihak tidak ada. Kebenaran dari pernyataan pejabat serta bahwa akta itu dibuat oleh pejabat adalah pasti bagi siapapun.
- b) Kekuatan pembuktian akta dibawah tangan, akta dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa akta itu digunakan atau yang dapat dianggap diakui menurut Undang-Undang, bagi yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka, merupakan bukti sempurna seperti akta otentik. Jadi isi keterangan didalam akta dibawah tangan itu berlaku sebagai benar terhadap siapa yang membuatnya dan demi kuntungan orang untuk siapa pernyataan itu dibuat. Suatu akta dibawah tangan hanyalah memberi pembuktian sempurna demi keuntungan kepada siapa si penanda tangan hendak memberi bukti.

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta tersebut dibuat dan

⁴⁴ Sudikno Mertokusumo SH., *Op.Cit*, hal: 171-173

ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta dibawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta dibawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPdata akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik. Nilai bukti surat dibawah tangan menjadi bukti yang kuat dan sempurna jika diakui oleh pihak yang dirugikan atau diperkuat oleh bukti lain seperti pernyataan saksi. Dengan demikian akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertifikat hak milik pada putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk adalah sah dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik.

B. Analisis yuridis terhadap putusan hakim Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN-Dmk

Negara Indonesia merupakan Negara Hukum yang mana setiap wilayahnya memiliki Pengadilan guna menegakkan keadilan dan menyelesaikan setiap perkara yang terjadi di setiap wilayah masing-masing. Kabupaten Demak merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Jawa Tengah. Kabupaten ini berbatasan dengan Laut Jawa di barat, Kabupaten Jepara di utara, Kabupaten Kudus di timur, Kabupaten Grobogan di Tenggara, serta Kota Semarang dan Kabupaten Semarang di sebelah barat.

Pengadilan Negeri Demak yang beralamat di Jalan Sultan Trenggono Nomor 27, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, Provinsi

Jawa Tengah. Berwenang menyelesaikan Perkara Pidana yang terjadi di Kabupaten Demak.

Lokasi penelitian yang dipilih oleh penulis adalah Pengadilan Negeri Demak, dengan alasan bahwa dokumen hukum dan perkara tersebut diproses di Pengadilan Negeri Demak. Karena semua dokumen pada tingkatan pemeriksaan di Kepolisian, Kejaksaan atau di Pengadilan, sudah tersedia dilimpahkan dalam suatu berkas perkara di Pengadilan Negeri Demak.

Hakim haruslah memiliki alasan yang mendasar sebagai bahan pertimbangan. Putusan hakim juga harus dilandasi atas fakta-fakta dan pertimbangan hukum yang komprehensif. Berdasarkan kejadian kasus diatas Putusan Hakim dalam memutuskan sengketa dalam perjanjian jual beli tanah dalam kasus perkara No. 34/Pdt.G.2020.PN.Dmk dapat dibuktikan yang ada dan fakta-fakta yang muncul didalam persidangan. Hal ini dapat kita lihat dari fakta hukum yang mana terdapat pada putusan Hakim yang mengadili perkara perdata dan menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara terdakwa :

Nama Lengkap	: Ny. Tri Murti Rusdi. S
Jenis Kelamin	: Perempuan
Kebangsaan	: Indonesia
Tempat Tinggal	: Bonang Rt 01 Rw 08 Kab. Karanganyar
Agama	: Islam

Duduk Perkaranya

- Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 18 Agustus 2020 dalam Register Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini adalah sebidang tanah SHM No 1656 atas nama Roesdi Soekarno seluas ±1270 m² yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak dengan batas- batas :
 - Sebelah Timur : tanah milik Suparni
 - Sebelah Selatan : tanah milik Munjinah
 - Sebelah Barat : SHM 1655
 - Sebelah Utara : tanah milik Karmin
- Bahwa pada tanggal 21 April 1999 Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari NY.TRI MURTI RUSDI. S (Tergugat I) seharga Rp. 13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal 21 April 1999;
- Bahwa Tergugat I adalah istri sah dari alm. Rusdi Sukarno dan merupakan ahli waris dari alm. Roesdi Soekarno, sehingga Tergugat I mempunyai hak untuk menjual tanah objek sengketa;
- Bahwa jual beli tersebut juga dilakukan atas ijin dari ahli waris alm. Roesdi Soekarno yang lain, yaitu anak- anak dari alm. Roesdi Soekarno dengan Tergugat I (Tergugat II s.d Tergugat VII);

- Bahwa jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan dan pada saat jual beli Penggugat telah membayar lunas tanah objek sengketa yang dibelinya dan Penjual telah menyerahkan bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa (Serifikat Hak Milik No. 1656 atas nama Roesdi Soekarno seluas \pm 1270 m² yang terletak di Desa Batur Sari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak);
- Bahwa oleh karena jual beli atas objek sengketa dilakukan dibawah tangan maka hanya dilakukan berdasarkan kepututan atau sepengetahuan Para Pihak saja yaitu Pihak Penjual dan Pihak Pembeli, dimana pada saat akad jual beli Pembeli menyerahkan sejumlah uang telah disepakati dan penjual menyerahkan objek yang diperjual belikan beserta bukti kepemilikan yaitu sertifikat Hak milik No. 1656 atas nama Roesdi Soekarno disertai kwitansi jual beli, Foto copy KTP penjual, foto kopi KTP ahli waris yang lain dan foto kopi Surat Keterangan Waris;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan “ jual beli adalah suatu kesepakatan antara kedua belah pihak, yang satu menyerahkan barang, dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan “ dan menurut Pasal 1339 KUH Perdata disebutkan “ kesepakatan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan didalamnya tapi juga menurut keadilan dan kebiasaan dimasyarakat “
- Bahwa beberapa tahun setelah dilakukan jual beli, Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik nama atas tanah objek sengketa

yang dibelinya namun tidak bisa karena jual beli atas objek sengketa tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris/PPAT;

- Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat pernah berusaha mencari keberadaan Para Tergugat berdasarkan foto kopi KTP Para Tergugat yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat saat jual beli objek sengketa untuk diajak menindak lanjuti proses jual beli atas tanah objek sengketa, namun keberadaan Para Tergugat tidak diketahui;
- Bahwa perbuatan Tergugat I s.d Tergugat VII yang tidak diketahui keberadaanya sehingga tidak bisa diajak melakukan proses jual beli atas tanah objek sengketa sebagai tindak lanjut dari jual beli dibawah tangan yang telah dilakukan Penggugat dengan Tergugat I atas seijin Tergugat II s.d Tergugat VII dihadapan pejabat yang berwenang (Notaris/PPAT) dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan wan prestasi atau cidera janji yang sangat merugikan Penggugat;
- Bahwa oleh karena keberadaan Para Tergugat tidak diketahui, sedangkan untuk dapat melakukan proses peralihan hak (balik nama) diperlukan peran serta (tanda tangan) dari Para Tergugat sebagai kelengkapan administrasi yang dibutuhkan oleh Turut Tergugat, maka untuk dapat melindungi hak- hak Penggugat khususnya supaya Penggugat dapat melakukan proses peralihan hak (balik nama) atas

objek sengketa yang telah dibelinya tidak ada cara lain bagi Penggugat selain mengajukan gugatan ini pada Pengadilan Negeri Demak;

- Bahwa mengingat yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini adalah berupa tanah yang peralihan haknya memerlukan peran serta dari Turut Tergugat, maka sudah sepantasnya jika Turut Tergugat dilibatkan dalam gugatan ini guna untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini.

Tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan cara dibawah tangan atau tanpa adanya campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses jual beli yang dilakukan sangat sederhana, yaitu sebatas untuk bertemu penjual dan pembeli, kemudian penandatanganan jual beli dibawah tangan yang sebelumnya sudah melalui proses diskusi. Biasanya hanya sebagai bukti, kwitansi sudah cukup sebagai bukti bahkan sering kali tidak diperkuat oleh saksi dari masing-masing pihak. Jual beli dalam hal ini juga sudah memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdota. Tetapi, untuk memperoleh peralihan hak milik atas tanah (balik nama) maka pembeli harus mempunyai akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena peralihan hak atas tanah dalam jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sudah didaftarkan sebelumnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi “(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan

pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-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-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁴⁵ Akibat hukum bagi pembeli terhadap peristiwa jual beli dibawah tangan adalah jual beli dengan penjual tanpa PPAT tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu syarat materil yang bersifat tunai, terang, dan riil. Namun pembeli tidak dapat membalik namakan status sertifikat tanah tersebut dikarenakan ia hanya mempunyai bukti transaksi pembayaran hanya dengan selebar kuitansi tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena pemindah tangan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta tersebut.

Apabila suatu saat timbul sengketa, maka kuitansi tersebut masih bisa disangkal dan bisa mempunyai kekuatan hukum jika diakui oleh

⁴⁵ Angreni, Ni Kadek Ditha & Wairocana, I Gusti Ngurah, *Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Denpasar: Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana, Vol VI No. 9, 2018, hlm. 2.

kedua belah pihak atau dikuatkan lagi dengan alat bukti lainnya. Seperti yang sudah dibahas bahwa akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertifikat hak milik pada putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Berdasarkan analisis penulis dalil posita Penggugat yang membenarkan bahwa telah terjadi hubungan hukum jual beli secara dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 21 April 1999 atas tanah objek sengketa, maka hal pokok yang harus dibuktikan adalah apakah perbuatan hukum yang terjadi yaitu “jual beli dibawah tangan” antara Penggugat dan Tergugat dan dilalukan dengan dasar itikad baik.

Perbuatan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Para Tergugat harus dilakukan dengan itikad baik, maka juga harus dibuktikan bahwa ketidakhadiran Tergugat untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah objek sengketa dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah dikategorikan sebagai tindakan yang telah melalaikan kewajiban hukumnya dan sekaligus sebagai wujud dari tindakan pembiaran hak kepemilikannya atas tanah objek sengketa telah beralih kepada pihak lain yaitu pihak yang menguasai tanah objek sengketa.

Sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah menegaskan bahwa dalam hak atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas

nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kantor pertanahan yang bersangkutan maupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Menurut pendapat Bapak Obaja David Jeffri H.Sitorus, S.H selaku Hakim Pengadilan Negeri Demak mengatakan, “Hakim dalam menjatuhkan putusan perkara perdata. Perdata itu yang diliat atau yang lebih diutamakan adalah bukti surat dari pada saksi-saksi fakta. Saksi fakta hanya menjadi pendukung dari bukti surat. Jadi bisa dikatakan sepanjang akta dibawah tangan dibenarkan oleh pihak-pihak yang ada didalamnya yang mengetahui dan itu diperkuat oleh saksi-saksi dipersidangan yang mengetahui, melihat, dan mengalami sendiri terhadap peristiwa jual beli dibawah tangan tersebut maka menjadi pembuktian yang sempurna dan apabila tidak bisa dibantah oleh lawannya. Tetapi jika lawan bisa membantah dengan bukti surat yang mereka punya akan menjadi nilai pembuktian.”⁴⁶

Dari fakta-fakta yang diperoleh pada kasus perkara No. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk menurut Majelis hakim timbulnya hubungan

⁴⁶ Wawancara Hakim Obaja David Jeffri H.Sitorus, S.H, *Op.Cit*

hukum antara Penggugat dengan tanah objek sengketa adalah lahir dari adanya hubungan hukum “Jual beli dibawah tangan yang didasari itikad baik”, maka juga harus dibuktikan bahwa ketidakhadiran Tergugat untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah objek sengketa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah dikategorikan sebagai tindakan yang telah melalaikan kewajibannya dan sekaligus sebagai wujud dari tindakan pembiaran hak kepemilikannya atas tanah objek sengketa telah beralih kepada pihak yang menguasai tanah objek sengketa secara nyata, terus menerus dan dengan itikad baik, tanpa ada gangguan dari pihak manapun.

Objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1656 atas nama Roesdi Soekarno terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak. Objek sengketa tersebut telah dikuasai dan dimanfaatkan dengan baik oleh Penggugat dan Tergugat (penjual) sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga oleh karena itu Tergugat dianggap telah melepaskan hak kepemilikannya atas tanah objek sengketa dan Penggugat telah dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik.

Didalam Pasal 125 HIR dijelaskan bahwa, “jika tergugat tidak datang pada hari perkara itu akan diperiksa atau tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, meskipun ia telah dipanggil dengan patut, maka gugatan itu diterima dengan tidak hadirnya tergugat (verstek),

kecuali kalau nyata kepada Pengadilan Negeri bahwa pendakwaan itu telah melawan hak atau tidak beralasan”.

Menurut penulis, Judex Facti pada Pengadilan Negeri Demak telah tepat dalam memutuskan atau penyelesaian peralihan hak atas tanah dengan sertifikat hak milik pada putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk dengan memberi ijin kuasa kepada Penggugat untuk menghadap Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang guna menandatangani Akta Jual Beli/ Peralihan hak atas “Sebidang tanah seluas 1270 m2 (seribu dua ratus tujuh puluh meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1656 yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak” dengan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek karena hakim memiliki alasan bahwa:

- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana diatas;
- Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek;
- Menimbang, bahwa meskipun Para Tergugat tidak hadir di persidangan Penggugat tetap harus dapat membuktikan dalil gugatannya;

- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah menunjukkan alat bukti surat-surat yang diberi tanda bukti P.1 sampai dengan bukti P.10 serta 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi Muntoha, saksi Abu Daim dan saksi Sutikno, SE;
- Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang ada korelasinya/ hubungannya dengan perkara aqua, dan apabila tidak ada sangkut pautnya akan Majelis Hakim kesampingkan;
- Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah mengenai adanya perbuatan ingkar janji / wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat, karena tidak menindak lanjuti atas jual beli dibawah tangan yang telah dibuat pada Tanggal 21 April 1999 atas tanah SHM No 1656 yang tercatat atas nama Roesdi Soekarno seluas ±1270 m2 yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak;
- Menimbang, bahwa meskipun Penggugat mendalilkan adanya perbuatan wanprestasi/ ingkar janji yang dilakukan oleh para Penggugat namun Majelis Hakim meyakini bahwa uraian yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya adalah berkenaan adanya adanya perikatan jual beli berdasarkan kuitansi tertanggal 21 April 1999 yang diberi tanda bukti P.2, yang telah dilakukan Penggugat dengan Tergugat I secara dibawah tangan (tidak dihadapan PPAT) dan Penggugat tidak bisa melakukan perbuatan hukum untuk membalik nama sertifikat atas

tanah yang dibelinya tersebut menjadi atas nama Penggugat, dikarenakan Penggugat kesulitan mencari keberadaan Tergugat I dan atau ahli warisnya karena alamat Tergugat I dan atau ahli warisnya sudah tidak diketahui alamatnya sekarang secara sah.

- Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan penggugat tersebut majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:
- Bahwa Penggugat adalah pembeli dari tanah SHM No 1656 atas nama Roesdi Soekarno seluas ± 1270 m² yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak dengan batas- batas:
 - Sebelah Timur : Tanah milik Suparni
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Munjinah
 - Sebelah Barat : HM No 1655/ tanah bengkok desa
 - Sebelah Utara : Tanah milik Karmin
- Berdasarkan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Ny.Tri Murti Rusdi S (istri dari Alm. Roesdi Soekarno) Sebagaimana bukti P.1 berupa Sertifikat Hak Milik No. 1656 atas nama Roesdi Soekarno seluas ± 1270 m² yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak, yang dikuatkan Bukti P. 2 berupa kwitansi pembayaran terhadap obyek tanah tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.1656 atas nama Roesdi Soekarno yang dilakukan oleh Ny.Tri Murti Rusdi S (istri dari Alm. Roesdi Soekarno) dan Hj Sri Lestari Suranto (Penggugat) sebesar Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu

rupiah) tertanggal 21 April 1999 dan dikuatkan oleh keterangan saksi Muntoha;

- Bahwa setelah adanya jual beli tersebut sertifikat Hak Milik No.1656 atas nama Roesdi Soekarno telah berpindah tangan kepada Penggugat, dan terhadap obyek tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 1999 sampai dengan saat ini;
- Bahwa terhadap perbedaan nama yang tertulis dalam kwitansi jual beli dengan nama yang tertulis dalam Kartu Tanda Penduduk Penggugat, yaitu dalam kwitansi jual beli tertulis Sri Lestari Suranto sedangkan dalam KTP Penggugat tertulis Hj. Sri Lestari, maka berdasarkan bukti P.10 berupa pernyataan dari Penggugat yang telah disahkan oleh Lurah dan Camat setempat serta saksi-saksi dipersidangan menerangkan bahwa orang yang dimaksud adalah sama yaitu Penggugat;
- Menimbang, Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas dan oleh karena keberadaan Penjual (Tergugat I) dan atau ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia khususnya Yurisprudensi MARI No : 590/Pdt.G/2019/PN.Sby (bukti P.9) maka terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 yang Menyatakan sah menurut hukum jual beli dibawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I atas tanah objek sengketa yang dilakukan berdasarkan kuitansi tertanggal 21 April 1999, sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

- Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat angka 2 dikabulkan maka terhadap Petitum angka 3 gugatan Penggugat yang Menyatakan Para Tergugat telah ingkar janji / wanprestasi terhadap Penggugat, karena tidak menindak lanjuti atas jual beli dibawah tangan yang telah dibuat pada Tanggal 21 April 1999 atas tanah SHM No. 1656 yang tercatat atas nama Roesdi Soekarno seluas ± 1270 m² yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak sudah sepatutnya untuk dikabulkan pula;
- Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan Penggugat angka 4, maka berdasarkan uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berkeyakinan bahwa tanah objek sengketa yaitu tanah SHM No. 1656 atas nama Roesdi Soekarno seluas ± 1270 m² yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak dengan batas-batas :
 - Sebelah Timur : tanah milik Suparni
 - Sebelah Selatan : tanah milik Munjinah
 - Sebelah Barat : SHM 1655
 - Sebelah Utara : tanah milik Karminadalah sah milik Penggugat;
- Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 5, oleh karena Penggugat adalah pemilik sah terhadap tanah SHM No 1656 seluas ± 1270 m² yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak dengan alas hak yang sah pula maka Penggugat

berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas tanah SHM No 1656 seluas ±1270 m² yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak dengan batas- batas :

Sebelah Timur : tanah milik Suparni

Sebelah Selatan : tanah milik Munjinah

Sebelah Barat : SHM 1655

Sebelah Utara : tanah milik Karmin

yang semula atas nama Roesdi Soekarno menjadi nama HJ.SRI LESTARI (Penggugat);

- Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan Penggugat angka 6, angka 7 dan angka 8 karena bersifat alternatif atau pilihan, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut, oleh karena para Tergugat sudah tidak diketahui keberadaanya maka berdasarkan putusan ini apabila telah berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat dapat melakukan penandatanganan akta jual beli dimaksud dan surat- surat lainnya yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat sehingga Penggugat dapat melakukan proses balik nama SHM No 1656 atas nama Roesdi Soekarno menjadi atas nama HJ.SRI LESTARI (Penggugat);
- Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan Penggugat angka 9, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan pasal 11 serta pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat disimpulkan bahwa salah satu tugas BPN (Turus Tergugat) antara lain adalah melakukan pendaftaran tanah;
- Bahwa berdasarkan pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat juga dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan berdasarkan Salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau Salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada kantor pertanahan;
- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka terhadap petitum angka 9 gugatan Penggugat sudah sepatutnya dikabulkan;
- Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 10, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan verstek maka Para Tergugat dan Turut Tergugat harus tunduk terhadap isi putusan ini apabila telah berkekuatan hukum tetap, sehingga petitum angka 10 sudah sepatutnya untuk dikabulkan;
- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan verstek dan Para Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan verstek;
- Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

Jadi menurut penulis secara yuridis putusan majelis hakim sudah tepat dan adil. Perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota dan Pasal 1338 KUHPerdota yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sesuai Pasal 1857 KUHPerdota bahwa jika akta dibawah tangan tanda tangannya diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, maka akta tersebut dapat merupakan alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya. Kekuatan akta dibawah tangan dapat dijadikan sebagai bukti surat di pengadilan sepanjang akta dibawah tangan dibuat oleh kedua pihak dan dibenarkan oleh mereka dan diperkuat oleh saksi-saksi dipersidangan yang mengetahui, melihat dan mengalami sendiri terhadap peristiwa jual beli dibawah tangan maka menjadi pembuktian yang sempurna dan apabila tidak bisa dibantah lawannya. Majelis hakim sudah benar penyelesaian peralihan hak atas tanah dengan sertifikat hak milik pada putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk dengan memberi ijin/kuasa kepada Penggugat untuk atas nama Tergugat menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang guna menandatangani Akta Jual

Beli/Peralihan hak atas “Sebidang tanah seluas 1270 m² (seribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1656 terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kekuatan hukum akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertifikat hak milik Putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk adalah sah dan mempunyai kekuatan hokum sama dengan akta otentik. Hal ini dibuktikan dengan adanya alat bukti tertulis yang dimajukan oleh pihak yang berperkara, keterangan saksi-saksi dan hasil pemeriksaan setempat maka dapat diperoleh fakta-fakta yang saling dibenarkan oleh pihak.
2. Analisis yuridis terhadap putusan kasus perkara Nomor 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk bermula pada tanggal 21 April 1999 Penggugat telah membeli dari Tergugat sebidang tanah seluas 1270 m² yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak. Jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan karena saling percaya, sebagaimana surat pernyataan (kwitansi) Penggugat tertanggal 21 April 1999 yang menerangkan surat pernyataan jual beli yang dibuat oleh kedua pihak. Penggugat telah membeli tanah Tergugat seharga Rp. 13.500.000 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah). Sebagaimana kwitansi tertanggal 21 April 1999 dan Tergugat

telah berjanji akan menindaklanjuti proses jual beli tanah. Pada awalnya Penggugat tidak berfikir mengenai balik nama atas sertifikat tanah tersebut, sehingga sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat. Sekitar pertengahan tahun 2020 Penggugat terpikir tentang tanah yang belum dibalik nama sehingga demi kepastian hukumnya atas kepemilikan tanah tersebut maka Penggugat menghendaki agar sertifikat tersebut dibalik nama menjadi atas nama Penggugat. Sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat pernah berusaha mencari keberadaan Tergugat berdasarkan fotokopi KTP Para Tergugat saat jual beli objek sengketa, namun Para Tergugat tidak diketahui keberadaannya. Kasus jual beli tanah dan dasar pertimbangan hakim baik dasar pertimbangan berupa bukti dalam persidangan maupun dasar pertimbangan hukum saya berpendapat bahwa dalam membuat Putusan Perkara 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk antara Hj. Sri Lestari (Penggugat) dan Ny. Tri Murti Rusdi. S (Tergugat) serta anak-anak alm. Rusdi Soekarno (Turut Tergugat) Hakim Pengadilan Negeri Demak dalam mempertimbangkan penjatuhan putusan dengan mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dengan verstek telah menggunakan teori keseimbangan karena didasarkan pada undang-undang dan kepentingan para pihak. Hakim juga telah menelaah dengan baik isi Pasal 125 HIR. Hakim Pengadilan Negeri Demak dalam memutuskan mengabulkan petitum penggugat tidak hanya didasarkan pada ketidakhadiran tergugat saja, Hakim juga telah memperhatikan

kekhususan jual beli tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

B. Saran

1. Bagi Masyarakat

Diharapkan adanya kesadaran dari masyarakat untuk tidak melakukan jual beli dibawah tangan karena itu akan menimbulkan resiko tinggi dan merugikan para pihak, sebaiknya proses jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena pegalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Maka sangat perlu untuk melakukan sosialisasi kepada masyarakat.

2. Bagi Majelis Hakim

Demi terciptanya keadilan bukan hanya bagi pihak Penggugat, melainkan juga bagi pihak Tergugat, maka majelis hakim diharapkan agar dapat melakukan pemeriksaan dan pembuktian secara mendalam dan menyeluruh terhadap gugatan penggugat sebelum menjauhkan putusan secara verstek.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hal: 55-56
- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hal: 330
- Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual Beli*, Rumah Fiqih Publishing, Jakarta, 2018, hal: 7
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hal: 111
- Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal: 76
- Boedi, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Djambatan Boedi, Jakarta, 1999, hal: 18
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, CV. Penerbit Diponegoro, Bandung, 2000, hal: 548
- Dimyaudin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008, hal: 56
- Dr. J Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014, hal: 74
- , *Paduan Lengkap Hukum Prakti Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, hlm: 136
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal: 158

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal: 11

R. Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, PT. Pradya Paramita, Jakarta, 1980, hal: 9

Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, 2007, hal: 9

Sudikno Mertokusumo SH., *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2013, hal: 106

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika Cetakan keempat, Jakarta, 2010, hal: 20

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2005, hal:10-12

Wasty Soemanto, *Pedoman Teknik Penulisan Skripsi*, Bumi Aksara, Jakarta, 2009, hal: 20

B. Jurnal

Angreni, Ni Kadek Ditha & Wairocana, I Gusti Ngurah, *Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Denpasar: Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana, Vol. VI No. 9, 2018, hlm. 2.

Ardiansyah Zulhadji, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 tahun 1960*, Lex Crimen Vol. V No. 4, 2016, hlm: 32.

Risma Dewi, Avina & Utari, Anak Agung Sri, *Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Dibawah Tangan*, Jurnal Kerta Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, Vol III No. 3, 2015, hal: 3-4

Siswadi, *Jual Beli dalam Perspektif Islam*, Jurnal Ummu Qura, Vol III No. 2, 2013, hal: 61

C. Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

D. Web

<https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>, diakses pada Rabu 8 Agustus 2021, pukul 8:16 WIB

<https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-tanah>, diakses pada Senin, 6 Agustus 2021, pukul 11.28 WIB

<https://prospeku.com/artikel/hukum-jual-beli-dalam-islam-beserta-rukun-syaratnya---2812>, diakses pada tanggal 01 November 2021, pukul 23:44 WIB

E. Putusan Pengadilan

Pengadilan Negeri Demak, Putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk

