

JUAL BELI TANAH ATAS SERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN

AKTA DI BAWAH TANGAN

(STUDI PUTUSAN PERDATA MA NO.105/PDT.G/2021/PN PRP)

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Guna
Mencapai Derajat S2 dalam Kenotariatan



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

JUAL BELI TANAH ATAS SERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN

AKTA DI BAWAH TANGAN

(STUDI PUTUSAN PERDATA MA NO.105/PDT.G/2021/PN PRP)

TESIS

Oleh :

Ahmad Rosyiddin Muttaqin

NIM 21302200005

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh,

**Pembimbing
Tanggal,**

Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN. 0121117801

**Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA**

Dr. H. Jayade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 0620046701



JUAL BELI TANAH ATAS SERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN

AKTA DI BAWAH TANGAN

(STUDI PUTUSAN PERDATA MA NO.105/PDT.G/2021/PN PRP)

TESIS

Oleh :

Ahmad Rosyiddin Muttaqin

NIM 21302200077

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 22 Mei 2024
Dan dinyatakan LULUS.

Tim Penguji
Ketua,

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.
NIDN. 0615087903

Anggota

Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.
NIDN. 0121117801

Anggota

Prof. Dr. Widhi Handoko, S.H., Sp.N.

NIDK. 8987740022

Mengetahui,
Dean Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ahmad Rosyiddin Muttaqin

NIM. 21302200005

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Jual Beli Tanah Atas Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Akta Di Bawah Tangan (Studi Putusan Perdata MA No.105/Pdt.G/2021/PN Prp)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,

Yang Menyatakan



Ahmad Rosyiddin Muttaqin

21302200005

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ahmad Rosyiddin Muttaqin

NIM. 21302200005

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :

“Jual Beli Tanah Atas Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Akta Di Bawah Tangan (Studi Putusan Perdata MA No.105/Pdt.G/2021/PN Prp)”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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, 2024

Yang Menyatakan



Ahmad Rosyiddin Muttaqin
21302200005

MOTTO

*“TANGGA KESUKSESAN TAK PERNAH PENUH SESAK DI BAGIAN
PUNCAK”*

~ Napoleon Hill ~

PERSEMBAHAN

TESI INI SAYA PERSEMBAHKAN KEPADA KEDUA ORANG TUA SAYA,
AYAH DAN YANG TELAH SENANTIASA MEMBERIKAN DUKUNGAN,
SEMANGAT, SERTA DOA KEPADA SAYA



KATA PENGANTAR

Puji dan rasa syukur saya panjatkan kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan karuniaNYA saya mendapat menyelesaikan tesis dengan “Jual Beli Tanah Atas Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Akta Di Bawah Tangan (Studi Putusan Perdata MA No.105/Pdt.G/2021/PN Prp)”.

Pada kesempatan ini dengan segenap rasa hormat dan ketulusan serta kerendahan hati, kiranya perkenankan saya untuk menghaturkan ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang membantu dan memberikan dukungan, bimbingan saran, serta motivasi dalam penulisan dan penyusunan tesis ini, yaitu kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan selaku ketua penguji.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, selaku pembimbing dan selaku penguji dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan saya bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan Tesis ini.

5. Prof. Dr. Widhi Handoko, S.H., Sp.N. selaku dosen penguji yang telah memberi kritik, saran, dan masukan agar penulisan menjadi lebih baik.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Seluruh Bapak dan Ibu staf maupun karyawan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah banyak membantu, berbagi suka dan duka serta canda dan tawa bersama selama dalam proses perkuliahan di Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
9. Keluarga dan seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis ini terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Penulis

ABSTRAK

Tanah sebagai hak milik diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Hak milik dapat dialihkan berdasarkan jual beli, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 didalam Pasal 37 ayat 1 bahwa pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketentuan peralihan hak sudah ada pengaturannya, namun tidak dapat dipungkiri masih saja terdapat jual beli di bawah tangan atau jual beli tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif. Jenis dan sumber data menggunakan data primer dan sekunder. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat preskriptif.

Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah : 1) Kekuatan hukum akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik tersebut berdasarkan Perkara dalam Putusan Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Prp. adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang 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 para pihak. 2). Akibat hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan mendapat pengesahan dari Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian, maka penggugat bisa mengajukan proses balik nama Sertipika Hak Milik di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan dasar putusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap sebagai pengganti akta PPAT. Jika dilihat dari kasus diatas jual beli tanah tersebut belum sah karena sesuai yang dijelaskan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi dalam kasus diatas jual beli tanah tersebut tidak dimungkinkan untuk dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikarenakan tergugat tidak diketahui keberadaannya, maka jual beli tanah dengan akta di bawah tangan berdasarkan Putusan Pengadilan dinyatakan sah dan berkekuatan hukum tetap.

Kata Kunci : Jual Beli Tanah, di Bawah Tangan, Putusan Pengadilan

ABSTRACT

Land as property rights is regulated in the Basic Agrarian Law No. 5 of 1960. Ownership rights can be transferred based on sale and purchase, in accordance with Government Regulation no. 24 of 1997 in Article 37 paragraph 1 that the transfer of land rights and ownership rights to apartment units through sale and purchase, exchange, grants, entry into companies and other legal acts of transfer of rights, can only be registered if proven by a deed made by PPAT authorities according to the provisions of the applicable laws and regulations, provisions for the transfer of rights have been regulated, but it cannot be denied that there is still buying and selling under the hands or buying and selling not in the presence of the Land Deed Making Official.

The method used in this research is a normative legal research method. The approach method used is a qualitative approach. Types and sources of data using primary and secondary data. The data analysis method used in this research is prescriptive.

The conclusions from the results of this research are: 1) The legal strength of private deeds in sales and purchase agreements for land with Ownership Certificates is based on Case in Decision Number 105/Pdt.G/2021/PN Prp. is valid and has the same legal force as an authentic deed. This is proven by the existence of written evidence submitted by the parties in the case, statements from witnesses and the results of local examinations so that facts can be obtained which are mutually confirmed by the parties. 2). As a legal consequence of the private land sale and purchase agreement being ratified by the Pasir Pangaraian District Court, the plaintiff can apply for the process of changing the name of the Ownership Certificate to the National Land Agency (BPN) on the basis of a court decision which already has permanent legal force as a replacement for the PPAT deed. If you look at the case above, the sale and purchase of land is not yet legal because according to what is explained in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, land sale and purchase must be carried out before a Land Deed Making Officer (PPAT), but in the above case, land sale and purchase is not possible. carried out before the Land Deed Making Officer (PPAT) because the defendant's whereabouts are unknown, the sale and purchase of land with a private deed based on the Court Decision is declared valid and has permanent legal force.

Keywords: Sale and Purchase of Land, Under Hand, Court Decision.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Konseptual	10
F. Kerangka Teori.....	12
G. Metode Penelitian.....	21
1. Jenis Penelitian.....	21
2. Metode Pendekatan	22
3. Jenis dan Sumber Data	24
4. Metode Pengumpulan Data.....	25

5. Metode Analisis Data.....	26
H. Sistematika Penulisan.....	26
BAB II KAJIAN PUSTAKA	28
A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	28
1. Pengertian Jual Beli.....	28
2. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Tanah Nasional....	31
3. Syarat Jual Beli	33
4. Kewajiban Penjual dan Pembeli.....	34
B. Tinjauan Umum tentang Pertanahan	39
1. Pengertian Tanah.....	39
2. Hak Atas Tanah.....	42
3. Jenis-jenis Hak Atas Tanah	42
4. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	50
5. Kegiatan Pendaftaran Tanah	52
6. Pemeliharaan dan Pendaftaran Tanah	56
7. Alat Bukti Pendaftaran Tanah	57
C. Tinjauan Umum tentang Akta	60
1. Pengertian Akta.....	60
2. Jenis-Jenis Akta.....	64
3. Kedudukan Akta.....	67
4. Perbedaan Akta Otentik dan Akta Di bawah tangan.....	68
5. Kekuatan Pembuktian	72
D. Tinjauan Umum Tentang Putusan Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Prp	76
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	78

A. Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah dengan Perjanjian Di bawah tangan yang dikuatkan Putusan Pengadilan	78
B. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Di bawah tangan yang dikuatkan Oleh Putusan Pengadilan untuk Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik.....	87
BAB IV PENUTUP	91
A. Kesimpulan.....	91
B. Saran.....	92
DAFTAR PUSTAKA	93



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara agraris dengan sumber daya alam yang melimpah serta wilayah yang luas. Salah satu sumber daya utama yang sangat dibutuhkan dalam kehidupan warga masyarakatnya adalah tanah. Kebutuhan manusia akan tanah merupakan kebutuhan pokok ataupun kebutuhan yang tidak bisa ditinggalkan dalam kehidupannya. Hal ini bisa dipahami serta dimengerti sebab hanya di atas sebidang tanah manusia bisa mendirikan rumah untuk keperluan tempat tinggalnya, memenuhi kebutuhan makan sehari-hari, terlebih lagi untuk keperluan pemakamannya saat meninggal dunia. Di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya lebih-lebih masih bercorak agraris, maka tanah selaku karunia Tuhan Yang Maha Esa memiliki peranan yang sangat berarti untuk membangun masyarakat yang adil serta makmur.¹

Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional merupakan sarana dalam menyelenggarakan seluruh aktivitas kehidupan rakyat dan mempunyai peranan yang penting bagi hidup manusia, dalam hal ini setiap orang pasti memerlukan tanah, bukan hanya untuk menjalani hidup dan kehidupannya. Secara tegas pada Pasal 19 ayat (1) UUPA berkenaan dengan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum.

¹ Boedi Harsono, 1986, Hukum Agraria, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hal. 3.

Ketentuan kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan diawali dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Hal ini menegaskan pentingnya unsur-unsur tersebut dalam mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia. Oleh karena itu Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 menjadi dasar terbentuknya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1960, Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043, yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya UUPA).

Dalam pengertian sehari-hari, jual-beli terjadi ketika seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaknya secara sukarela. Tentang hal tersebut, Boedi Harsono mengemukakan bahwa:

“Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai”. Jual-beli dalam Hukum Adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai”.²

“Surat Jual Beli Tanah” yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Desa yang fungsinya untuk:

1. Menjamin kebenaran tentang status: status tanah, pemegang hak, keabsahan bahwa telah dilaksanakan dengan hukum yang berlaku;
2. Mewakili tapi berbeda Warga Desa.

² Harun Al-Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 51.

Berbeda dengan pengertian jual beli menurut Hukum Barat, ketentuan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.³ Namun demikian ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku II KUH Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi. Semenjak diundangkannya UUPA, maka pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti yang dimaksudkan oleh Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai yang kemudian diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu PP Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696) yang selanjutnya ditulis PP No. 24/Thn 1997. Pemindahan hak ini merupakan pemindahan penguasaan secara yuridis dan secara fisik. Meskipun demikian ada kalanya pemindahan hak hanya secara yuridis karena fisik dari tanah tersebut masih berada di bawah penguasaan orang lain, sehingga penyerahan fisik akan dilakukan menyusul.⁴

³ *Ibid*, hal. 52.

⁴ Arie Sukanti Hutagalung dan Suparjo Sujadi, Januari-Maret 2005 “ *Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia*”, Hukum dan Pembangunan 1, hal. 30.

Dalam Pasal 2 UUPA dijelaskan bahwa negara memiliki kewenangan untuk mengatur kepemilikan, peruntukan, pengalihan, dan pendaftaran tanah serta bangunan di atasnya. Selanjutnya Pasal 26 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas tanah serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Proses jual beli melibatkan 2 (dua) pihak, yaitu penjual dan pembeli. jual beli dapat terjadi dengan baik dan tidak bermasalah apabila masing-masing pihak mempunyai itikad baik untuk bekerjasama secara riil maupun secara formil dapat dilihat pada saat penjual akan menyerahkan sesuatu kepada pembeli, dan pembeli akan menyerahkan uang atas pemberian dari penjual sesuai dengan harga yang disepakati oleh masing-masing pihak.⁵

Berdasarkan ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya baik itu dengan cara jual beli ataupun peralihan hak lainnya harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima yang dimaksudkan tersebut disertai dengan penyerahan yuridis (*Juridische Levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, dengan memenuhi syarat sebagai berikut: dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, serta dibuat oleh atau dihadapan PPAT.⁶

⁵ *Ibid*, hal. 28.

⁶ Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 83.

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) merangkap dengan jabatan Notaris, rangkap jabatan tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 7 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang rangkap jabatan dimungkinkan karena keduanya berkedudukan sama sebagai pejabat umum, walaupun Notaris merupakan pejabat umum dengan kewenangan yang lebih luas dibanding PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Salah satu kewenangan PPAT membuat Akta Jual Beli, berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria tidak menjelaskan mengenai perolehan hak atas tanah dengan cara jual beli, hanya dalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyinggung terkait jual beli hak atas tanah. Sebagaimana disebutkan bahwa Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“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”.

Proses jual beli dan peralihan hak atas tanah telah memiliki prosedur yang umum dan standar. Prosedur ini dimaksudkan untuk jaminan kepastian hukum dan melindungi hak para pihak, baik penjual maupun pembeli. Dalam

hal perjanjian jual beli hak atas tanah, harus dilakukan dengan pembuatan akta otentik yang dibuat di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dikenal dengan nama AJB (Akta Jual Beli).

Dalam hal memperoleh hak atas tanah melalui transaksi jual beli, maka hal itu dilakukan di hadapan Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan peralihan beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya kepastian hukum dapat tercapai, sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria juga dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi.⁷

Dapat diketahui bahwa suatu perjanjian harus mempunyai subyek dan obyek dalam jual beli, dimana yang menjadi subyeknya adalah para pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan perbuatan hukum yaitu jual beli tanah. Suatu perjanjian juga harus memiliki obyek tertentu, yang dapat menjadi obyek jual beli adalah barang bergerak dan barang tidak bergerak, salah satu contoh obyek jual beli barang tidak bergerak adalah tanah. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu adalah

⁷ Made Ara Denara Asia Amangsa dan I Made Dedy Priyanto, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*, terdapat dalam <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/55865/33022>. Terakhir diakses pada tanggal 06 Oktober 2023, pukul 17.00 WIB.

kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.⁸ Dalam pelaksanaan jual beli pastilah adanya suatu perjanjian diantara kedua belah pihak. Suatu perjanjian terjadi atas dasar adanya kesepakatan di antara para pihak.

Menurut J. Satrio menyatakan bahwa :

“pada perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak, kehendak yang diberikan dalam perjanjian itu bukan didasarkan atas kehendak (sepakat) yang murni, sepakat di sana diberikan karena ia keliru, tertekan, tertipu atau dibawah pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan yang ada”.

Pelaksanaan jual beli tanah harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT). Berdasarkan UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihak hak ialah: Hak milik Pasal 20 UUPA, Hak Guna Usaha pasal 28 UUPA, Hak Guna Bangunan Pasal 35 UUPA, Hak Pakai Pasal 41 UUPA. Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah dijualnya, atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa maka jual beli tanah tidak sah.⁹

Dalam penelitian ini, Penulis melakukan analisis terhadap kasus transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan secara di bawah tangan. Pada kasus ini terdapat Penggugat yang telah melakukan pembelian berupa sebidang tanah dan/atau bangunan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 909/Kota Baru, seluas 75.000 M2 dari Tergugat. Setelah Penggugat membayar lunas

⁸ Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.2

⁹ P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal.40

sebidang tanah dan/atau bangunan tersebut, Tergugat mempersilahkan Penggugat untuk menguasai objek jual beli itu. Jual beli ini dilakukan di bawah tangan berdasarkan SURAT KETERANGAN dari Kepala Desa Kota Baru, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, dengan nomor : 140/KB-UM/308. Atas dasar Jual Beli tersebut, maka Penggugat hendak membalik namakan Sertipikat Hak Milik tersebut menjadi nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.

Berdasarkan rumusan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian Perkara dalam Putusan Perdata MA Republik Indonesia Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Prp tanggal 31 Mei 2021 dengan judul Jual Beli Tanah Atas Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Akta Di Bawah Tangan (Studi Putusan Perdata MA No.105/Pdt.G/2021/PN Prp).

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, Perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan hukum jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan?
2. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah di bawah tangan yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan untuk proses balik nama Sertipikat Hak Milik?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana akibat hukum jual beli tanah di bawah tangan dengan perjanjian di bawah tangan yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan untuk proses balik nama Sertipikat Hak Milik.

D. Manfaat Penelitian

Baik secara praktis dan secara teoritis maksud serta tujuan dari penulisan adalah dapat memberi manfaat :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian tesis ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan. Hasil penelitian ini diharapkan pula dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya bidang kenotariatan berkaitan dengan analisis yuridis jual beli di bawah tangan yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi semua pihak. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan pemikiran dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan terutama yang berkaitan dengan analisis yuridis jual beli di bawah tangan yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan.

- b. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi penulisan hukum atau penelitian selanjutnya.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep penelitian pada dasarnya adalah kerangka hubungan antara konsep-konsep yang ingin diamati atau diukur melalui penelitian. Untuk itu langkah-langkah yang dilakukan sebelum membuat kerangka konseptual ini adalah seleksi dan definisi konsep (logika berpikir untuk mencoba menjelaskan atau atribut dari masalah yang akan diteliti), mengembangkan pernyataan hubungan. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.¹⁰

Berikut ini adalah kerangka konseptual yang akan penulis gambarkan dalam penelitian ini:

1. Jual Beli

Jual beli menurut R. Subekti dalam bukunya menjelaskan bahwa jual beli adalah perjanjian timbal balik yang mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹¹

2. Tanah

¹⁰Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal. 15

¹¹R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Adya Bakti, Bandung, hal.1.

Pengertian Tanah lebih lanjut juga diatur dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa Tanah adalah bagian permukaan Bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.

3. Sertipikat Hak Milik

Sertipikat hak milik atas tanah merupakan produk hukum yang di buat dan diterbitkan oleh instansi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Pengertian sertipikat hak milik atas tanah menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud pada pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan “rangkaiian kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah yang meliputi, pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya sebagai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”. Agar subyek hukum pemohon hak milik

atas tanah dapat memperoleh kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah yakni berupa sertifikat, maka harus dilalui melalui berbagai tahapan yang telah ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4. Akta Di bawah tangan

Akta Perjanjian yang dibuat di bawah 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.

5. Putusan Perdata MA No.105/Pdt.G/2021/PN Prp.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ini membahas perkara perdata di Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian dalam Pengesahan Jual Beli dengan Perjanjian Di bawah tangan.

F. Kerangka Teori

Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris

(kenyataan), juga simbolis.¹² Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.¹³ Sedangkan Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa :¹⁴

“Teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikaitkan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran”.

Teori tujuan hukum sebagaimana yang disampaikan Gustav Radbruch yaitu terdiri dari:

1. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang

¹²Otje Salman dan Anton F Susanti, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, 2008, hal. 21

¹³Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, 2010, hal. 18

¹⁴Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hal. 87

satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁵

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit security, rechts-zekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan, dan menjadi publik.¹⁶ Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Scherkeit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum maka berlaku asas-asas hukum. Dalam kehidupan masyarakat terdapat berbagai macam norma yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi tata cara seseorang untuk berperilaku atau bertindak. Dalam bukunya yang berjudul *General teori of law And State*, Hans Kelsen mengutarakan adanya dua sistem norma, yaitu sistem norma yang statik (nomostatik) dan sistem norma dinamik (nomodinamik).

Adapun asas-asas hukum dan konsep hukum dalam landasan teoritis ini yang digunakan untuk membahas masalah penelitian ini dapat penulis identifikasikan sebagai berikut:

a. Asas Kepastian Hukum

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 158

¹⁶ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, hal. 292

Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas terpenting dalam Negara hukum. Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada 3 (tiga) hal yaitu:¹⁷

- 1) Kepastian Hukum; Kepastian hukum oleh setiap orang dapat terwujud dengan ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa konkrit. Hukum yang berlaku pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, hal ini dikenal juga dengan istilah *fiat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.
- 2) Keadilan; Keadilan merupakan harapan yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Berdasarkan karakteristiknya, keadilan bersifat subyektif, individualistis dan tidak menyamaratakan. Apabila penegak hukum menitikberatkan kepada nilai keadilan sedangkan nilai kemanfaatan dan kepastian hukum dikesampingkan, maka hukum itu tidak dapat berjalan dengan baik.

¹⁷ Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, hal. 33

3) Daya Guna dan Kemanfaatan; Demikian pula sebaliknya jika menitikberatkan kepada nilai kemanfaatan sedangkan kepastian hukum dan keadilan dikesampingkan, maka hukum itu tidak jalan. Idealnya dalam menegakkan hukum itu nilai-nilai dasar keadilan yang merupakan nilai dasar filsafat dan nilai-nilai dasar kemanfaatan merupakan suatu kesatuan berlaku secara sosiologis, serta nilai dasar kepastian hukum yang merupakan kesatuan yang secara yuridis harus diterapkan secara seimbang dalam menegakkan hukum.

Asas kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum yang memberi penjelasan kepada individu tentang perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Kedua, adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan kekuasaan pemerintah. Asas kepastian hukum ini memberikan landasan tingkah laku individu dan landasan perbuatan yang dapat dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁸

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hal.158

Asas kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena dapat memberikan pengaturan secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan atau multitafsir, dan logis dalam arti hukum tersebut menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma ataupun adanya kekaburan dan kekosongan norma. Penjelasan Pasal 6 huruf i Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234, menetapkan bahwa dalam pembuatan peraturan perundang-undangan salah satunya harus mencerminkan adanya asas kepastian hukum.

b. Asas Kontradiktur Delimitasi

Asas *Contradictoire Delimitatie* atau Kontradiktur Delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini

adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 17, 18 dan 19. Asas kontradiktur delimitasi ini wajib dilaksanakan oleh pemohon (pemilik tanah) sebelum petugas ukur Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran, dengan mendatangkan pihak-pihak yang berbatasan dengan tanah pemilik tanah dan pemohon juga menunjukkan batas-batas tanahnya sekaligus memasang tanda-tanda batas pada batas yang telah disepakati. Dengan diberlakukannya asas ini maka proses penetapan batas bidang tanah harus dapat dibuktikan dengan adanya Surat Pernyataan yang ditanda tangani pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan dan oleh Kepala Desa /Kelurahan.

Tujuan penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi agar bidang tanah yang sudah diukur dan dipetakan dikemudian hari tidak terjadi perselisihan atau sengketa mengenai batas-batasnya sehingga tanah tersebut aman dari sanggahan mengenai batas-batas yang telah ditetapkan. Hal ini tentu dapat terwujud bila dalam pelaksanaan pengukuran pemilik bidang tanah yang berbatasan hadir di lokasi pengukuran atau terjadi kesepakatan dalam pemasangan tanda batas.

c. Asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Selain asas kontradiktur delimitasi, setiap pendaftaran tanah di Indonesia memiliki asas dalam pelaksanaannya. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas pendaftaran tanah ini merupakan pengaturan baru karena sebelumnya tidak diatur secara limitatif dalam PP Nomor 10 Tahun 1961.

2. Teori Keadilan

Keadilan adalah perlakuan yang adil, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, tidak berat sebelah, tidak merugikan seseorang dan memberikan perlakuan yang sama terhadap masing-masing pihak sesuai dengan hak yang dimilikinya. menurut Radbruch bahwa keadilan sudah cukup apabila kasus-kasus yang sama diperlakukan secara sama¹⁹. Gustav Radbruch pencetus tiga nilai dasar hukum dari Jerman pernah mengatakan bahwa hukum yang baik adalah ketika hukum tersebut memuat nilai keadilan, kepastian hukum dan kegunaan. Tujuan hukum bukan hanya keadilan, tetapi juga kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Idealnya, hukum memang harus mengakomodasikan ketiganya. Putusan hakim misalnya, sedapat mungkin merupakan resultant dari ketiganya. Sekalipun demikian, tetap ada yang berpendapat, bahwa di antara ketiga tujuan hukum tersebut, keadilan merupakan tujuan hukum

¹⁹ O. Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, hal. 34

yang paling penting, bahkan ada yang berpendapat, bahwa keadilan adalah tujuan hukum satu-satunya.

Keadilan adalah dasar moral hukum serta barometer untuk hukum positif, hukum positif memiliki asal-usul dalam keadilan. Menurut Gustav Radbruch hukum sebagai nilai keadilan memiliki esensi normative dan konstitutif bagi hukum. Bersifat normative karena hukum positif berasal dari keadilan, bersifat konstitutif karena keadilan harus menjadi aspek mutlak hukum, aturan yang tidak termasuk keadilan tidak pantas disebut hukum. Setiap hukum positif dibangun di atas dasar keadilan²⁰

3. Teori kemanfaatan

Dari sisi peristilahan, kemanfaatan berarti kebahagiaan yang dirasakan masyarakat dari hukum yang diciptakan. Teori yang bersumber pada aliran utilitarianisme ini dipelopori oleh Jeremy Bentham, John Stuart Mill dan Rudolf von Jhering. Prinsip dari teori ini adalah bahwasanya manusia akan melakukan tindakan untuk memperoleh kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan mengurangi penderitaan, di mana hal itu diupayakan untuk diterapkan pula dalam bidang hukum. Konklusi dari hal itu, hukum atau undang-undang yang baik ialah yang mampu memberikan manfaat atau kebahagiaan bagi bagian terbesar Masyarakat.²¹

²⁰ Yovita A. Mangesti dan Bernard L. Tanya. 2014, *Moralitas Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta, hal. 74.

²¹ Farkhani, 2018, *Filsafat Hukum, Merangkai Paradigma Berfikir Hukum Post Modernisme*, Kafilah Publishing, Solo, hal. 90

Menurut Lilik Rasyidi dan Zainuddin Ali, dalam teori kemanfaatan hukum, upaya untuk mewujudkan kebahagiaan terhadap seluruh masyarakat adalah hal mustahil, dan hadirnya hukum pasti akan berujung pada ketidakpuasan terhadap orang-orang yang kehidupannya ternyata menjadi hal yang dilarang dalam hukum itu. Karena itu, unsur kemanfaatan yang ditimbulkan lebih banyak dan lebih besar lebih dikedepankan dibandingkan memikirkan kerugian yang diterima oleh beberapa atau sebagian kecil masyarakat. Penilaian baik buruknya suatu peraturan perundang-undangan dinilai dari seberapa mampu hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia.²²

G. Metode Penelitian

Guna memperoleh data yang konkrit sebagai bahan dalam penelitian tesis ini, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif. Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad Penelitian Hukum Normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).²³

²² *Ibid.*

²³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-I, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 34

Peter Mahmud Marzuki menjelaskan Penelitian Hukum Normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Penelitian hukum normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.²⁴

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *yuridis normatif*. Metode pendekatan yuridis normatif atau penelitian hukum *doctrinal*, yaitu suatu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder. Dilakukan dengan menekankan dan berpegang pada segi-segi yuridis. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder mempunyai ruang lingkup yang meliputi surat-surat pribadi, buku-buku, sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah.²⁵

Dalam penelitian hukum ini penulis menggunakan beberapa pendekatan, yaitu:²⁶

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Hal ini dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. Hal

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 35

²⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cetakan kedelapan, Sinar Grafika, Jakarta, hal 24.

²⁶ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op. Cit.* hal. 185

ini harus dilakukan oleh peneliti karena peraturan perundang-undangan merupakan titik fokus dari penelitian tersebut.

b. Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan mencari makna pada istilah-istilah hukum yang terdapat di dalam perundang-undangan, dengan begitu peneliti memperoleh pengertian atau makna baru dari istilah-istilah hukum dan menguji penerapannya secara praktis dengan menganalisis putusan-putusan hukum. Pendekatan analitis ini digunakan oleh peneliti dalam rangka melihat suatu fenomena kasus yang telah diputus oleh Pengadilan dengan cara melihat analisis yang dilakukan oleh ahli hukum yang dapat digunakan oleh hakim dalam pertimbangan putusannya. Akan tetapi, dapat juga peneliti menggunakan pendekatan analitis ini untuk menganalisis fenomena lain yang dihadapi dalam penelitiannya.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dalam penelitian hukum normatif bertujuan untuk mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan kasus berbeda dengan studi kasus. Pendekatan kasus, adalah beberapa kasus ditelaah untuk dipergunakan sebagai referensi bagi suatu isu hukum, sedangkan studi kasus (*case study*) adalah studi terhadap kasus tertentu dari berbagai aspek hukum (pidana, perdata dan tata negara, dan lain-lain).

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan, dengan materi penelitian yang telah diputus oleh Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pendekatan kasus ini mengkaji pertimbangan (*ratio decidendi* atau *reasoning*) dari hakim dalam memutus suatu perkara. Kasus-kasus yang ditelaah tersebut dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun kasus yang terjadi di negara-negara di luar Indonesia.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data atau data sekunder diperinci dalam berbagai macam tingkatan yaitu:²⁷

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum primer, bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi negara.

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Op.Cit. hal. 141-169

Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

5) Putusan Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Prp.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder, bahan hukum yang terdiri atas buku atau jurnal hukum yang berisi mengenai prinsip-prinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli hukum (doktrin) hasil penelitian hukum, kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

c. Bahan Non Hukum

Bahan Non Huk adalah bahan penelitian yang terdiri atas buku teks bukan hukum yang terkait dengan penelitian seperti huku politik, buku ekonomi, data sensus, laporan tahunan perusahaan, kamus bahasa dan ensiklopedia umum. Bahan ini menjadi penting karena mendukung dalam proses analisis hukumnya.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam Penelitian Hukum Normatif atau kepustakaan Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan nukum, baik banan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier dan atau bahan non-hukum. Penelusuran bahan-bahan hukum tersebut dapat dilakukan dengan membaca, melihat, inendengarkan, niaupun sekarang banyak di-

lakukan penclusuran bahan hukum tersebut dengan melalui media internet.²⁸

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang didapatkan sebelumnya. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif. Analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.²⁹

H. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisis, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan, pada bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II Kajian Teoritis, pada bab ini berisi landasan teori yang berkaitan dengan Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli Tanah, Tinjauan Umum tentang jenis Akta, Tinjauan Umum tentang

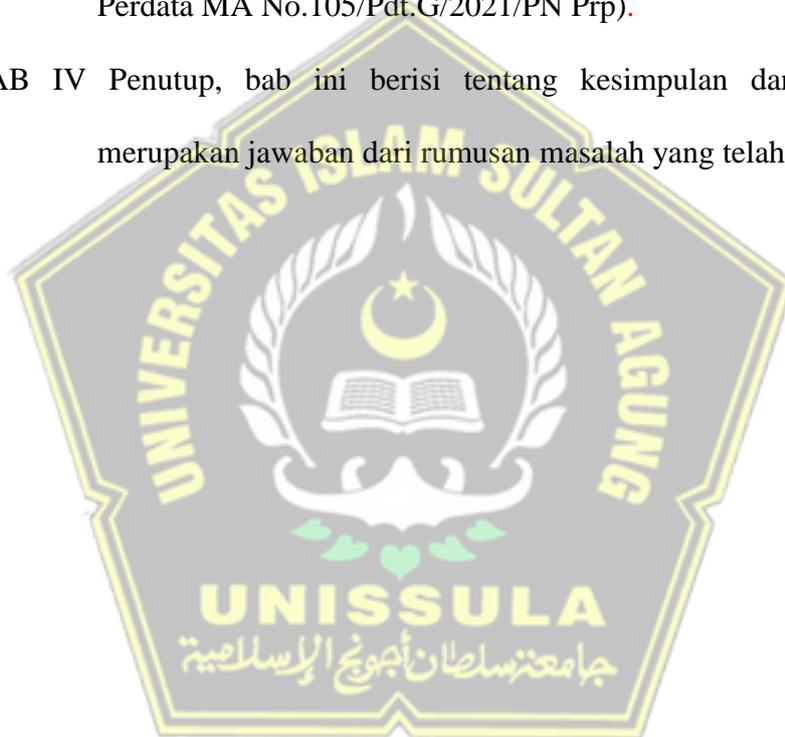
²⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op. Cit.* hal. 160

²⁹ *Ibid.*, hal. 36

Pendaftaran Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Prespektif Islam dan Tinjauan Umum tentang Putusan Perdata MA No.105/Pdt.G/2021/PN Prp.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan tentang hasil penelitian mengenai Jual Beli Tanah Atas Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Akta Di Bawah Tangan (Studi Putusan Perdata MA No.105/Pdt.G/2021/PN Prp).

BAB IV Penutup, bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang telah dibahas.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli sebagaimana dimaksud Pasal 1457 *Burgerlijk Wetboek* (yang selanjutnya disebut BW) ialah:

“Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak ketika para pihak menyepakati unsur-unsur esensial dan aksidentalialia dari perjanjian tersebut.”

Dalam Pasal 1458 KUHPerdara dinyatakan bahwa perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi antara pihak penjual dan pembeli seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, sekalipun barangnya belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Isi ketentuan dalam Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdara tersebut diatas pada prinsipnya sudah dianggap cukup bagi suatu perjanjian jual beli yang sederhana dan berjalan lancar. Sederhana dalam arti benda-benda yang dipejual belikan tidak mengandung atau menimbulkan permasalahan, baik yang terkait dengan benda yang dipejual belikan secara fisik maupun status kepemilikan yang sempurna dimiliki oleh penjual ketika perjanjian itu dibuat. Berjalan lancar dalam arti, baik pihak penjual maupun pembeli memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai dengan

pejianjian yang mereka sepakati termasuk diantaranya pembeli telah membayarkan harga dan penjual telah menyerahkan barang yang dijualnya. Dengan kata lain, ketentuan-ketentuan dalam kedua pasal tersebut diatas telah cukup sebagai landasan hukum bagi praktik jual beli dalam keseharian yang pada umumnya berlaku singkat.

Di dalam KUHPerdara Pasal 1458 terdapat kata “perjanjian”, yang berarti bahwa di dalam jual beli harus ada kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai sesuatu yang dipejual belikan tersebut.

Dikatakan adanya kesepakatan mengenai unsur esensial dan aksidental, karena sekalipun kedua belah pihak menyepakati barang dan harga, jika ada hal-hal lain yang tidak diperjanjikan sehubungan dengan perjanjian jual beli, maka jual beli tidak akan terjadi karena tidak tercapai kesepakatan. Namun, jika kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan tentang unsur-unsur esensial perjanjian jual beli, yaitu tentang barang yang akan dijual dan harga barang, dan para pihak tidak mempermasalahkan hal-hal lain, maka klausul- klausul tersebut dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang terdapat dalam perundang-undangan atau biasa disebut unsur *Naturalia*.³⁰

Berdasarkan Pasal 1475 BW, penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Meskipun perjanjian jual beli mengikat para pihak setelah tercapainya

³⁰ Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, ed. 1, cet. 8, Rajawali Pers, Depok, hal. 127

kesepakatan, bukan berarti hak milik atas barang yang diperjualbelikan juga ikut berpindah seiring dengan adanya perjanjian, sebab pemindahan hak milik atas barang yang diperjualbelikan memerlukan penyerahan. Apabila dalam perjanjian jual beli tidak ditentukan oleh para pihak di mana seharusnya barang yang diperjualbelikan tersebut diserahkan, penyerahan harus dilakukan ditempat di mana barang itu berada pada saat perjanjian jual beli dilakukan. Adapun cara penyerahan tersebut ialah sebagai berikut:

- a. Barang bergerak bertubuh, cara penyerahannya ialah penyerahan nyata dari tangan penjual atau atas nama penjual ketangan pembeli, akan tetapi penyerahan secara langsung dari tangan ke tangan tersebut tidak terjadi jika barang tersebut dalam jumlah yang sangat banyak sehingga tidak mungkin diserahkan satu persatu, sehingga dapat dilakukan dengan simbol-simbol tertentu (penyerahan simbolis). Pengecualian lain yang bersifat umum atas penyerahan nyata dari tangan ke tangan tersebut ialah, jika:
 - 1) Barang yang dibeli tersebut sudah ada di tangan pembeli sebelum penyerahan benda tersebut dilakukan;
 - 2) Barang yang dibeli tersebut masih berada ditangan penjual pada saat penyerahan karena adanya suatu perjanjian lain;
 - 3) Barang yang dijual tersebut berada ditangan pihak ketiga, baik karena persetujuan penjual sebelum penyerahan, maupun atas persetujuan pembeli setelah penyerahan berlangsung.
- b. Barang bergerak tidak bertubuh dan piutang atas nama, cara penyerahannya ialah dengan melalui akta di bawah tangan atau akta autentik. Akan tetapi, agar penyerahan piutang atas nama tersebut mengikat bagi si berutang, penyerahan tersebut harus diberitahukan kepada si berutang atau disetujui atau diakui secara tertulis oleh si berutang;
- c. Barang tidak bergerak atau tanah, cara penyerahannya ialah melalui pendaftaran atau balik nama.³¹

Pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian apabila penyerahan tersebut tidak dapat dilaksanakan sebab penjual telah lalai dan tidak

³¹ *Ibid*, hal. 127-129

melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikannya. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1266 BW memuat aturan “syarat batal selalu dianggap dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian timbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.” Selain menuntut pembatalan perjanjian, pembeli juga dapat menuntut agar penyerahan barang di lakukan selama penyerahan itu masih memungkinkan untuk di lakukan dan pembeli dapat memperoleh penggantian biaya, kerugian, dan bunga.³²

2. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Tanah Nasional

UUPA tidak mendefinisikan pengertian jual beli, tetapi pengertian jual beli yang dimaksud dalam hukum tanah berbeda dengan pengertian jual beli dalam ketentuan BW. UUPA menciptakan inifikasi bidang hukum tanah bersumber pada hukum adat, walaupun UUPA tidak mengatur secara khusus tentang jual beli, namun dapat diartikan bahwa pengertian jual beli tanah menurut pertanahan nasional didasarkan pada pengertian jual beli menurut hukum adat.³³ Dalam hukum adat, jual beli tanah ialah perbuatan hukum pemindahan hak yang dibayar dengan pembayaran tunai. Artinya, harga yang telah disepakati bersama dibayar penuh pada saat transaksi.³⁴ Jika harga tanah yang sebenarnya belum dibayar penuh, menurut hukum tetap dianggap telah terbayar penuh, dan sisa yang

³² *Ibid*, hal 129-130

³³ Arie S. Hutagalung, 1999, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (suatu kumpulan karangan)*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, Jakarta, hal. 113

³⁴ Boedi Harsono, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 29

sebenarnya belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual.³⁵

Berdasarkan prinsip hukum adat, jual beli di lakukan secara tunai, terang dan nyata sehingga pada saat penandatanganan akta jual beli di lakukan segala proses jual beli dianggap telah final dan objek yang diperjualbelikan dianggap telah diserahkan penjual kepada pembeli bersamaan dengan di lakukannya pembayaran atas harga yang telah disepakati oleh para pihak. Penyerahan tanah secara fisik kepada pembeli bukan merupakan unsur perbuatan jual beli tanah.³⁶

Peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan di lakukannya jual beli di hadapan PPAT maka dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang “gelap” yang di lakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang ditandatangani oleh kedua belah pihak menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum dari jual beli yang telah di lakukan. Sehingga dapat mewujudkan jual beli secara tunai, terang dan nyata. Akta tersebut membuktikan bahwa perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Karena perbuatan hukum yang di lakukan merupakan peralihan hak, maka akta tersebut secara implisit membuktikan bahwa penerima hak telah menjadi pemegang hak yang baru.³⁷

³⁵ Arie S. Hutagalung, *Loc. Cit.*

³⁶ Arie S. Hutagalung, *Loc. Cit.*

³⁷ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 330-331

Menurut Maria S.W Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat, ialah:

- a. Tunai
Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) di lakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli).
- b. Rill
Rill, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata-nyata menunjukkan tujuan jual bli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatkannya perjanjian di hadapan kepala desa.
- c. Terang
Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah di lakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.³⁸

3. Syarat Jual Beli

Jual beli tanah dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat materiil dan syarat formiil.³⁹ Syarat materiil pada umumnya mencakup isi dari akta jual beli. Menurut Adrian Sutedi, syarat materill untuk melakukan jual beli tanah ialah:

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.
Faktor bahwa seseorang dinyatakan berhak sebagai pembeli ialah terkait dengan hak yang melekat pada tanah yang akan dibelinya dengan kewarganegaraan seseorang tersebut. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 21 UUPA, hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia.
- b. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan yaitu penjual ialah pemegang hak yang sah terhadap tanah yang menjadi objek jual beli. Jika kepemilikan penjual dapat dibuktikan, maka dia dikatakan sebagai pemilik yang sah. Penjual dalam hal ini bukan hanya sebagai penjual tunggal tetapi juga penjual yang terdiri dari beberapa orang yang memegang hak secara Bersama.
- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

³⁸ Andi Hartanto, 2015, *Paduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, cet. 1, Laksbang Justitia, Surabaya, hal. 140-141

³⁹ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 29

Objek tanah yang diperjualbelikan tidak boleh berada dalam sengketa yang dibuktikan kebenarannya dengan melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan.⁴⁰

Jika salah satu syarat materil tidak terpenuhi, maka akan menyebabkan jual beli tanah cacat hukum dan batal demi hukum. Sementara syarat formiil untuk melakukan jual beli tanah ialah dengan dibuatnya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang memberikan bukti sah terhadap perbuatan hukum jual beli dan menjadi dasar pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan atas tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya di lakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima harus disertai dengan adanya penyerahan yuridis, yaitu penyerahan yang harus memenuhi syarat-syarat hukum, antara lain memenuhi syarat, di lakukan melalui prosedur yang ditetapkan, menggunakan dokumen, dan dibuat oleh atau di hadapan PPAT.⁴¹

4. Kewajiban Penjual dan Pembeli

Jual beli merupakan perbuatan yang timbal balik maka kewajiban penjual dan pembeli secara umum ialah:

- 1) Menyerahkan barangnya kepada pembeli, termasuk semua perlengkapannya, beserta surat-surat bukti kepemilikannya;
- 2) Menjamin bahwa barang yang dijual baik kondisi maupun jenis dan jumlahnya sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian jual beli;

⁴⁰ Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 77

⁴¹ Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hal. 83

- 3) Menanggung bahwa pembeli dikemudian hari tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang memuat aturan turut mempunyai hak atas objek;
- 4) Menanggung terhadap cacat yang tersembunyi dari barang, yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai atau dapat mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya si pembeli tahu keadaan tersebut, ia tidak akan membeli barang tersebut atau membelinya dengan harga yang kurang dari harga yang telah disepakati.

Jika pihak ketiga mengajukan gugatan terhadap pembeli, dan menurut putusan hakim, pembeli harus mengembalikan barang yang dibelinya kepada pihak ketiga, kewajiban penjual dipenuhi dalam kewajiban memberikan ganti rugi.

Sedangkan kewajiban pembeli ialah:

- 1) Membayar sejumlah uang pembelian atau harga yang telah disepakati sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika ternyata pembeli tidak membayar harga yang telah disepakati, maka penjual dapat menuntut ganti rugi atau pembatalan, karena hal yang demikian itu merupakan wanprestasi, dengan memerhatikan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 BW, dan pembatalan tersebut harus dimintakan kepada hakim;
- 2) Melakukan pembayaran tepat pada waktunya. Apabila barang yang dijual itu belum dibayar oleh si pembeli, penjual tidak diwajibkan

atau diharuskan menyerahkan barang yang dijualnya itu, kecuali si penjual sendiri mengizinkan penundaan pembayaran oleh pembeli;

- 3) Menanggung biaya-biaya, jika tidak diatur sebaliknya dalam perjanjian.

Jika tempat dan waktu pembayaran tidak diperjanjikan pada saat perjanjian dibuat, maka pembeli harus membayar ditempat dan waktu di mana penyerahan (*levering*) barangnya harus dilakukan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1514 BW.⁴²

Selain syarat umum jual beli yang disebutkan di atas, sehubungan kewajiban penjual dan pembeli, sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku, maka syarat lain yang harus dipenuhi pembeli dan penjual meliputi:

- 1) Keharusan membayar Pajak Penjual dan Pajak Pembeli.

Besarnya Pajak Penjual ialah 5% dari NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)/harga jual yang dibayarkan oleh orang yang menjual tanah. Sementara Pajak Pembeli dibayar oleh pembeli, nilainya sebesar 5% x NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)/harga jual dikurangi NPOPTKP (Nilai Peroleh Objek Pajak Tidak Kena Pajak). Besarnya NJOP dan NPOPTKP sesuai dengan peraturan perundang-undangan daerah setempat;

- 2) Kewajiban untuk melaksanakan transaksi jual beli di hadapan PPAT, gunanya ialah agar transaksi jual beli tanah atau rumah diantara para

⁴² Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Cet. 10, Citra Aditia Bakti, Bandung, hal. 20-21

pihak aman, terhindar dari tindak penipuan. Selain itu dengan di lakukan di hadapan PPAT, pembeli atau penjual akan mengetahui hak serta kewajiban yang harus di lakukan, mempermudah pengurusan surat-surat dan ijin, selain itu ada juga beberapa biaya yang harus dibayarkan untuk jasa PPAT.

Sebagaimana disebutkan di atas sehubungan dengan syarat materiil dan syarat formiil, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka jual beli tidak dapat di lakukan, dengan kata lain apabila jual beli tetap di lakukan maka akibatnya jual beli tersebut dapat batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Dalam melaksanakan tugasnya PPAT dapat menolak untuk membuat akta, apabila:

1. PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
 - a) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar- daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
 - b) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 1 atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang memuat aturan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 2; dan

- 2) Surat keterangan yang memuat aturan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan.
- c) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian;
- d) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;
- e) Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau Instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f) Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam perundang-undangan yang bersangkutan.

2. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.⁴³

B. Tinjauan Umum tentang Pertanahan

1. Pengertian Tanah

Istilah tanah (agrarian) berasal dari beberapa bahasa, dalam bahasa latin *agre* berarti tanah atau sebidang tanah, *Agrarius* berarti persawahan, perladangan, pertanian. Menurut kamus bahasa Indonesia *agraria* berarti urusan pertanahan atau tanah pertanian juga urusan pemilikan tanah, dalam bahasa inggris *agrarian* selalu diartikan tanah dan dihubungkan usaha pertanian, sedangkan dalam UUPA mempunyai arti sangat yaitu meliputi bumi, air dan dalam batas-batas tertentu juga ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Dalam bahasa latin, *Ager* berarti tanah atau sebidang tanah, *Agrarius* berarti perladangan, persawahan dan pertanian.⁴⁴ Pengertian Tanah menurut Kamus Bahasa Indonesia adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas dan bahan-bahan dari bumi.

Lingkup hukum agrarian berkaitan dengan pengertian hukum agrarian dalam administrasi pemerintah di Indonesia. Sebutan *Agraria* dilingkungan administrasi pemerintah dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undang yang memberikan landasan hukum bagi para penguasa

⁴³ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Edisi Revisi, Cet. 19, Djambatan, Jakarta, hal. 539-540

⁴⁴ Urip Santoso, 2009, *Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah*, Ed. 1, Cet. 5, Kencana, Jakarta, hal. 1

dalam melaksanakan kebijakan di bidang pertanahan. Lingkup pengertian agrarian dan hukum agrarian dalam UUPA meliputi, bumi air dan kekayaan yang terkandung didalamnya, bahkan meliputi ruang angkasa, yaitu ruang diatas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur dalam ruang diatas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan. Maka dengan demikian pengertian dari tanah meliputi permukaan bumi yang ada didarat, permukaan bumi yang ada di bawah air termasuk air laut.⁴⁵

Dari kesimpulan tersebut dapat diuraikan lingkup agrarian sebagai berikut:

- a) Bumi meliputi juga landasan kontinen Indonesia. Landas kontinen adalah dasar laut dan tanah dibawahnya diluar perarairan wilayah Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-undang nomor 4. Tahun 1960 sampai kedalaman 200 meter atau lebih, dimana masih mungkin diselenggarakan eksplorasi dan eksploitasi kekayaan alam;
- b) Pengertian air adalah Air adalah semua air yang terdapat pada , di atas. Ataupun di bawah permukaan tanah, Termasuk dalam pengertian ini air permukaan, air tanah, air hujan, dan air laut yang berada didarat;

⁴⁵ Budi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. Ke-12, Djambatan, Jakarta, hal. 6

c) Kekayaan alam yang terkandung didalam bumi termasuk minyak bumi, gas alam, mineral dan batubara. Minyak bumi adalah hasil prose salami berupa hidrokarbon yang dalam kondisi tekanan dalam temperature atmosfer berupa fasa cair atau padat, termasuk aspal, lilin mineral atau ozokerit, dan bitumen yang diperoleh oleh prose penambangan, tetapi tidak termasuk batubara atau endapan hidrokarbon yang dalam kondisi tekanan dan temperature atmosfer berupa fasa gas.

Dalam Ruang lingkup hukum agraria dapat juga dipaparkan mengenai pengertian hukum tanah. Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud bukan mengatur tanah dalam segala sapek, melainkan hanya mengatur dalam pasal 4 UUPA "yaitu atas dasar hak adanya macam-macam hak atas permukaan bukti yang disebut tanah , yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum" Dengan demikian bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi , yang terbatas dimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan tanah dalam pengertian yuridis, yaitu terbatas berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar dan tinggi.

2. Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah terdapat pada pasal-pasal UUPA yang menyebutkan adanya dan macamnya hak-hak atas tanah adalah pasal 14 ayat 1, 2, 16 ayat 1 dan 53, pasal 4 ayat 1 dan 2 bunyinya sebagai berikut:

- a. Atas dasar hak mengenai dari negara sebagai dimaksud dalam pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain sertabadan-badan hukum;
- b. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini member wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini pearaturan-peraturan hukum yang tinggi.

3. Jenis-jenis Hak Atas Tanah

- a. Hak milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan member kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus unutup itu.⁴⁶ Ciri-ciri dari Hak Milik adalah:

⁴⁶ *Ibid*, hal. 292

- 1) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
 - 2) Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
 - 3) Oleh pemerintah ditetapkan badan-banda hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syarat Bank Negara, perkumpulan koperasi Pertanian, badan Keagamaan dan badan social;
 - 4) Terjadinya hak milik karena hukum adat dan penetapan Pemerintah, serta karena ketentuan Undang-undang;
 - 5) Hak milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.
- b. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah salah satu hak lainnya yang diatur dalam undang-undang Pokok Agraria. Menurut ketentuan Pasal 35 Undang-undang Pokok Agraria Yang berbunyi sebagai berikut:

Hak guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 hari dan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan- bangunannya maka dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang Hak Guna Bangunan adalah berebeda dari pemegang Hak Milik atas bidang

tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Sehubungan hak Guna Bangunan ini, Pasal 37 Undang-undang Pokok Agraria. ” Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ,karena penetapan pemerintah. Ciri-ciri dari Hak Guna Bangunan adalah:

- 1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada Pihak lain;
- 2) Hak guna Bangunan dapat dipunyai warga Negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 3) Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan Pemerintah;
- 4) Hak Guna Bangunan setiap peralihan hapusnya dan pembebanannya dengan hak harus didaftarkan di Kantor Peralihan setempat Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat;
- 5) Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan Utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Subjek hukum yang dapat menjadi pemegang hak guna bangunan adalah ketentuan pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria dapat dirumuskan dapat diketahui bahwa Undang-Undang memungkinkan dimilikinya Hak Guna Bangunan oleh badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. Unsur yang harus dilengkapi untuk mempunyai Hak guna Bangunan adalah didirikan menurut

ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dengan Unsur kedua ini berarti badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki Hak Guna Bangunan.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak guna Bangunan diatur dalam pasal 21 Peraturan Pemerintah tahun 1996 menentukan bahwa, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, Tanah hak Pengelolaan, Tanah Hak Milik. Hak Guna Bangunan di Atas tanah negara dan hak Pengelolaan ketentuan mengenai hak milik hak guna Bangunan di atas tanah negara Pengelolaan ,diatur lebih lanjut dalam ketentuan pasal 22 dan pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 menentukan bahwa pada dasarnya Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan diberikan berdasarkan keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1999 tentang pelimpahan Kewenangan Pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas Tanah Negara, Khususnya ketentuan dalam pasal 4, pasal 9 dan pasal 13.

Peralihan Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 34 undang-undang Pokok Agraria, Dalam rumusan pasal ini Hak Guna

Bangunan yang diberikan diatas hak pengelolaan atau diatas hak Milik. Terhadap Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah hak Milik, karena pemberian tersebut lahir dari perjanjian maka sebagai konsekuensinya dari sifat perjanjian itu sendiri, yang menurut ketentuan pasal 1315 dan pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum perdata hanya berlaku diantara pihak, yaitu pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak milik tersebut, setiap tindakan yang berhubungan dengan Hak Guna Bangunan diatas bidang tanah tersebut, termasuk peralihannya.

Hak Guna Bangunan atas Negara dengan hak Guna Bangunan yang diberikan diatas Pengelolaan atau diatas tanah hak Milik. Terhadap Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah Hak Milik, karena pemberian tersebut lahir dari perjanjian, maka sebagian konsekuensi dari sifat perjanjian itu sendiri, yang menurut ketentuan pasal 1315 dan pasal 1340 kitab Undang-undang Hukum Perdata hanya berlaku diantara para pihak, yaitu pemegang hak milik dan pemegang hak guna bangunan diatas hak milik tersebut. Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan juga diatur dalam ketentuan yang sama seperti halnya peralihan Hak milik dan hak Guna Usaha, yaitu mulai dari pasal 37 hingga pasal 46 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.⁴⁷

⁴⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, hal. 207-208

Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan juga diatur dalam ketentuan yang sama seperti halnya peralihan Hak Guna Bangunan juga diatur dalam ketentuan yang sama seperti halnya peralihan Hak Milik dan Hak Guna Usaha, yaitu dari pasal 37 hingga pasal 46 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

c. Hak Pakai

Hak atas Tanah berikutnya yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah Hak pakai. Rumusan umum mengenai Hak pakai sebagai hak atas tanah diatur dalam ketentuan pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan sebagai berikut, “hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Hak pakai dapat diberikan Selama jangka waktu yang ditentukan atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, Dengan Cuma-Cuma dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun, Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-

syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Yang dapat mempunyai hak pakai ialah:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 4) Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak Pakai juga mengatur sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Hapusnya hak pakai ketentuan ini terdapat padapasal 55 peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 tentang Hak guna usaha, hak Guna Bangunan dan hak pakai atas tanah. Maka dapat disimpulkan bahwa hapusnya Hak pakai antara:

- 1) Hapusnya Hak Pakai karena Berakhirnya Jangka waktu Pemberiannya;
- 2) Hapusnya Hak Pakai karena Tidak terpenuhinya syarat Pemegangnya;
- 3) Hapunya hak Pakai karena Pencabutan hak;
- 4) Hapusnya Hak Pakai karena Penyerahan sukarela;

- 5) Hapusnya Hak Pakai karena dilantarkan;
- 6) Hapusnya Hak pakai karena kemusnahan tanahnya;
- 7) Hapusnya Hak pakai karena Pemegang Haknya Tidak Memenuhi Kewajiban;
- 8) Hapusnya hak Pakai karena pemegang Haknya tidak Memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian pemberian Haknya.

d. Hak sewa

Hak sewa adalah 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. Ciri-ciri dari Hak sewa adalah:

- 1) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
 - a) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
 - b) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan;
 - c) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat mengandung unsure-unsur pemerasan.
- 2) Yang dapat menjadi Pemegang hak sewa adalah, Warga Negara Indonesia, Orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum

Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

4. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut pasal 1 Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Maka pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran pertama kali (*initial registrasion*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance* (pasal 11 PP No 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah).

Pendaftaran tanda tangan untuk pertama kalinya adalah Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP No 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan untuk pertama kali secara serentak yang meliputi semua obyek

pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/kepala BPN. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau missal, Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.⁴⁸

Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.⁴⁹

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya, serta untuk segera mewujudkan apa yang diamanahkan

⁴⁸ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal 474-475

⁴⁹ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, November 2011, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, Negara Hukum: Vol. 2, No. 2, hal. 289.

oleh Pasal 19 UUPA, bahwa pendaftaran tanah dilakukan diseluruh wilayah Republik Indonesia, maka dilakukan kegiatan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di seluruh wilayah Republik Indonesia.⁵⁰

5. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan Pendaftaran tanah dibagi menjadi 4 langkah yang penting yaitu:

a. Pengumpulan dan Pengolahan tanah data fisik dan yuridis

Pengumpulan data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan kegiatan pengukuran data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, kegiatan pengukuran dan pemetaan tersebut meliputi:

1) Pembuatan peta dasar Pendaftaran

Pembuatan peta dasar pendaftaran tanah secara sistematis merupakan awal dari kegiatan. Peta dasar pendaftaran ini digunakan baik untuk tanah yang belum didaftarkan maupun pada tanah yang sudah didaftar. Dengan adanya peta dasar pendaftaran tersebut setiap tanah yang didaftarkan tersebut setiap tanah yang didaftarkan tersebut dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi dilapangan setiap saat. Dan dengan adanya peta dasar pendaftaran bidang-bidang tanah lain dalam

⁵⁰ Mira Novana Ardani, Juni 2019, *Peran kantor Pertanahan Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap*, Jurnal Gema Keadilan, Volume 6, Edisi I, hal. 53

suatu wilayah sehingga dapat dihindarkan terjadinya penerbitan sertifikat ganda atas satu bidang tanah;

2) Penetapan Batas-Batas bidang Tanah

Dalam penetapan Batas-Batas bidang tanah terlebih dahulu diukur luas tanahnya, lalu ditentukanlah letaknya, batas-batasnya dan ditempatkanlah tanda batas disetiap sudut-sudutnya dalam penetapan batas-batas tanah diupayakan berdasarkan kesepakatan antara pihak-pihak yang berkepentingan. Maksudnya adalah apabila tanah tersebut adalah didaftarkan diupayakan batas-batas bidang tanah ditentukan oleh pemegang hak atas tanah dengan disetujui oleh pemegang hak atas tanah lainnya yang tanahnya berbatasan dengan bidang tanah tersebut;

3) Pengukuran Dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah dan pembuatan peta Pendaftaran.

Setelah ditetapkan batas-batas suatu tanah maka dipetakan dalam petadasar pendaftaran, untuk tanah yang luas pemetaanya dilakukan dengan petatersendiri;

4) Pembuatan Daftar Tanah;

5) Pembuatan Surat Ukur.

Sedangkan pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuannya dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu untuk:

a) Hak-hak Baru

- 1) Hak-hal baru disini maksudnya adalah hak-hak yang diberikan atau diciptakan setelah berlakunya PP 24/1997. Untuk keperluan pendaftaran tanah diperlukan data yuridisnya dibuktikan dengan, Penetapan dan Asli akta PPAT;
- 2) Hak pengelolaan diberikan dengan penetapan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang;
- 3) Tanah wakaf dibuktikan dengan Akta ikrar wakaf yang apabila dilihat dari obyeknya, pembukuan tanah wakaf merupakan pendaftaran pertama kali walaupun sebenarnya bidang tanah tersebut sudah didaftarkan dengan hak lain sebelumnya;
- 4) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan, hak ini sama dengan tanah wakaf tersebut diatas apabila dilihat dari objeknya maka pendaftaran pertama kali walaupun hak atas tanah yang didirikan bangunan tersebut sudah memiliki hak sebelumnya;
- 5) Pemberian Hak Tanggungan diberikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

b) Hak-hak Lama

Untuk pembuktian hak-hak lama diatur didalam Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 ayat 24 ayat 1 yang menyatakan bahwa, Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang

berasal dari konersi hak-hak lama dibuktikan dengan alat- alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

b. Penerbitan Surat tanda Bukti hak

Surat tanda bukti hak bagi pemegang hak atas tanah adalah sertifikat, seperti yang dinyatakan dalam PP 24/ 1997 tentang pendaftaran tanah adalah:

- 1) Surat Tanda bukti Hak;
- 2) Alat bukti yang kuat;
- 3) Isinya adalah data yuridis dan data fisik tanah.

c. Penyajian data fisik dan yuridis

Sesuai dengan asas keterbukaan dalam pendaftaran tanah maka informasi mengenai data fisik dan data yuridis mengenai suatu bidang tanah yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan tanah terbuka untuk dan buku tanah terbuka untuk umum dan dapat diberikan secara visual maupun tertulis yang diberikan dalam bentuk surat keterangan pendaftaran tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Selanjutnya disebut permenag/KBPN no 3 tahun 1997 pasal 187.

d. Penyimpanan daftra umum dan dokumen

Penyimpanan dokumen yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal yang berupa nomor menurut sekesainya urutan penyelesaiannya pekerjaan dan simpan dikantor pertanahan dalam tempat khusus sesuai dengan tata cara standart atau tempat lain yang ditentukan oleh menteri. Hal ini dinyatakan dalam PP no 24 tahun1997 tentang pendaftaran pasal 24 dan permenag/KBPN 3/ 1997.

6. Pemeliharaan dan Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan dan pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan- perubahan yang terjadi dikemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telahdidaftarkan, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu yang sudah berakhir pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidanhg tanah yang haknya sudah didaftarkan Pada pasal 36 ayat (2) PP NO 10 Tahun 1961 tentang ditentukan bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib

mendaftarkan perubahan- perubahan yang dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan. Didalam Pasal 6 PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah dicantumkan bahwa dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah, kepada Kantor Pertanahan dibantu oleh pejabat Pembuat akta tanah (PPAT).

PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akat pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan Rumah susun, dan akata pemberian kuasa untuk membebaskan Hak tanggungan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. PPAT tersebut wajib memperhatikan syarat-syarat yang ada sehingga akta yang dibuatnya dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan, sekaligus dapat membuktikan telah terjadi perbuatan hukum yang sah. Syarat tersebut misalnya adalah harus meminta sertifikat yang diperlukan.

7. Alat Bukti Pendaftaran Tanah

Dalam PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur alat bukti pendaftaran hak atas tanah menjadi dua, yaitu alat bukti hak baru dan bukti lama:

a. Alat Bukti baru

Menurut ketentuan pasal 23 PP Nomor 24 tahun 1997, untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah baru dibuktikan dengan:

- 1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang pemberian hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku, apabila hak guna bangunan atau hak pakai atas hak milik.
- 2) Asli Akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik;
- 3) Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
- 4) Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- 5) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- 6) Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Alat-alat bukti tersebut merupakan alat bukti tertulis yang merupakan alat bukti otentik yang merupakan alat bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Alat bukti yang dimaksud sehingga orang tidak perlu mengajukan bukti lain. Kewajiban Kepala Kantor Pertanahan hanya sebatas meneliti kebenaran formal alat bukti.

b. Alat bukti hak lama

Alat bukti hak lama, menurut pasal 24 ayat 1 PP No.24 tahun 2007 tentang Pendaftaran tanah sebagai berikut: Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengusai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis. Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya:

- 1) Grosse akta eigendom yang diterbitkan berdasarkan overschijving ordonantie (staatblad 1834-27) yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikorvesi menjadi hak milik;
- 2) Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan overschrijving ordonantie (staatblad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut peraturan pemerintah No. 10 tahun 1961 di daerah yang bersangkutan;
- 3) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturanswapraja yang bersangkutan;
- 4) Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1959;
- 5) Surat keputusan Pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA yang

tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi dipenuhisesuai kewajiban yang disebut didalamnya; atau

- 6) Alat pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tandakesaksian.

Alat pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi alat kesaksian.

C. Tinjauan Umum tentang Akta

1. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau ”akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁵¹

Menurut subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.⁵² Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta, adalah:

- a. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*);
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.

⁵¹ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 149

⁵² R. Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramitha, Jakarta, hal. 25

Akta menurut A. Pitlo merupakan surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.⁵³ Menurut Sudikno Mertokusumo akta merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁵⁴

Dalam kamus besar bahasa Indonesia, autentik atau otentik dalam kamus besar bahasa Indonesia adalah dapat dipercaya, asli, sah. Jika disimpulkan akta otentik adalah perbuatan-perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh dua pihak untuk melakukan suatu perjanjian yang sah dan perjanjian tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang. Akta otentik merupakan bukti yang mengikat, kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Akta-akta yang dikeluarkan oleh Notaris baik dalam maupun di luar pengadilan harus dipercaya dan harus diterima sebagai bukti yang mutlak. Akta merupakan suatu bukti yang sempurna yang sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian sehingga akta otentik dapat merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna. Akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, namun apabila melanggar ketentuan tertentu akan terdegradasi nilai pembuktiannya menjadi kekuatan

⁵³ Habib Adjie dan Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hal. 99

⁵⁴ *Ibid*

pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Suatu akta di bawah tangan nilai pembuktiannya mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sepanjang para pihak mengakuinya, sedangkan suatu akta yang dinyatakan batal demi hukum, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat.⁵⁵

Ketentuan Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, sistematika akta notaris secara garis besar terdiri atas, Awal akta atau kepala akta, Badan akta, dan Akhir atau penutup akta:

1. Awal Akta atau Kepala Akta memuat:
 - a. Judul Akta;
 - b. Nomor Akta;
 - c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun ditandatanganinya akta tersebut
 - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris. (Akta notaries pengganti dan pejabat sementara notaris juga wajib memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya).
2. Badan Akta Memuat:
 - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili. Hal ini lazim dikenal dalam praktek sebagai komparisi;

⁵⁵ Anugerah Yunus, M. Syukri Akub dan Anwar Borahima, Pertanggungjawaban Notaris Atas Penempatan Keterangan Palsu Dalam Akta Otentik, *Jurnal Analisis*, Vol.3 No.2, Desember 2014 hal. 192.

- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan;
 - d. Nama lengkap, tempat, dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
3. Akhir atau Penutup Akta Memuat:
- a. Uraian mengenai pembacaan akta;
 - b. Uraian mengenai penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemah akta jika ada;
 - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta.
- Uraian tentang ada tidaknya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian, serta jumlah perubahannya.

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak

yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.⁵⁶

2. Jenis-Jenis Akta

Menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 KUHPerdara, jenis-jenis akta dapat digolongkan menjadi dua jenis, yaitu:⁵⁷

a. Akta Otentik

Pengertian Akta otentik diartikan sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Wewenang utama yang dimiliki oleh notaris adalah membuat suatu akta otentik sehingga keotentikannya suatu akta notaris bersumber dari Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris jo Pasal 1868 KUH Perdata. Akta otentik telah memenuhi otentisitas suatu akta, ketika telah memenuhi unsur-unsur, yaitu:

- 1) Akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang- Undang;
- 2) Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- 3) Pejabat Umum itu mempunyai kewenangan untuk membuat akta.

⁵⁶ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal.121-122

⁵⁷ Herlien Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 148.

Mengenai akta autentik juga diatur dalam Pasal 165 HIR, yang bunyinya sama dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi : “Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dari mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu”.

Akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris dibagi menjadi dua jenis, yaitu :⁵⁸

1) Akta yang dibuat oleh Notaris (*Relaas*)

Akta-akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan ataupun suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris itu sendiri dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta yang dibuat memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya. Contohnya antara lain: Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham dalam Perseroan Terbatas, Akta Pencatatan Budel, dan akta-akta lainnya;

2) Akta yang dibuat dihadapan Notaris (*Partij*)

⁵⁸ Habib Adjie, 2008, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia, Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT*, PT Citra Adhya Bakti, Surabaya, hal. 45

Akta Partij merupakan uraian yang diterangkan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan tersebut atau melakukan perbuatan tersebut dihadapan notaris, agar keterangan tersebut dikonstatir oleh Notaris dalam suatu akta otentik. Contohnya yaitu : kemauan terakhir dari penghadap pembuat wasiat, kuasa dan lain sebagainya.

b. Akta di bawah tangan

Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdara akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdara

akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Perjanjian di bawah tangan terdiri dari Akta *Waarmerkeng*, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak dan Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

3. Kedudukan Akta

Pengertian Kedudukan Akta tidak terlepas dari pengertian kedudukan hukum. Pengertian Kedudukan diartikan sebagai tempat kediaman/letak atau tempat suatu benda/tingkatan atau martabat/keadaan yang sebenarnya/status.⁵⁹ Kedudukan atau status merupakan posisi sesuatu secara umum dalam suatu kondisi/tempat dalam hubungannya dengan dengan hal tertentu. Posisi menyangkut ruang lingkup, prestige, hak-hak

⁵⁹ <https://www.apaarti.com/kedudukan.html>, Diakses bebas pada tanggal 27 April 2024, Pukul 14.00 WIB

dan kewajibannya. Secara abstrak, kedudukan berarti tempat sesuatu dalam pola tertentu.⁶⁰

Kedudukan Hukum adalah keadaan di mana sesuatu ditentukan memenuhi syarat dan oleh karena itu mempunyai status atau tempat dalam suatu posisi yang diatur dalam hukum.⁶¹ Kedudukan hukum (*Legal Standing*) mencakup syarat formal sebagai Mana yang ditentukan di dlm Undang-Undang, dan syarat materil yaitu kerugian hak dan/atau kewenangan.⁶² Dari pengertian kedudukan hukum, maka dapat dipahami bahwa kedudukan akta adalah suatu akta yang memiliki posisi atau status yang berhubungan dan diatur oleh hukum, sehingga Akta tersebut memiliki akibat hukum terhadap keberadaanya serta implementasinya.

4. Perbedaan Akta Otentik dan Akta Di bawah tangan

Akta otentik adalah dokumen hukum yang dibuat, disaksikan, dan ditandatangani oleh pejabat yang memiliki kewenangan untuk melakukan tugas tersebut. Pejabat yang biasanya bertindak sebagai notaris atau pejabat pemerintah yang ditunjuk oleh Undang-undang. Adapun, akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh kedua belah pihak tanpa ada campur tangan seorang notaris atau pejabat lainnya. Kedua akta tersebut di atas dapat dijadikan bukti di pengadilan.

⁶⁰ <http://www.pengertianilmu.com/2015/05/pengertian-kedudukan-status.html>, Diakses bebas pada tanggal 27 April 2024, Pukul 14.15 WIB

⁶¹ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt581fe58c6c3ea/pengertian-legal-standing-terkait-permohonan-ke-mahkamah-konstitusi>, Diakses pada tanggal 27 April 2024, Pukul 09.30 WIB

⁶² <http://www.sangkoeno.com/2014/12/kedudukan-hukum-pemohon-legal-standing.html>, Diakses bebas pada tanggal 27 April 2024, Pukul 14.10 WIB

Akan tetapi, yang membedakan adalah kekuatan pembuktiannya, yakni akta otentik adalah alat bukti surat yang kuat untuk dijadikan bukti di hadapan hukum, sedangkan akta di bawah tangan akta yang tidak sekuat dengan akta otentik. Dibutuhkan alat bukti lain sehingga diperoleh bukti yang dianggap cukup untuk dapat dijadikan sebagai alat bukti. Akan tetapi, akta di bawah tangan dapat dijadikan sebagai akta otentik atau dilegalisasi oleh seorang notaris atau pejabat lainnya yang telah ditunjuk dalam Undang-undang.

a. Akta Otentik

Dalam Pasal 1867 BW disebutkan ada istilah akta otentik, dan Pasal 1868 BW menyebutkan bahwa “suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.

Menurut Pasal 1866 BW yang menyebutkan bahwa alat- alat bukti terdiri atas:

- 1) Bukti tulisan;
- 2) Bukti dengan saksi;
- 3) Persangkaan;
- 4) Pengakuan; dan
- 5) Sumpah.

Menurut C.A. Kraan akta otentik mempunyai ciri-ciri, berikut ini:

- 1) Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut

ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja;

- 2) Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang;
- 3) Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi. Ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatan (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya);
- 4) Seseorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri (*onafhankelijk-independence*) serta tidak memihak (*onpartijdigheid-impartiality*) dalam menjalankan jabatannya;
- 5) Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

b. Akta Di bawah tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan seorang pejabat atau notaris. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum juga dikatakan sebagai akta di bawah tangan ketika terdapat cacat dalam bentuk akta yang dibuat.

Hal tersebut diatur dalam pasal 1869 BW:

“Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya

pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak”.

Pengertian akta di bawah tangan juga dapat diketahui dalam Pasal 101 ayat (b) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta di bawah tangan, yaitu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud dipergunakan sebagai alat bukti terhadap peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya. Selain itu, definisi akta di bawah tangan juga dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1874 BW, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga, dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.⁶³

Praktiknya dalam pembuatan akta di bawah tangan tanpa adanya saksi yang turut serta dalam pembuatan suatu akta, padahal saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata. Dalam pembuatan akta di bawah tangan, Pasal 1877 BW, disebutkan bahwa jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan.

⁶³ Idris Aly Fahmi, 2013, Analisis Yuridis Degradasi Kekuatan Pembuktian Dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, *Jurnal Arena Hukum* Universitas Brawijaya Volume 6, Nomor 2, hal. 225

Jadi, perbedaan yang paling mendasar antara akta otentik dan akta di bawah tangan adalah cara membuatnya suatu akta atau terjadinya akta tersebut. Akta otentik dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang dan telah ditentukan oleh Undang-Undang. Adapun, akta di bawah tangan adalah akta yang cara pembuatannya atau terjadinya suatu akta tidak dilakukan oleh atau di hadapan notaris atau pejabat lainnya.

Akan tetapi, akta otentik dibuat sendiri oleh pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara pihak yang berkepentingan. Contoh akta otentik adalah akta notaris, sedangkan akta di bawah tangan contohnya adalah surat perjanjian sewa menyewa rumah, surat perjanjian jual beli, surat perjanjian kontrak.

5. Kekuatan Pembuktian

Kekuatan pembuktian akta otentik adalah kekuatan yang paling dasar dalam perkara perdata sehingga akta otentik menjadi sangat penting untuk dijadikan sebagai alat bukti. Menurut pendapat umum yang dianut pada setiap akta otentik demikian juga pada akta Notaris mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu:⁶⁴

a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta notaris, merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant seseipsa*) jika dilihat dari luar (lahirnya)

⁶⁴ Habib Adjie dan Sjaifurrachman. *Op.Cit.* hal. 115-118

sebagai akta otentik, serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya. Artinya, sampai yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkalnya keotentikan akta tersebut, parameter untuk menentukan akta notaris sebagai akta otentik yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta akta, salinan akta, dan awal akta mulai dari judul sampai dengan akhir akta.

Nilai pembuktian akta Notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, bukan dilihat ada apa. Secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta Notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik.

Penyangkalan atau pengingkaran secara lahiriah akta Notaris sebagai akta otentik, bukan akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan pada syarat-syarat akta Notaris sebagai akta otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris.

b. Kekuatan Pembuktian Formil (*Formale Bewijskracht*)

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuktian akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, waktu menghadap dan identitas dari pihak yang menghadap (*comparanten*), paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, demikian juga tempat dimana akta itu dibuat, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris pada akta pejabat/berita acara dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap pada akta pihak.

Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dapat dibuktikan dari formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh Notaris, juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan Notaris, dan ketidakbenaran tanda-tangan para pihak, saksi dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian

terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapa pun.

Tidak dilarang siapa pun untuk melakukan pengingkaran atau penyangkalan atas aspek formal akta Notaris, jika yang bersangkutan merasa dirugikan atas akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris. Pengingkaran atau penyangkalan tersebut harus dilakukan dengan suatu gugatan ke pengadilan umum, dan penggugat harus dapat membuktikan bahwa ada aspek formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan, misalnya, bahwa yang bersangkutan tidak pernah merasa menghadap Notaris pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul yang tersebut dalam awal akta, atau merasa tanda-tangan dalam akta bukan tanda-tangan dirinya. Jika hal ini terjadi bersangkutan atau menghadap tersebut untuk menggugat Notaris, penggugat harus dapat membuktikan ketidakbenaran aspek formal tersebut.

c. Kekuatan Pembuktian Materil (*Materiele Bewijskracht*)

Merupakan kepastian tentang materi suatu akta, karena apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak- pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (tegenbewijs) keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat atau akta berita acara atau keterangan atau para

pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris akta pihak dan para pihak harus dinilai benar berkata yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian keterangan dituangkan dan akta harus dinilai telah benar berkata.

Ketiga aspek tersebut diatas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta otentik dan siapapun yang terikat oleh akta tersebut, jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek yang tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut terdegradasi menjadi kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.⁶⁵

D. Tinjauan Umum Tentang Putusan Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Prp

Putusan pengadilan adalah pernyataan hakim yang diucapkan pada sidang pengadilan yang terbuka untuk umum untuk menyelesaikan atau mengakhiri perkara perdata. Lebih lanjut, bahwa seorang hakim dalam memberikan putusan terhadap suatu perkara harus mengetahui dan memahami betul-betul bagaimana duduk perkaranya berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan berdasarkan bukti-bukti yang sah. Ketepatan (kebenaran) hakim dalam menilai keabsahan suatu alat bukti sangat menentukan kualitas putusan hakim dalam suatu perkara. Dalam

⁶⁵ *Ibid*, hal. 118

artian, apabila suatu putusan hakim didasarkan pada alat bukti yang salah atau tidak sah, putusan itu pun akan keliru atau salah.

Dalam posisi kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ini membahas perkara perdata di Pengadilan Negeri Rokan Hulu terkait Pengesahan Perjanjian Jual Beli di bawah tangan yang disahkan oleh putusan Pengadilan Negeri Rokan Hulu untuk proses balik nama Sertipikat.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah dengan Perjanjian Di bawah tangan yang dikuatkan Putusan Pengadilan

1. Posisi Kasus

Kasus Perkara Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Prp. Berawal mula Tergugat menjual sebidang hak atas tanah pada tahun 2011, Sertipikat Hak Milik Nomor 909/Kota Baru yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 24 Februari 1992, Nomor 7377/1992, seluas 7.500 M² (tujuh ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di Desa Kota Baru, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau, tercatat atas nama Tergugat.

Jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan dan dibuktikan dengan SURAT KETERANGAN dari Kepala Desa Kota Baru, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, dengan nomor : 140/KB-UM/308.

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 2021 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 keberadaanya.

Berdasarkan kasus posisi perkara Perkara Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Prp. mengajukan gugatan agar majelis hakim menyatakan:

1. Mengabukan Gugatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sahnya perjanjian jual beli tanah pertanian yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tahun 2011;
3. Menetapkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu;
4. Membebankan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat.

Dasar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian dalam dalam Salinan Putusan MA No.105/Pdt.G/2021/PN Prp. Tertanggal 31 Mei 2021 diantaranya sebagai berikut:

- 1) Berdasarkan surat gugatan Penggugat yang diajukan oleh Penggugat, diketahui fakta hukum bahwa Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana tempat tinggal ataupun domisilinya;
- 2) karena tempat tinggal/domisili Tergugat sudah tidak diketahui lagi maka Penggugat dan Tergugat yang pernah melakukan jual

beli pada tahun 2011 tidak dapat menghadap PPAT untuk membuat akta jual beli;

- 3) dengan memperhatikan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya, maka tidak dapat dibuat akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan tetapi dengan mempertimbangkan pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah hak milik yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;
- 4) karena selama dalam penguasaan Penggugat tidak ada yang keberatan dan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang tidak diketahui domisili atau keberadaannya telah dinyatakan sah dan putusan ini dapat dijadikan sebagai akta yang tidak dibuat oleh PPAT yaitu oleh Hakim maka Penggugat dapat mengajukan permohonan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor **909/Kota Baru** atas nama **Tergugat** menjadi atas nama Penggugat ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu,

maka terhadap **petitum angka 3** Penggugat beralasan untuk dikabulkan.

Dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian pada hari Senin, tanggal 31 Mei 2021 yang amar putusannya berbunyi, mengadili:

- 1) Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah akan tetapi tidak hadir;
- 2) Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*);
- 3) Menyatakan sah jual beli tanah pertanian sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor **909**/Kota Baru Atas nama **Tergugat** yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tahun **2011**;
- 4) Menetapkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor **909**/Kota Baru Atas nama **Yayan Kustian** menjadi nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu;
- 5) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai dengan saat ini ditaksir sejumlah Rp770.000,00- (tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah);
- 6) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

2. Analisis Kasus

Berdasarkan Posisi Kasus tersebut diatas bisa dilihat dari segi hukum tanah nasional, bahwa jual beli yang dilakukan antara

Penggugat dengan TERGUGAT I telah memenuhi asas serta sifat dan ciri dan syarat-syarat jual beli. Asas serta sifat dan ciri jual beli menurut hukum tanah nasional sama dengan asas serta sifat dan ciri jual beli dalam hukum adat, yaitu menganut asas tunai, serta mempunyai sifat dan ciri riil dan terang.

Untuk mengetahui kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan dalam perspektif hak milik, maka peneliti akan menguraikan mengenai kekuatan akta di bawah tangan dalam kaitannya dengan hukum pembuktian.

Akta di bawah tangan adalah "akta atau surat yang dibuat para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat".⁶⁶ Sedangkan menurut Mertokusumo akta di bawah tangan adalah "akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat".⁶⁷ Akta di bawah tangan inilah yang masih banyak dibuat oleh masyarakat dalam proses jual beli hak milik atas tanah. Jual beli hak milik atas tanah dilakukan dengan penandatanganan akta yang dibuat oleh para pihak, dan diketahui oleh Camat/Kepala Desa/Suku, yang kesemuanya tidak memiliki kewenangan dalam hal pembuatan akta di bidang pertanahan.

⁶⁶ Harlen Sinaga, 2015, *Hukum Acara Perdata Dengan Pemahaman Hukum Materiil*, Erlangga, Jakarta, hal. 177

⁶⁷ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.* hal. 167

Dari segi hukum pembuktian, agar suatu tulisan bernilai sebagai akta di bawah tangan menurut Harahap diharuskan memenuhi syarat-syarat pokok, yaitu:⁶⁸

- 1) Syarat formil akta di bawah tangan, terdiri dari :
 - a. berbentuk tertulis atau tulisan;
 - b. dibuat secara partai (dua pihak atau lebih) tanpa bantuan atau di hadapan seorang pejabat umum;
 - c. ditandatangani oleh para pihak;
 - d. mencantumkan tanggal dan tempat penandatanganan.

Syarat formil ini diatur dalam Pasal 1874 KUH Perdata dan Pasal 286 RGB.

Syarat tersebut bersifat kumulatif, sehingga tidak boleh kurang dari itu. KUH Perdata tidak menyebut tempat dan tanggal sebagai syarat akta di bawah tangan. Sekalipun pencantuman tempat dan tanggal bukan merupakan syarat formil, akan tetapi agar terwujud kepastian hukum sedapat mungkin pencantuman tidak diabaikan, terutama yang berkaitan dengan tempat dan tanggal peralihan hak. Berbeda dengan akta otentik, Pasal 25 huruf d Peraturan Jabatan Notaris (*Staatsblad* 1860 No. 3) menentukan bahwa pencantuman tempat, hari, bulan, dan tahun pembuatan akta, adalah syarat yang harus dipenuhi.

- 2) Syarat materiil, terdiri dari :

⁶⁸ Yahya Harahap, 2017, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 672-673

- a. Akta di bawah tangan berisi tentang kesepakatan terhadap perbuatan hukum (*reschts handling*) atau hubungan hukum (*rechts betterkking*);
- b. Sengaja dibuat sebagai alat bukti untuk membuktikan kebenaran perbuatan atau hubungan hukum yang diterangkan dalam akta.

Mengenai akta di bawah tangan telah diatur dalam Pasal 1874-1889 KUH Perdata dan Pasal 286-305 RBg untuk luar Jawa dan Madura. Akta di bawah tangan tidak diatur dalam HIR, tetapi diatur dalam *Staatsblad* 1867 No. 29 untuk Jawa dan Madura.

Kekuatan hukum jual beli hak milik atas tanah di bawah tangan sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, yang dikenal dengan asas *Pacta Sun Servanda*. Dengan asas ini para pihak yang mengadakan perjanjian diberi kebebasan untuk membuat isi perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya. Undang-undang mengatur tentang hukum perjanjian, tetapi tidak mencampuri pokok-pokok atau syarat-syarat yang akan menjadi kesepakatan para pihak. Dengan demikian berarti isi perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan seperti halnya undang-undang, yaitu apabila salah satu pihak mengingkari maka dapat dikenakan sanksi sesuai undang-undang. Oleh karena itu para pihak yang akan membuat perjanjian harus dilandasi dengan itikad baik.

Itikad baik dalam pengertian subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

Berdasarkan analisis penulis dalil positif Penggugat yang membenarkan bahwa telah terjadi hubungan hukum jual beli secara di bawah tangan antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2011 atas tanah objek tersebut diatas, maka hal pokok yang harus dibuktikan adalah apakah perbuatan hukum yang terjadi yaitu “jual beli di bawah 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 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah dikategorikan sebagai tindakan yang telah melalaikan kewajiban hukumnya dan sekaligus sebagai wujud dari tindakan pembiaran hak kepemilikannya atas tanah dan/atau ketidaktahuan Tergugat atas proses peralihan hak atas tanah tersebut.

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 atasnama 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.

Objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 909/Kota Baru yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 24 Februari 1992, Nomor 7377/1992, seluas 7.500 M² (tujuh ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di Desa Kota Baru, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau, tercatat atas nama Tergugat. 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.

Jadi menurut penulis secara yuridis putusan majelis hakim sudah tepat dan adil. Perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1338

KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sesuai Pasal 1857 KUHPerdata bahwa jika akta di bawah 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 di bawah tangan dapat dijadikan sebagai bukti surat di pengadilan sepanjang akta di bawah 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 di bawah 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 MA No.105/Pdt.G/2021/PN Prp. Salinan putusan tersebut dasar untuk proses balik nama ke atas nama Penggugat.

B. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Di bawah tangan yang dikuatkan Oleh Putusan Pengadilan untuk Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik

Setelah pengadilan mengesahkan perkara diatas, maka akibat hukum jual beli tanah dengan akta di bawah tangan sama halnya dengan jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 31 ayat (1) yang menerangkan bahwa

peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, inberg dan perbuatan hukum lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang yang hanya bisa didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa Peralihan hak terjadi apabila kedua belah pihak telah memenuhi syarat atas terang dan tunai. Terang berarti jual beli tanah dilakukan secara terbuka atau tidak sembunyi-sembunyi, dalam prinsip ini dapat terpenuhi jika jual beli tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) beserta adanya ketentuan kedua belah pihak. Tunai sendiri berarti dilakukannya perbuatan hukum, yang dimana melakukan penyerahan hak dan pembayaran harga tanah yang telah disepakati. Tunai tidak harus pembayaran seketika lunas dapat juga dilakukan dengan cara diangsur.

Kewenangan lembaga penegak hukum dijamin oleh undang-undang. Sehingga dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah dan pengaruh-pengaruh lain. Terdapat adagium yang menyatakan (meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan). Hukum tidak dapat berjalan atau tegak bila tidak ada aparat penegak hukum yang kredibilitas, kompeten dan independen. Seberapa bagus suatu peraturan perundang-undangan bila tidak didukung dengan aparat penegak hukum yang baik maka keadilan hanya angan-angan. Lemahnya mentalitas aparat penegak hukum mengakibatkan penegakkan

hukum tidak berjalan sebagaimana mestinya. Banyak faktor yang mempengaruhi lemahnya mentalitas aparat penegak hukum diantaranya lemahnya pemahaman agama, ekonomi, proses rekrutmen yang tidak transparan dan lain sebagainya. Maka faktor penegak hukum memainkan peran penting dalam menjalankan fungsi hukum.

Selain itu adanya suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan. Dalam budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Masyarakat dan budaya merupakan fenomena yang tidak terpisahkan. Antara unsur-unsur budaya terjalin satu sama lain dan saling berpengaruh, perubahan pada salah satu unsur saja akan menyebabkan perubahan pada unsur-unsur lainnya. Maka sama sekali tidak dapat di lepaskan dari keterkaitannya dengan proses-proses sosial yang berlangsung dalam masyarakat sebagai hasil dari konstruksi sosial. Selama ini masyarakat tidak mengetahui mengenai peralihan hak atas tanah tidak bisa didaftarkan ke Kantor Pertanahan apabila akta tidak dibuat oleh PPAT sehingga masyarakat sering melakukan transaksi jual beli hak atas tanah dilakukan secara dibawah tangan. Hal ini dikarenakan kurangnya sosialisasi dari pihak kantor Pertanahan kepada masyarakat.

Dalam perkara diatas tidak dimungkinkan lagi jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dikarenakan keberadaan Para Tergugat yang tidak diketahui lagi dengan dibuktikannya dalam putusan bahwa Penggugat telah mencari tempat tinggal Tergugat, namun tidak pernah berhasil menemukan tempat tinggal Tergugat hingga saat ini. Adanya putusan

ini dikarenakan Para tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan sehingga dapat diputuskan bahwa Para tergugat menerima gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat dan pastinya dahulu sewaktu terjadinya jual beli tanah antara Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli telah ada perundingan mengenai balik nama sertipikat, akan tetapi Penggugat sebagai pembeli tidak langsung menyelesaikan jual beli tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dilakukannya proses balik nama. Majelis Hakim memutuskan bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah dan telah dikabulkan, sementara Tergugat tidak diketahui keberadaanya atau tempat tinggalnya lagi maka Penggugat berhak untuk mengurus balik nama sertipikat tersebut.

Setelah disahkan oleh Majelis Hakim berdasarkan ketentuan serta bukti dan saksi dalam persidangan. Penggugat dapat melakukan balik nama sertipikat yang dipegangnya, dikarenakan dalam perjanjian yang diatur dibuat oleh Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan dianggap sah oleh Majelis Hakim untuk proses balik nama sertipikat. Tidak adanya Akta Jual Beli (AJB) secara sah , maka Majelis Hakim menyatakan sah perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak Penggugat dan Tergugat untuk melakukan proses balik nama sertipikat dengan adanya putusan pengadilan, dikarenakan suatu putusan sudah memiliki kekuatan hukum tetap.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan keseluruhan pembahasan terhadap pokok permasalahan yang penulis telah uraikan tersebut maka dapatlah ditarik suatu simpulan sebagai berikut :

1. Kekuatan hukum akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik tersebut berdasarkan Perkara dalam Putusan MA No.105/Pdt.G/2021/PN Prp. adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang 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 membenarkan oleh para pihak;
2. Akibat hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan mendapat pengesahan dari Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian, maka penggugat bisa mengajukan proses balik nama Sertipika Hak Milik di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan dasar putusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap sebagai pengganti akta PPAT. Jika dilihat dari kasus diatas jual beli tanah tersebut belum sah karena sesuai yang dijelaskan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi dalam kasus diatas jual

beli tanah tersebut tidak dimungkinkan untuk dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikarenakan tergugat tidak diketahui keberadaannya, maka jual beli tanah dengan akta di bawah tangan berdasarkan Putusan Pengadilan dinyatakan sah dan berkekuatan hukum tetap.

B. Saran

Berdasarkan Kesimpulan diatas, saran dalam penelitian ini adalah :

1. Terhadap Masyarakat diharapkan adanya kesadaran dari masyarakat untuk tidak melakukan jual beli di bawah tangan, sebaiknya proses jual beli tersebut dilakukan dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena pegalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Maka sangat perlu untuk melakukan sosialisasi kepada masyarakat.
2. Terhadap Majelis Hakim, Demi terciptanya keadilan bukan hanya bagi pihak Penggugat, melainkan juga bagi pihak Tergugat, maka majelis hakim diharapkan agar mempertahankan konsistensi dalam pengambilan putusan terhadap gugatan penggugat sebelum menjauhkan putusan secara verstek.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, ed. 1, cet. 8, Rajawali Pers, Depok.
- Andi Hartanto, 2015, *Paduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, cet. 1, Laksbang Justitia, Surabaya.
- Arie S. Hutagalung, 1999, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (suatu kumpulan karangan)*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1986, *Hukum Agraria, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- _____, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta.
- _____, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Edisi Revisi, Cet. 19, Djambatan, Jakarta.
- _____, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. Ke-12, Djambatan, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Farkhani, 2018, *Filsafat Hukum, Merangkai Paradigma Berfikir Hukum Post Modernisme*, Kafilah Publishing, Solo.
- Habib Adjie dan Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung.
- Habib Adjie, 2008, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia, Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT*, PT Citra Adhya Bakti, Surabaya.
- Harun Al-Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Ghlmia Indonesia, Jakarta.
- Herlien Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.

- Harlen Sinaga, 2015, *Hukum Acara Perdata Dengan Pemahaman Hukum Materiil*, Erlangga, Jakarta.
- .Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-I, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- O. Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga,
- Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta.
- P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Peneltian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- _____, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Adya Bakti, Bandung.
- _____, 1995, *Aneka Perjanjian*, Cet. 10, Citra Aditia Bakti, Bandung.
- _____, 2005, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramitha, Jakarta.
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cetakan kedelapan, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- _____, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- _____, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Urip Santoso, 2009, *Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah*, Ed. 1, Cet. 5, Kencana, Jakarta.
- Yahya Harahap, 2017, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Yovita A. Mangesti dan Bernard L. Tanya. 2014, *Moralitas Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta.

B. Jurnal dan Penelitian

- Anugerah Yunus, M. Syukri Akub dan Anwar Borahima, *Pertanggungjawaban Notaris Atas Penempatan Keterangan Palsu Dalam Akta Otentik*, *Jurnal Analisis*, Vol.3 No.2, Desember 2014.

Arie Sukanti Hutagalung dan Suparjo Sujadi, Januari-Maret 2005 “ Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesaa”, Hukum dan Pembangunan 1.

Harris Yonatan Parmahan Sibuea, November 2011, Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, Negara Hukum: Vol. 2, No. 2.

Idris Aly Fahmi, 2013, Analisis Yuridis Degradasi Kekuatan Pembuktian Dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Jurnal Arena Hukum Universitas Brawijaya Volume 6, Nomor 2.

Made Ara Denara Asia Amangsa dan I Made Dedy Priyanto, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, terdapat dalam <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/55865/33022>.

Mira Novana Ardani, Juni 2019, Peran kantor Pertanahan Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap, Jurnal Gema Keadilan, Volume 6, Edisi I.

C. Peraturan Perundang – Undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 .

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Salinan Putusan MA No.105/Pdt.G/2021/PN Prp.

D. Internet

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt581fe58c6c3ea/pengertian-legal-standing-terkait-permohonan-ke-mahkamah-konstitusi>

<http://www.pengertianilmu.com/2015/05/pengertian-kedudukan-status.html>.

<http://www.sangkoeno.com/2014/12/kedudukan-hukum-pemohon-legal-standing.html>.

<https://www.apaarti.com/kedudukan.html>.

Pengadilan negeri - Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia.