

KEDUDUKAN AKTA DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG DILAKUKAN DIBAWAH TANGAN TANPA MENGHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (STUDI KASUS: PUTUSAN PN SURABAYA 72/PDT.G/2021/PN SBY)

Nova Indah Sasmita Buana

Prodi Kenotariatan, Fakultas Hukum,
Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

*Corresponding Author:
Email: novaindahajja00@gmail.com

Abstract.

In Article 37 paragraph (1) Government Regulation No. 24 of 1997 has emphasized that any transfer of land rights due to sale and purchase must be proven with a deed drawn up by the Land Deed Making Officer. These provisions are binding and contain legal consequences that a transaction with the object in the form of land if it is carried out under the hands, it is threatened with cancellation, because contrary to regulations requiring that every transaction be made by and at before the Land Deed Official. But in practice before there is Based on the provisions above, the people of Padang Pariaman Regency have done a lot the practice of buying and selling land according to custom (sale and purchase under the hand) and without a deed made by the Land Deed Official. The problem is whether to sell buying under the hand is legal and the land that is the object of the sale and purchase can be registered only with the basis of rights in the form of a sale and purchase document made in person under the hand. . In this writing, the legal research method used by the author is normative-empirical, with a qualitative approach that uses methods through library research. The results of this study are that the private deed in the land sale and purchase agreement without appearing before the deed maker in Pn Surabaya 72/Pdt.G/2021/PN Sby needs to consider is related to the aspect of formality in connection with the a quo lawsuit.

Keywords: Buying and selling, land registration, land deed official

1. PENDAHULUAN

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk meninggal pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Sebagai sumber kehidupan, keberadaan tanah dalam kehidupan mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset. Sebagai social asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesiadalam hidup bermasyarakat, sedangkan capital asset, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-sebesarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.

Sebagai bagian yang sangat penting dalam kehidupan manusia, di Indonesia yang merupakan Negara Hukum ini, pengaturan tentang tanah diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. Penguasaan dan penggunaan tanah tidak dapat dilakukan dengan begitu saja, tetapi ada campur tangan pemerintah dalam hal ini. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Pasal tersebut di atas menjadi landasan dalam hukum agraria Indonesia sekaligus menjadi sumber hukum materiil dalam pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) pada tanggal 24 September 1960. Dengan diundangkannya UUPA pada tanggal tersebut, sejak itu tanggal 24 September tercatat sebagai salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan hukum agraria/hukum tanah di Indonesia pada khususnya. Menindaklanjuti pengaturan

pertanahan yang diamanatkan oleh UUPA dan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah maka pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 UUPA. Oleh karena itu, untuk pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana maksud Pasal 19 ayat (1) UUPA, maka Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961)

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut membuka sejarah baru dalam hukum agraria. Sebab, untuk pertama kali Indonesia mempunyai suatu lembaga yang secara khusus mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran tanah. Namun lebih kurang 36 tahun setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ternyata upaya pemerintah dalam memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah belum optimal, sehingga pemerintah merasa perlu untuk menyempurnakan dan menggantikan dengan suatu peraturan baru sehingga eksistensi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sudah direvisi atau dilakukan pengkajian ulang dari persoalan yang sangat mendasar. Upaya dari perubahan tersebut dilakukan Pemerintah dengan dikeluarkannya suatu peraturan baru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berlaku tgl 8 Oktober 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan realisasi Pemerintah dalam melakukan penyederhanaan pola pendaftaran tanah di Indonesia.

Dengan adanya pengaturan tentang tanah tersebut, cara pandang masyarakat terhadap tanah mulai berubah. Dahulu tanah hanya dinilai sebagai benda tidak bergerak yang hanya mempunyai fungsi sosial yakni hanya dapat dipergunakan sebagai tempat tinggal dan penunjang aktivitas pertanian saja, namun saat ini tanah sudah dilihat dengan cara pandang yang berbeda yaitu sebagai benda tidak bergerak yang mempunyai nilai ekonomis sehingga dapat memberikan keuntungan. Pada saat sekarang ini, perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan/peralihan hak, yaitu dengan jual beli. Perkataan jual beli dalam kehidupan sehari-hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Kemudian menurut hukum perdata, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana Penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada Pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada Penjual dengan harga yang telah disepakatinya.

Dalam prakteknya jual beli tanah khususnya tanah yang belum bersertifikat di Surabaya masih terdapat ketidakseragaman yang tidak sesuai dengan ketentuan UUPA. Pertama, Pihak Penjual yang memiliki tanah dan Pihak Pembeli, cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual tersebut, kemudian Pihak Pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada Pihak Penjual dan Pihak Penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima atau surat apapun, mereka melakukannya atas dasar saling percaya dan Pihak Pembeli langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang dibelinya. Transaksi jual beli secara lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah mengenal satu dengan lainnya dalam suatu kekerabatan yang kental.

Kedua, jual beli yang dilakukan adalah jual beli yang sesuai dengan ketentuan hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Desa, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Sementara Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara langsung (lunas) atau dibayar sebagian (dianggap tunai). Dalam hal Pembeli tidak membayar sisanya, maka Penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.

Dalam prakteknya Pihak Penjual dan Pihak Pembeli sepakat terhadap harga jual beli tanah dan mereka menghadap Kepala Desa untuk melakukan jual beli tersebut. Sebagai tanda telah terjadi jual beli tanah, maka dibuatlah surat jual beli yang dibuat oleh Penjual dan ditandatangani oleh Penjual, Pembeli, 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa dimana tanah tersebut berada. Sementara dalam ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dari ketentuan tersebut dapat dilihat adanya keharusan untuk melakukan segala perbuatan hukum yang berkenaan dengan tanah harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Ketentuan ini bersifat mengikat dan mengandung konsekuensi hukum bahwa suatu transaksi dengan objek berupa tanah apabila dilaksanakan di bawah tangan, terancam batal, sebab bertentangan dengan peraturan yang mengharuskan setiap transaksi dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Namun dalam prakteknya sebelum adanya ketentuan yang mengatur tentang hal tersebut diatas, sekitar tahun 1950an sampai dengan tahun 2000an Masyarakat Indonesia pada umumnya dan masyarakat di Surabaya pada khususnya telah banyak melakukan praktek jual beli tanah secara adat (jual beli di bawah tangan) dan tanpa menghadap pembuat akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penelitian ini secara rinci akan menjelaskan kedudukan akta dalam jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan dibawah tangan tanpa menghadap pejabat pembuat akta tanah (studi kasus: Putusan Pn Surabaya 72/Pdt.G/2021/PN Sby).

II. METODE

Dalam penulisan ini, metode penelitian hukum yang digunakan penulis adalah normatif-empiris, dengan pendekatan yang digunakan kualitatif yang menggunakan metode melalui studi kepustakaan. berdasarkan hasil temuan penelitian dan pembahasan. Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan sumber data Primer dan Sekunder, Data primer yaitu sumber data yang diperoleh penulis melalui penelitian melalui metode sosiologis (*sociological approach*).

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Konflik Permasalahan Kasus dalam Perkara Putusan Pn Surabaya 72/Pdt.G/2021/PN Sby

Proses jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan banyak menimbulkan permasalahan sehingga pada saat pemilik baru ingin melakukan balik nama sertipikat mengalami kendala. Perkara Putusan Pn Surabaya 72/Pdt.G/2021/PN Sby merupakan salah satu contoh kasus dimana jual beli sebidang tanah berikutan bangunan rumah yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dilakukan di bawah tangan karena saling percaya dan tanpa menghadap akta pendiri tanah. Dalam kasus tersebut, penggugat telah membeli secara lunas dari tergugat sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Jl. Kendangsari Industri No. 15, RT.001, RW.003, Kelurahan Kendangsari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo (dahulu Kecamatan Rungkut), Kota Surabaya sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 476 Kelurahan Kendangsari, sesuai Gambar Situasi tanggal 10-8-1992 No.1103/T/1992, seluas 245 M², atas nama pemegang hak: Patonah B. Djoenaidi, dengan harga Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). Kemudian, setelah penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan tersebut, tergugat mempersilahkan penggugat untuk bertempat tinggal dan menguasai objek aquo tersebut, dan sampai sekarang penggugat-lah yang menguasai objek tersebut. Dalam kasus ini bahwa jual beli hak atas tanah tersebut telah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, dimana penggugat bersama tergugat telah sepakat terhadap hak atas tanah tersebut beserta harganya, dan jual beli yang dilangsungkan antara penggugat dengan tergugat adalah para pihak yang cakap bertindak secara hukum, dan objek perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat adalah hak atas tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 476 Kelurahan Kendangsari, sesuai Gambar Situasi tanggal 10-8-1992 No.1103/T/1992, seluas 245 M², atas nama pemegang hak: Patonah B. Djoenaidi, dan maksud atau kausa dari perjanjian jual beli tersebut adalah pihak TERGUGAT selaku penjual bermaksud menjual hak atas tanah kepunyaannya dan menerima pembayaran atas harga tanah yang dijualnya, sedangkan pihak penggugat selaku pembeli bermaksud membeli hak atas tanah milik tergugat dengan membayar harganya kepada Penjual dengan demikian kausa dalam perjanjian tersebut adalah kausa yang diperbolehkan oleh Undang-Undang. Berdasarkan hal tersebut kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa jual beli antara penggugat dengan tergugat adalah jual beli yang dibuat secara sah menurut hukum.

Dengan demikian, bahwa hak Atas Tanah tersebut dibuat secara di bawah tangan, dan dalam hal ini Tergugat telah berjanji kepada penggugat, bahwa setelah harga hak atas tanah tersebut di bayar lunas, maka Tergugat bersedia membantu penggugat untuk menghadap pejabat pembuat akta tanah (ppat) guna membuat akta jual beli tanah dan bangunan tersebut dan membantu proses balik nama sertifikat tersebut di instansi Turut Tergugat. Akan tetapi, janji tergugat tersebut sampai saat ini tidak dipenuhi oleh tergugat, malahan tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, sehingga penggugat tidak bisa melakukan balik nama atas tanah/bangunan tersebut di instansi Turut Tergugat. dalam ketentuan pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa: "Peralihan 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, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap penggugat dengan cara tergugat sama sekali tidak memenuhi perikatan untuk berbuat sesuatu

yaitu, tidak melakukan perbuatan penandatanganan pada akta jual beli pejabat pembuat akta tanah atas objek aquo sebagai syarat peralihan hak atas tanah dan penerbitan sertifikat di instansi turut tergugat. Dengan demikian kiranya majelis hakim yang terhormat menyatakan bahwa perbuatan tergugat sebagaimana tersebut adalah perbuatan wanprestasi terhadap penggugat.

Dengan adanya wanprestasi tergugat terhadap penggugat, maka pihak penggugat mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya hal ini sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata yang menentukan bahwa, “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi kontrak, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Menurut Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, SH., M.H. dalam bukunya yang berjudul HUKUM Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial yang diterbitkan oleh LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008, Halaman 235 menyebutkan bahwa, hak kreditor yang dirugikan oleh debitor dapat secara mandiri diajukan maupun dikombinasikan dengan tuntutan lain yang meliputi:

- a. Pemenuhan
- b. Ganti rugi (*vervangende vergoeding*; *schadeloosstelling*); atau
- c. Pembubaran, pemutusan atau pembatalan (*ontbinding*) atau
- d. Pemenuhan ditambah ganti rugi pelengkap (*nakoming en anvullend vergoeding*); atau
- e. Pembubaran ditambah ganti rugi pelengkap (*ontbinding en anvullend vergoeding*).

Dengan adanya perbuatan wanprestasi tergugat terhadap penggugat merupakan perbuatan yang merugikan penggugat, karena sampai saat diajukannya gugatan ini, penggugat tidak bisa melakukan Peralihan Hak Atas Tanah tersebut dan Sertifikat atas objek aquo tetap beratas nama tergugat, padahal hak atas tanah tersebut telah penggugat peroleh dengan itikad baik yakni telah membayar lunas harganya kepada tergugat, dan Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut sampai saat ini dalam penguasaan penggugat dan semenjak pembelian hak atas tanah tersebut sampai saat diajukannya gugatan ini tidak ada yang mengajukan keberatan baik secara tertulis maupun secara lisan atas Hak Atas Tanah tersebut. Dengan demikian kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, dan menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada penggugat yang bertindak untuk dan atas nama tergugat selaku Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT apabila ternyata tergugat selaku penjual tidak ada atau tidak hadir di hadapan PPAT, sekaligus penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli atas tanah objek aquo, guna pengurusan pendaftaran hak atas tanah atau balik nama tanah objek aquo di kantor turut tergugat.

Keterkaitan turut tergugat dalam gugatan ini adalah bahwa turut tergugat adalah pihak yang mempunyai kedudukan dan kapasitas sebagai pelaksana penyelenggara pendaftaran tanah yang kewenangannya antara lain memberikan surat tanda bukti hak berupa Sertifikat, disamping itu turut tergugat juga mempunyai kewenangan untuk melakukan pendaftaran tanah. Bahwa tujuan/pokok gugatan ini adalah agar Sertifikat Hak Milik No. 476 Kelurahan Kendangsari, sesuai Gambar Situasi tanggal 10-8-1992 No.1103/T/1992, seluas 245 M2, atas nama pemegang hak: Patonah B. Djoenaidi (Tergugat) dapat dibalik nama menjadi nama Rahmi Jened (Penggugat), karena penggugat telah membeli hak atas tanah tersebut dari tergugat, dan kewenangan untuk balik nama sertifikat atau pendaftaran hak atas tanah adalah kewenangan turut tergugat, sehingga dengan demikian cukup beralasan apabila turut tergugat dijadikan pihak dalam gugatan penggugat. sertifikat atas nama tergugat yang diterbitkan oleh turut tergugat tidak menimbulkan sengketa atau masalah hukum karena sertifikat tergugat tersebut sampai saat ini memang benar atas nama tergugat, dan yang menimbulkan masalah hukum adalah tindakan wanprestasi tergugat kepada penggugat, sehingga dengan demikian diketahui bahwa gugatan atas dasar wanprestasi yang diajukan penggugat masuk kompetensi Peradilan Umum, dan bukan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara.

Asas Hukum dalam Akta dibawah Tangan

Akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta di bawah tangan 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 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik. Perjanjian di bawah tangan terdiri dari :

1. Akta Waarmerken, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak;
2. Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggung jawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

Undang-Undang Pokok Agraria merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal yang didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern. Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertipikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat.

Pembangunan dan perkembangan ekonomi saat ini sangat pesat, dunia bisnis pun semakin maju. Tidak dapat dipungkiri dengan berkembangnya bidang-bidang usaha membutuhkan modal yang antara lain bisa dengan perantara pertanahan. Karena bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana dicantumkan di dalam Pasal 19 UUPA ayat (1) bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Selain untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga dipastikan untuk melindungi para pemegang tanah agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA, bahwa pendaftaran tanah dalam Pasal ini meliputi: c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demi terciptanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, UUPA mewajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut kepada Kantor Pertanahan.

Tata Cara Jual Beli Tanah Berdasarkan Asas Hukum

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan kemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya. Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah.

1. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu. Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanahnya, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.
2. Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan. Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.
3. Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang

melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

4. Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor. Apabila penjual/ pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui/anggaran dasar/peraturan perundangan pembentukannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah dengan Akta Di Bawah Tangan

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subjektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Pasal 1338 KUH Perdata menjelaskan bahwa melalui suatu perjanjian, pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Perjanjian ini dimaksudkan bahwa tidak boleh suatu perjanjian dibuat secara bebas, karena suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah nya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut yaitu :

1. Kesepakatan antara kedua belah pihak;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Causa yang halal.

Berdasarkan keempat syarat kumulatif di atas, dalam suatu perjanjian, syarat adanya kesepakatan adalah hal yang sangat penting untuk terpenuhi. Kesepakatan yang dilakukan secara tertulis dilakukan dengan akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Kekuatan mengikat para pihak dalam akta di bawah tangan adalah sama dengan akta autentik.

Berdasarkan KUH Perdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering. Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang

pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat. Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang

Penyelesaian Perkara Putusan Pn Surabaya 72/Pdt.G/2021/PN Sby

Suatu kegiatan peralihan hak atas tanah, sering kali dilakukan dengan cara pemindahan hak. Pemindahan hak dalam hal ini artinya dilakukan melalui kegiatan jual beli. Jual beli adalah kegiatan yang dilakukan melalui sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Kegiatan jual beli di bidang ekonomi dan usaha dianggap sebagai bagian terpenting karena berhubungan langsung dengan konsumen, secara terminologi kegiatan jual beli diartikan sebagai transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan. Istilah jual beli berasal dari kata terjemah *ancontract of sale* yang berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata yang dimaksud dengan jual beli adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan”. Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.

Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat kerap kali melakukan proses jual beli tanah dengan akta di bawah tangan yang hanya 1 (satu) lembar kuitansi sebagai alat bukti. Jual beli seperti ini juga sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu Pasal 1320 KUHPerdata. akan tetapi, untuk melakukan proses balik nama sertifikat dari nama penjual ke nama pembeli harus mempunyai akta yang dibuat oleh PPAT karena peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang sudah didaftarkan. Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT). Hal tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Angreni, Ni Kadek Ditha & Wairocana, I Gusti Ngurah, 2018: 2). Akibat hukum bagi pembeli terhadap peristiwa jual beli dibawah tangan adalah jual beli dengan penjual tanpa akta PPAT tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang, dan riil. Jual beli yang dilakukan kedua belah pihak tersebut juga sudah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 1320 KUH Perdata yaitu syarat sahnya perjanjian. Akan tetapi pembeli tidak bisa membaliknamakan status sertifikat tanah tersebut dikarenakan ia hanya mempunyai bukti transaksi pembayaran hanya dengan selembbar kwitansi tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT, karena pemindahtanganan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta tersebut.

Apabila suatu waktu timbul permasalahan atau suatu sengketa, maka kuitansi tersebut masih bisa disangkal dan bisa mempunyai kekuatan hukum jika diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan lagi dengan alat bukti berupa saksi dan alat bukti lainnya. Seperti yang sudah dibahas diatas bahwa akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dalam Putusan Pn Surabaya 72/Pdt.G/2021/PN Sby adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Sesuai ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menegaskan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (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.

IV. KESIMPULAN

Akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli tanah tanpa menghadap pembuat akta dalam Pn Surabaya 72/Pdt.G/2021/PN Sby perlu untuk mempertimbangkan adalah berkenaan dengan aspek formalitas sehubungan dengan gugatan a quo. Hal ini karena pihak Penggugat telah datang menghadap yang diwakili oleh kuasa hukumnya, sedangkan pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah datang menghadap tanpa alasan yang sah dan tanpa mengutus wakilnya yang sah meski terhadap yang bersangkutan telah dilakukan 3 (tiga) kali pemanggilan secara sah dan patut sebagaimana tersebut diatas, dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 125 (1) HIR Jo Pasal 27 (4) PP No 9 Tahun 1975 maka beralasan hukum bagi tergugat untuk dinyatakan tidak hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah dan tanpa mengutus wakilnya yang sah meski telah dipanggil secara patut, sehingga beralasan hukum pula perkara a quo untuk diperiksa secara lebih lanjut dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat atau secara verstek.

REFERENSI

- Aribowo, A. N. (2020). Kepastian Hukum Pengikatan Akta Perjanjian Jual Beli Di Hadapan Notaris Tanpa Dihadiri Para Saksi. *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, 11(1).
- Djidar, H., & Aldi, R. (2022). Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Pemalsuan Data Diri Dihadapan Notaris/Ppat (Studi Penelitian Notaris/Ppat Di Kota Palopo). *Jurnal To Ciung: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 1-16.
- Dumatubun, A. M. (2021). *Perlindungan Hukum Pembeli dalam Ikatan Jual Beli Pembayaran Lunas Hak atas Tanah Tanpa Kuasa Menjual* (Doctoral dissertation, UNKNOWN).
- Gunawan, A. (2017). *Jual Beli Tanah Tanpa Menggunakan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 153 PK/PDT/2005)*. Lambung Mangkurat University.
- Kasanah, E. P. N. (2021). *Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Pada Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik Pada Putusan No. 10/Pdt. G/2020/Pn. Tgl* (Doctoral dissertation, Universitas Pancasila Tegal).
- Manuaba, P., Bagus, I., Parsa, I. W., Ariawan, K., & Gusti, I. (2018). *Prinsip kehati-hatian notaris dalam membuat akta autentik* (Doctoral dissertation, Udayana University).
- Muyassar, M., Ali, D., & Suhaimi, S. (2019). Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Oleh Pihak Yang Dirugikan. *Syiah Kuala Law Journal*, 3(1), 147-166.
- Nikmah, M., Disemadi, H. S., & Purwanti, A. (2020). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit Di Bawah Tangan. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 6(1), 13-28.
- Palit, R. C. (2015). Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan. *Lex Privatum*, 3(2).
- Perdana, M. P., Herlina, N., & Rusydi, I. (2022). KEKUATAN HUKUM AKTA DI BAWAH TANGAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Nomor 30/Pdt. G/2016/PN. Cbn). *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 10(1), 45-59.
- Prawira, I. G. B. Y., & Yoga, G. B. (2016). Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Ius*, 4(1), 69-79.
- Putusan Negeri Surabaya 72/Pdt.G/2021/PN Sby
- Ramadhani, R. (2022). Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, 3(1), 45-50.
- Ristiana, H., Priyono, E. A., & Suradi, S. (2019). TINJAUAN HUKUM TERHADAP OPER KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH KPR MELALUI PERJANJIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN (Studi Kasus Putusan Nomor 27/Pdt. G/2017/PN Unr). *Diponegoro Law Journal*, 8(3), 2041-2057.
- Soebekti. (1990). Hukum Perjanjian. Intermasa. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Thendean, H. (2017). Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 Kuhperdata. *Lex Privatum*, 5(2).
- Umbas, S. A. (2017). Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan. *Lex Crimen*, 6(1).
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Wibowo, A. M. P. (2021). Notaris Yang Terlibat Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dipalsukan. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, 19(2), 509-525.

Widiadnyani, I. G. A., Windari, R. A., & Sudiatmaka, K. (2018). Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah Adat melalui Perjanjian dibawah Tangan dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 1(1), 45-54.