



LAPORAN PENELITIAN KOLABORATIF

**UPAYA HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI  
TANPA KEHADIRAN PENJUAL  
(ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI  
BANJARMASIN No. 97/Pdt.G/2017/PN.Bjm)**

**PENELITI**

**DR. FAL. AROVAH WINDIANI, SH, MH (NIDN: 0304056301)**

**FILDZA NUR AMALIA (NPM. 2014200090)**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA  
2021**

**HALAMAN PENGESAHAN LAPORAN AKHIR  
PENELITIAN INTERNAL DOSEN**

**Judul Penelitian** : **UPAYA HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI  
TANPA KEHADIRAN PENJUAL  
(ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI  
BANJARMASIN No. 97/Pdt.G/2017/PN.Bjm)**

**Nama Bidang Ilmu** : **Hukum**

**IDENTITAS PENELITI**

**Peneliti** : **Dr. Fal. Arovah Windiani, SH, MH**  
**NIDN** : **0304056301**  
**Jabatan Fungsional** : **Lektor Kepala**  
**No. HP** : **08 16 16 578 67**  
**Email** : **[arovahwindiani@gmail.com](mailto:arovahwindiani@gmail.com)**  
**Biaya Penelitian** : **Rp. 5.000.000, 00,-**  
**Peneliti** : **Fildza Nur Amalia**  
**NPM** : **2014200090**  
**Jabatan Fungsional** : **Mahasiswa**  
**No. HP** : **08 77 7123 2805**

Tangerang Selatan, 12 Agustus 2021

Mengetahui

**Ketua P3IH**



**Dr. Dwi Putri Cahyawati, SH., MH.**  
**NIDN. 0306047001**

**Pelaksana**



**Dr. Fal. Arovah Windiani, SH., MH**  
**NIDN. 0304056301**

**Mengesahkan**  
**Dr. Dwi Putri Cahyawati, SH., MH.**  
**NIDN. 0306047001**



**DAFTAR ISI**

<b>LEMBAR PENGESAHAN</b>	<b>2</b>
<b>DAFTAR ISI</b>	<b>3</b>
<b>RINGKASAN</b>	<b>4</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang	5
B. Peta Jalan Kegiatan	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Penerapan Hasil Kegiatan	10
E. Luaran	11
F. Kontribusinya Pada Ilmu Pengetahuan	11
<b>BAB II KEGIATAN</b>	
A. Peta Jalan Penelitian	12
B. Pustaka Acuan	29
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Metode Penelitian	30
B. Teknik Pengumpulan Data	30
C. Analisis Data	30
<b>BAB IV ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANJARMASIN No. 97/Pdt.G/2017/PN.Bjm)</b>	
A. Kasus Posisi	31
B. Pertimbangan dan Putusan Hakim	34
C. Analisis Putusan	41
REFERENSI	49

## RINGKASAN

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Untuk sahnya jual beli, jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil, syarat materiil berkaitan dengan subjek dan objek jual beli sedangkan syarat formil berkaitan dengan pembuktian jual beli. Masalah dalam penulisan ini adalah: 1) Bagaimana akibat hukum dari jual beli yang tidak terpenuhi syarat materiil dari sisi subjek hukum para pihak dan bagaimana kekuatan hukum akta jual beli tanpa kehadiran penjual? 2) Bagaimana dasar pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin pada putusan No. 97/Pdt.G/2017/PN.Bjm.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Metode yuridis normatif yang digunakan dalam penelitian ini mengacu kepada peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan terkait.

Hasil dari penelitian ini terkait permasalahan di atas adalah bahwa: 1) Akibat hukum dari jual beli yang tidak dipenuhinya syarat materiil menjadi tidak sah (karena jual beli yang sah harus ada pihak penjual dan pihak pembeli) sehingga kekuatan akta jual beli yang tidak memenuhi syarat materiil tersebut menjadi tidak sempurna oleh karena itu dilakukan upaya hukum dengan menggugat kepada Pengadilan Negeri seperti Putusan No. 97/Pdt.G/2017/PN.Bjm. 2) Adanya Putusan No. 97/Pdt.G/2017/PN.Bjm adalah untuk memenuhi kekosongan hukum karena ketidakhadiran Penjual pada saat pembuatan Akta Jual Beli yang tidak memenuhi syarat materiil berdasarkan Pasal 38 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dan Putusan ini sudah memenuhi syarat Putusan Verstek berdasarkan Pasal 125 HIR.

**Kata Kunci:** Akta, Jual Beli, PPAT

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Jual-beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam Hukum Agraria atau Hukum Tanah. Pengertian jual-beli tanah dalam pengertian ini obyeknya hanya terbatas pada tanah hak milik. Dalam hukum positif, obyek jual beli tanah tidak hanya Hak Milik, namun juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Jual-beli tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya dari pemilik atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, yang pada saat itu diserahkan sejumlah uang sebagai harga oleh pembeli kepada penjual. Dengan jual beli ini, hak atas tanah berpindah dari pemilik atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pembeli.

Untuk sahnya suatu jual beli tanah harus memenuhi syarat materil dan syarat formal yaitu: Pertama, syarat materiil, jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjual belikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas yang membeli objek jual beli jadi syarat materiil yaitu orang yang berhak melakukan jual beli (pembeli dan penjual), obyek yang diperjual belikan tidak dalam sengketa.

Kedua syarat formal dalam jual beli tanah berkaitan dengan pembuktian terjadinya jual-beli tanah. Untuk suatu kepentingan pendaftaran jual-beli tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat, maka jual-beli tanah hak milik yang telah bersertipikat maupun selain sertipikat harus dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT; **Pen**) sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997; **Pen**) yang menetapkan 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”.

Namun ketentuan ini tidak absolut, karena syarat-syarat formal dalam jual-beli tanah hak milik tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, karena dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (selanjutnya disebut BPN RI; **Pen**) dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota dapat mendaftarkan pemindahan hak melalui jual-beli atas bidang tanah hak milik yang para pihaknya Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Hal ini sesuai yang ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

Syarat materiil dalam jual-beli tanah mempunyai kaitan erat dengan syarat formalnya. Syarat materiil menentukan dapat dipenuhinya syarat formal. Kalau syarat materiil tidak dapat dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli, maka syarat formalnya tidak akan dapat dipenuhi. Kalau syarat materiil dalam jual-beli tanah tidak dapat dipenuhi oleh penjual dan pembeli, maka PPAT tidak akan membuatkan akta jual-beli tanah.

Adapun jenis-jenis akta tanah yang dibuat oleh PPAT berdasarkan Pasal 95 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 37 Tahun 1998) Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah Akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT tersebut oleh peraturan perundang-undangan disebut sebagai akta otentik.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat Akta Jual beli tanah, harus memperhatikan hal-hal:

- a. Kedudukan atau status Penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah;
- b. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual; dan
- c. Pembeli pihak yang diperkenankan membeli tanah.

Sebagaimana dimaksud dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) bahwa dalam pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan tindakan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Apabila salah satu syarat materiil tidak dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.

Dalam Putusan Nomor 97/Pdt.G/2017/PN.Bjm, Majelis Hakim memberikan putusan *verstek*, dikarenakan Tergugat tidak diketahui keberadaannya. Pokok perkaranya adalah Penggugat melakukan Jual Beli tanah dan bangunan dengan Tergugat, usai jual beli terlaksana dengan status di bawah tangan, Tergugat tidak diketahui keberadaannya sehingga menyulitkan Penggugat untuk mendaftarkan tanahnya, Penggugat dalam hal ini telah diberikan kuasa dan izin oleh Pengadilan untuk dapat membuat Akta Jual Beli di hadapan Notaris selaku PPAT dan menandatangani Akta Jual Beli tersebut selaku Penjual juga selaku Pembeli sehingga Akta Jual Beli tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan dasar atau persyaratan untuk melakukan balik nama dari nama penjual ke nama pembeli

hal inilah yang melatar belakangi Gugatan. Terhadap putusan Pengadilan Negeri yang sudah berkekuatan hukum tetap ini dinilai tidak biasa dalam tindakan dan putusannya, dikarenakan terdapat penyimpangan jika dikaitkan dengan keberlakuan dan tata cara serta syarat keotentikan dalam pembuatan suatu akta.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penelitian ini terkait dengan **“UPAYA HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANPA KEHADIRAN (ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANJARMASIN No. 97/Pdt.G/2017/PN.Bjm)**

#### **A. Peta Jalan Kegiatan**

Penelitian ini didasarkan putusan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 97/Pdt.G/2017/Pn.Bjm yang memenangkan pada pihak Tergugat untuk dapat membuat Akta Jual Beli tanpa dihadiri Penjual, hal ini dikarenakan Penjual sudah sulit dicari keberadaannya.

Dari ketentuan:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT;
- 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

6) Putusan Pengadilan No. 97/Pdt.G/2017/PN.Bjm.

Maka persoalan yang muncul adalah pada waktu pembuatan Akta Jual Beli yang selanjutnya akan dilakukan pembuatan Sertifikat, pihak Pembeli yang telah membayar rumah tersebut yang dibuktikan dengan kwitansi, Pembeli tidak menemukan kembali pihak Penjual.

Hakim yang memutuskan perkara ini membuat terobosan hukum dengan memenangkan gugatan Pembeli untuk tetap bisa membuat Akta Jual Beli di hadapan Notaris tanpa kehadiran Penjual.

## **B. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan di atas, maka tujuan penelitian dirumuskan berikut di bawah ini:

- 1) Untuk memahami akibat hukum dari jual beli yang tidak terpenuhi syarat materil dari sisi subjek hukum para pihak dan bagaimana kekuatan hukum akta jual beli tanpa kehadiran penjual;
- 2) Untuk memahami dasar pertimbangan hakim terkait keabsahan akta jual beli berdasarkan putusan verstek pada putusan PN Banjarmasin Nomor: 97/Pdt.G/2017/PN.Bjm.

## **C. Penerapan Hasil Kegiatan**

Hasil kegiatan yang didapat dengan melakukan berbagai penelusuran yang terkait dengan peraturan khususnya tentang Hukum Pertanahan, Akta Jual Beli, Hukum Acara Perdata maka diharapkan dapat mendiskripsikan syarat formil dan syarat materil yang hadis

dipenuhi dalam membuat Akta Jual Beli di samping itu dilakukan pula penelusuran terhadap hukum acara untuk menganalisis proses beracara.

#### **D. Luaran**

Luaran yang dihasilkan dari penelitian ini adalah menjadi bahan ajar dari mata kuliah Hukum Waris Islam terkait dengan keberadaan dan kategori harta .

#### **E. Kontribusinya Pada Ilmu Pengetahuan**

1. Bagi Mahasiswa
  - 1.1.dapat menjadi perhatian dan wawasan terhadap materi hak kepemilikan terhadap tanah.
  - 1.2.dapat memahami secara benar tentang ketentuan hukum acara di dalam membuat gugatan.
  - 1.3.dapat memahami secara benar tentang ketentuan tentang Akta.
  - 1.4.dapat memahami secara benar tentang ketentuan tentang kedudukan harta.
2. Bagi masyarakat pada saat jual beli tanah tidak boleh menunda-nunda proses balik nama sertifikat.
3. Bagi Notaris/PPAT harus memberi pencerahan saat para pihak jual beli menandatangani Akta.
4. Bagi negara untuk membuat peraturan yang terkait dengan ketiadaan penjual pada waktu akta akan dibuat.

## **BAB II**

### **KEGIATAN**

#### **A. Peta Jalan Penelitian**

Peralihan Hak atas Tanah berkaitan erat dengan kegiatan pendaftaran tanah yaitu termasuk kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang mewajibkan kepada pemegang haknya untuk mendaftarkan haknya kepada Kantor Pertanahan kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam daftar Buku Tanah.

Pendaftaran tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997 dibagi menjadi dua kegiatan, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *initial Registration*) dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*), yang dimaksud dengan pendaftaran untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, 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 surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak-hak tertentu yang membebaninya berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, sedangkan dengan kegiatan pemeliharaan data 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 sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Pendaftaran tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT, “akta itu dibuat sebagai tanda bukti. Fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan menghindarkan sengketa.”<sup>1</sup> berdasarkan ketentuan dalam PP No. 37 Tahun 1998 Pasal 2 (1) yang mengatur wewenang PPAT yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

a. Jual Beli

Jual beli tanah diartikan sebagai suatu perbuatan yang merupakan penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya dan pembeli berkewajiban memberikan uang harga yang telah disepakati oleh penjual. Penyerahan hak yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli tersebut mengakibatkan terjadinya peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli sebagai pemilik hak baru, supaya perbuatan jual beli tersebut memperoleh bukti yang kuat menurut hukum maka penjual dan pembeli harus datang kepada

---

<sup>1</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1994), hlm 26.

PPAT untuk membuat akta jual belinya, karena hanya PPAT yang berhak untuk membuat akta jual beli tanah, sedangkan mengenai permohonan balik nama sertipikat berdasarkan Akta Jual Beli harus dilaksanakan paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli tersebut.

b. Tukar menukar

“Hak milik atas tanah sebidang tanah dapat juga beralih karena tanahnya ditukar dengan tanah lain atau benda lainnya. Bedanya dengan peralihan jual beli adalah bahwa hal tukar menukar pemilik memperoleh benda lain sebagai ganti daripada tanah hak milik yang diserahkan itu”.<sup>2</sup>

Tukar menukar tanah bukan diartikan sebagai perjanjian, tetapi suatu perbuatan hukum yang berupa peralihan hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pihak yang menukarnya. Tukar menukar tanah ini juga harus dilakukan dengan akta PPAT. Peralihan hak atas tanah disini terjadi karena ditukarnya tanah kepunyaan seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain.

c. Hibah

Hibah tanah seperti halnya jual beli dan tukar menukar, merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada yang menerima hibah.

Beda hibah dengan jual beli adalah bahwa dalam hibah pemilik tidak menerima imbalan sebagai ganti dari tanah yang dihibahkannya tersebut, dan hibah ini juga harus dibuktikan dengan akta PPAT.

---

<sup>2</sup> Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum Dan Sesudah Berlakunya U.U.P.A*, (Bandung: CV. Armico, 1989), hlm.65.

d. Pemberian dengan wasiat

Pemberian dengan wasiat ini dilakukan pada saat pemiliknya masih hidup, tetapi haknya baru beralih setelah ia meninggal dunia. Selama ia masih hidup, maka apa yang diwasiatkan tersebut masih dapat diubah atau ditarik kembali.

e. Pemasukan Dalam Perusahaan

Dalam hal ini pihak yang memasukan tanah kedalam perusahaan akan mendapat imbalan berupa saham dalam perusahaan bersangkutan.

Peralihan hak-hak kepemilikan juga terjadi karena perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak kepemilikan atas tanah, salah satunya terjadi demi hukum dikarenakan peristiwa hukum, misalnya karena pewarisan, karena hukum pula segala harta kekayaan seseorang beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia. Karena itu beralihnya hak milik atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (antara lain perbuatan hukum) atau karena peristiwa hukum.

#### **A. Peralihan Hak Melalui Jual Beli**

Seperti yang telah dikemukakan diatas, bahwa salah satu peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli, menurut Boedi Harsono “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”.<sup>3</sup>

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah “suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Dengan kata lain jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Dengan demikian perkataan jual beli ini menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli, jadi dalam hal ini terdapat dua pihak yaitu penjual dan pembeli yang bertimbal balik.

“Jual beli tersebut dianggap telah terjadi apabila antara kedua belah pihak telah terjadi kesepakatan mengenai benda tersebut dan harganya, walaupun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.<sup>4</sup> Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm.333.

<sup>4</sup> Sudaryo Soimin, *Status hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 95.

Untuk terjadinya perjanjian jual beli ini, cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harga. Si penjual mempunyai dua kewajiban pokok yaitu:

- a. Pertama, menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tentram.
- b. Kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

Kewajiban si pembeli membayar harga dan ditempat yang telah ditentukan. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan di tempat barang itu berada.

Terdapat dua faktor penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu subyek dan obyek. Untuk subyek terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus jelas 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, kalau pemegang hak hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah-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 sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin

terjadi bahwa seorang 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 ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun si penjual berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagipula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu”.<sup>5</sup>

Hal ketiga yang perlu diperhatikan 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-tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah baru boleh dijual.

Hal keempat adalah apakah penjual/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, maka identitas itu adalah: nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu hanya

---

<sup>5</sup> Effendi Perangin-Angin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), hlm. 4.

dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Surat Izin Mengemudi (SIM) ataupun dalam passport. Bila penjual/pembelinya adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui dari Akta Pendirian/Anggaran Dasar/Peraturan Perundangan pembentuknya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Hal kelima adalah apakah pembeli boleh membeli. Misalnya suatu Perseroan Terbatas tidak boleh menjadi subyek hak milik atas tanah, berarti bahwa Perseroan terbatas tersebut tidak boleh membeli tanah yang berstatus Hak Milik.

Jual Beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang, sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain, bahwa jual beli yang dianut Hukum Perdata jual beli belum memindahkan hak milik. Sedangkan pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak

itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dari sini dapat disimpulkan pembeli telah mendapat hak milik atas tanah, sejak saat, terjadi jual beli. Jadi jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli.

Dalam hal jual beli yang pembayarannya belum lunas (baru dibayar sebagian), sisa harganya itu merupakan hutang pembeli kepada penjual, jika pembeli tidak membayarnya, penjual dapat menuntut berdasarkan hutang piutang dan tidak mempengaruhi jual beli yang dianggap telah selesai itu, maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut hukum adat itu bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa atau kini di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan. Dengan demikian menurut hukum adat yang merupakan dasar dari hukum tanah nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria, peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditandatanganinya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual.

Pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli berarti pemindahan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus. Dengan demikian telah dipenuhi syarat “tunai”. Jual beli yang dilakukan di hadapan

Pejabat Pembuat Akta Tanah memenuhi syarat “terang” (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual beli dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual beli, yaitu tunai, terang dan riil, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.

Sejak berlakunya UUPA bangsa Indonesia telah mempunyai hukum agraria yang bersifat nasional. Dalam Pasal 5 UUPA disebutkan “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas peraturan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar hukum agama.”

Berdasarkan pasal tersebut di atas dengan tegas dinyatakan bahwa hukum agraria yang baru didasarkan atas hukum adat yang disesuaikan dengan asas-asas yang ada dalam UUPA, karena dalam UUPA menganut sistem dan asas hukum adat maka perbuatan jual beli tersebut adalah merupakan jual beli yang riil yang tunai, akan tetapi pelaksanaan dari jual beli itu sendiri sudah tidak lagi di hadapan Kepala Desa karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria seperti dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang ditetapkan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukat 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 peraturan perundang-undangan.”

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta jual beli harus teliti sesuai dengan prosedur yang berlaku apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah lalai dan tidak teliti maka akan menimbulkan akibat yang sangat fatal, Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk menyelidiki kewenangan para pihak, baik penjual maupun pembeli dan juga memeriksa kebenaran sertifikat asli atau surat-surat tanah yang merupakan bukti kepemilikan yang diserahkan kepadanya oleh penjual pada waktu membuat akta jual beli.

## **B. Tata Cara Pembuatan Akta Jual Beli**

Akta Jual Beli hak atas tanah, termasuk hak milik atas satuan rumah susun dibuat oleh PPAT manakala terjadi kesepakatan perjanjian jual beli terhadap sebidang tanah atau hak milik atas satuan rumah susun antara Pihak Penjual dan Pihak Pembeli.

Unsur esensial yang ada dalam perjanjian jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun adalah adanya pertukaran antara uang dengan barang yang dalam hal ini adalah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>6</sup>

Akta Jual Beli termasuk dalam jenis *Partij Acte*, bukan *Ambtelijk Acte*, artinya bahwa akta tersebut dibuat oleh para pihak di hadapan PPAT, bukan PPAT yang membuat akta berdasarkan kewenangan yang ada padanya, oleh karena itu PPAT hanya menuangkan apa yang dijelaskan dan diakui oleh para pihak adalah tanggung

---

<sup>6</sup> Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta PPAT*, (Yogyakarta: Karya Media, 2010), hlm. 47.

jawab para pihak, bukan tanggung jawab PPAT, namun PPAT harus melakukan penghati-hatian dalam pembuatan akta, termasuk dalam menerima keterangan-keterangan para pihak.

Berdasarkan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan BPN nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal pembuatan akta jual beli sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

Kemudian calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi

dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Kemudian akta dibuat dalam bentuk asli 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, ketentuan ini menyatakan “Pejabat Pembuat Akta tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan Bukti Pembayaran pajak.

Dalam hal pembuatan akta jual beli tanah dengan konstruksi pembuatan akta jual beli sebagai berikut:

1. Akta jual beli ditandatangani tetapi harga pembelian belum dibayar lunas oleh pembeli serta Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah

Dan/Atau Bangunan) dan pajak atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang BPHTB juga belum dibayar, akibat hukumnya adalah:

- a. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akat dibawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.
  - b. PPAT yang membuat aktanya dikenakan sanksi administratif dan denda (Pasal 26 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas tanah: Pejabat Pembuat Akta tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
2. Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak dilakukan tidak di hadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli (titipan akta), akibat hukumnya adalah :
- a. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya (Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:  
  
PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain PPAT tidak membacakan aktanya di hadapan para pihak maupun

pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya.

- b. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang dan/atau peraturan-peraturan lain.
3. Penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT, akibat hukumnya adalah:
- a. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan/atau peraturan-peraturan lain.
  - b. PPAT yang membuat aktanya dikenakan sanksi administratif dan denda (pasal 62 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administrative berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Secara formil faktor yang dapat menyebabkan akta PPAT menjadi cacat hukum, apabila terjadi penyimpangan terhadap ketentuan Pasal 95-102 PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran juncto Pasal 1868 dan 1869 KUHPerdara, maka akta Oktentik dapat turun atau

terdegradasi kekuatan pembuktiannya dari mempunyai kekuatan pembuktian sempurna menjadi hanya mempunyai kekuatan pembuktian selayaknya akta di bawah tangan.

Akta di bawah tangan dibagi menjadi 2 (dua), yaitu akta di bawah tangan yang terdaftar, dan akta di bawah tangan yang tidak terdaftar. Akta di bawah tangan yang terdaftar dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

a. Akta di bawah tangan yang dilegalisasi.

Legalisasi adalah akta di bawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan kepada notaris dan di hadapan notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh notaris kepada mereka. Pada legalisasi tanda tangannya dilakukan di hadapan yang melegalisasi (notaris).

Akta legalisasi adalah akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak, namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan 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.

b. Akta di bawah tangan yang di-waarmerken

Waarmerken adalah akta di bawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada notaris untuk didaftarkan dan diberi tanggal yang pasti. Pada waarmerken tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatanganan memahami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan. Akta waarmerken adalah akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak kemudian didaftarkan kepada notaris. Karena hanya didaftarkan, maka notaris

tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi dan tanda para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.<sup>7</sup>

Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dibagi menjadi kekuatan pembuktian akta di bawah tangan terdaftar yang dilegalisasi, akta di bawah tangan terdaftar yang di-waarmerken, akta di bawah tangan yang tidak terdaftar (murni), dan tulisan biasa (berupa bukan akta), yaitu:

- a. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan terdaftar yang dilegalisasi Akta di bawah tangan terdaftar yang dilegalisasi memberikan pembuktian yang sama seperti akta otentik sebagai alat bukti yang kuat, karena hanya mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah sama sekali tidak dimiliki oleh kata di bawah tangan.
- b. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan terdaftar yang di-waarmerken dan akta di bawah tangan yang tidak terdaftar (murni).

Bagi hakim, kekuatan pembuktian akta di bawah tangan terdaftar yang di-waarmerken dan akta di bawah tangan yang tidak terdaftar (murni) merupakan alat bukti bebas (*vrij bewijs*), karena akta di bawah tangan terdaftar yang di-waarmerken dan akta di bawah tangan yang tidak terdaftar (murni) itu baru mempunyai kekuatan pembuktian materiil setelah dibuktikan kekuatan pembuktian formalnya, sedangkan kekuatan pembuktian formal terjadi apabila pihak-pihak yang bersangkutan mengakui akan kebenaran isi dan cara pembuktian

---

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Op Cit*, hlm. 133-134

akta di bawah tangan terdaftar yang di waarmeden dan akta di bawah tangan yang tidak terdaftar (murni) tersebut.

c. Kekuatan pembuktian tulisan biasa (berupa bukan akta)

Tulisan biasa (berupa bukan akta) merupakan alat bukti bebas (*vrijbewijs*), di mana hakim tidak harus menerima dan mempercayainya, hakim bebas untuk mempercayainya atau tidak, semua diserahkan kepada pertimbangan hakim.

Tahapan yang dilakukan Peneliti adalah:

1. Menelusuri ketentuan hukum Agraria
2. Menelusuri ketentuan hukum tentang Notaris.
3. Menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin.

## **B. Pustaka Acuan**

UU Pokok Agraria, UU tentang Jabatan Notaris dan Hukum Acara Perdata.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif-normatif, maksudnya penelitian dengan menjelaskan, menggambarkan, menganalisis suatu masalah dalam suatu keadaan tertentu, masalah tersebut yaitu pembuatan Akta Jual Beli dan cara mengajukan Gugatan ke pengadilan Negeri.

#### **B. Teknik Pengumpulan Data**

Data yang dikumpulkan melalui penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu mempelajari bahan-bahan dari buku, majalah, harian, artikel, peraturan perundang-undangan, dan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin . Data yang sudah dikumpulkan tersebut kemudian dipilah dan dipilih keakuratannya dan validitasnya, sehingga dapat ditemukan hasil penelitian yang baik.

#### **C. Analisis Data**

Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif ini dimaksudkan adalah analisis yang dipakai tanpa menggunakan angka maupun rumusan statistika dan matematika artinya disajikan dalam bentuk uraian. Di mana hasil analisis akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai upaya hukum pembuatan Akta Jual Beli tanpa dihadiri pihak Penjual

**BAB IV**  
**ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANJARMASIN**  
**NOMOR 97/PDT.G/2017/PN.BJM**

**A. Kasus Posisi**

Tujuan suatu proses di muka pengadilan adalah untuk mendapatkan penentuan bagaimanakah hukumnya dalam suatu kasus, dengan demikian maka hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang diberikan oleh hukum materiil, baik berupa hukum tertulis maupun yang tidak tertulis dapat diwujudkan lewat pengadilan. Pasal 118 H.I.R (*Herziene Indonesisch Reglement*) menentukan bahwa setiap perkara perdata dimulai dengan pengajuan surat gugatan dan menetapkan Pengadilan Negeri sebagai yang berwenang dalam suatu perkara perdata tertentu ialah pengadilan yang dalam daerah hukumnya si Tergugat mempunyai tempat tinggal.

Berdasarkan Surat Gugatannya tertanggal 1 Nopember 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin dengan Register Perkara Nomor 97/Pdt.G/2017/PN.Bjm, pada pokoknya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut: pada tahun 1976 Noorwatie Binti Wiradinata (Tergugat) menjual tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah kepada Veronica (Penggugat), Penggugat membeli tanah di atasnya bangunan rumah kemudian dibuatkan kwitansi dan uang penjualannya telah diterima oleh Tergugat dan sertifikat hak milik diserahkan kepada Penggugat selaku pembeli, setelah penjualan sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah tersebut Tergugat masih tinggal di lingkungan tempat Tergugat

tinggal sebagaimana Surat Keterangan dari Kelurahan Kebun Bunga Nomor 067/181/KB/2017, namun pada saat Penggugat ingin melakukan balik nama sertipikat keberadaan Tergugat tidak diketahui sehingga untuk menghadap ke Kepala Kantor Badan Pertanahan atau Notaris/PPAT atau pejabat yang berwenang menjadi sebuah kendala (masalah).

Kemudian Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin Majelis Hakim memeriksa perkara untuk menyatakan sah jual beli terhadap obyek sengketa, yaitu berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 261, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah (KADASTER) Banjarmasin tanggal 2 Pebruari 1970, seluas 158 m<sup>2</sup> atas nama Noorwatie Binti Wiradinata Istri Effendi, antara Penggugat dan Tergugat. Penggugat memohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara untuk menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat.

Majelis Hakim menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap sebagai wakilnya harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan *verstek*.

Menurut Pasal 125 HIR bahwa mengenai ketidakhadiran Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut, maka tidaklah serta merta dapat dipakai untuk menjadi alasan menunda-nunda pemeriksaan perkara sehingga dapat diadili dan diputus secara *verstek*, bahwa persidangan tetap dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan pengajuan bukti-bukti berupa surat-surat serta menghadapkan 2 (dua) orang saksi yang dapat membuktikan dalil-dalil gugatan dari Penggugat (Pembeli).

Atas gugatan dari Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa perkara ini, melalui putusan nomor 97/Pdt.G/2017/PN.Bjm menyatakan bahwa :

1. menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. menyatakan sah dan berharga surat-surat bukti yang diajukan Penggugat;
4. menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang terletak di Jalan Citrawati No. 15 dahulu Kelurahan Melayu sekarang Kelurahan Kebun Bunga, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin dengan harga Rp. 382.000,- (tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah) tanggal 25 September 1976 sebagaimana Setifikat Hak Milik No. 261 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah (KADASTER) Banjarmasin tanggal 2 Pebruari 1970 tertulis atas nama NOORWATIE BINTI WIRADINATA ISTRI EFFENDI;
5. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang terletak di jalan

- Citrawati No. 15 dahulu Kelurahan Melayu sekarang Kelurahan Kebun Bunga, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin dengan harga Rp. 382.000,- (tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah) tanggal 25 September 1976 sebagaimana Setifikat Hak Milik No. 261 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah (KADASTER) Banjarmasin tanggal 2 Pebruari 1970 tertulis atas nama NOORWATIE BINTI WIRADINATA ISTRI EFFENDI;
6. Memberikan izin kepada Penggugat untuk menghadap kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarmasin atau Notaris/PPAT dan atau Pejabat yang berwenang untuk melakukan balik nama sertipikat hak milik No. 261 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah (KADASTER) Banjarmasin tanggal 2 Pebruari 1970 tertulis atas nama NOORWATIE BINTI WIRADINATA ISTRI EFFENDI;
  7. Membebaskan Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar sejumlah Rp. 401.000,- (empat ratus satu ribu rupiah).

## **B. Pertimbangan dan Putusan Hakim**

Sebagaimana dijelaskan dalam kasus posisi, Majelis Hakim mempertimbangkan hukum dan memutuskan perkaranya, yaitu dalam pokok perkara bahwa karena persengketaan antara Penggugat dan Tergugat pada pokoknya adalah berkenaan dengan sahnya jual beli dan peralihan hak atas tanah, Penggugat sebagai pembeli sebidang tanah dan bangunan yang hendak melaksanakan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 261 menjadi atas nama Penggugat namun Tergugat tidak

diketahui keberadaanya sehingga Penggugat untuk melaksanakan balik nama Sertifikat ke atas nama Penggugat menjadi terkendala.

Majelis Hakim menyatakan bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan *verstek*.

Putusan *verstek* adalah Putusan tidak hadirnya tergugat dalam suatu perkara setelah dipanggil oleh pengadilan dengan patut tidak pernah hadir dalam persidangan dan tidak menyuruh wakilnya atau kuasa hukumnya untuk menghadiri dalam persidangan. Menurut Gemala Dewi “bahwa putusan *verstek* hanya menilai secara formil gugatan dan belum menilai secara materiil kebenaran dalil-dalil gugat”<sup>8</sup> disamping itu Abdulkadir Muhammad menyimpulkan bahwa dalam putusan *verstek* tidak selalu mengalahkan Tergugat, mungkin juga mengalahkan Penggugat.

Dasar Putusan *verstek* Pasal 125 ayat 1 HIR menetapkan bahwa untuk putusan *verstek* yang mengabulkan gugatan diharuskan adanya syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Tergugat atau para tergugat kesemuanya tidak datang pada hari sidang yang telah ditentukan.
- b. Tergugat atau para tergugat tidak mengirim wakil/kuasanya yang sah untuk menghadap.

---

<sup>8</sup> Gemala Dewi, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama di Indonesia*, (Jakarta:Kencana, 2005), hlm.152.

- c. Tergugat atau para tergugat kesemuanya telah dipanggil dengan patut.
- d. Petitum tidak melawan hak.
- e. Petitum beralasan.

Syarat-syarat untuk dapat membuat *verstek* yang terdapat dalam pasal 125 ini berlaku kumulatif, sehingga apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka hakim tidak dapat membuat putusan *verstek* dalam suatu perkara. Apakah dalam perkara jual beli tanah ini semua syarat putusan *verstek* yang terdapat dalam pasal 125 HIR ini telah terpenuhi. Syarat ke 1, 2, dan 3 sudah jelas terpenuhi namun syarat 4 dan 5 belum tentu terpenuhi karena harus dibuktikan terlebih dahulu.

Menurut Penulis hakim dalam membuat putusan *verstek* pada Perkara No. 97/Pdt.G/2017/PN.Bjm antara Penggugat dan Tergugat tidak menelaah dengan baik isi pasal 125 ayat 1 H.I.R terutama pada butir ke 4 (empat) dan ke 5 (lima), hakim memutus mengabulkan petitum Penggugat hanya didasarkan pada ketidakhadiran Penggugat saja. Hakim juga tidak memperhatikan kekhususan jual beli tanah yang diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaanya serta ketentuan hukum adat yang mengatur jual beli tanah secara khusus.

Perihal cara mengajukan perlawanan terhadap putusan *verstek* telah diatur dalam Pasal 129 HIR yaitu yang dapat mengajukan perlawanan adalah Tergugat yang dihukum dengan putusan tidak hadir. Diajukan dengan mengajukan surat gugatan biasa, yang berarti bahwa surat perlawanan ini harus diketik beberapa rangkap dan tidak perlu di atas kertas bermaterai akan tetapi cukup di atas kertas biasa, dan bahwa Tergugat yang untuk pertama kalinya dikalahkan dengan putusan *verstek* tidak

diperkenankan untuk mengajukan permohonan banding, melainkan hanya diperkenankan untuk mengajukan permohonan sesuai Pasal 129 HIR.

Dikarenakan tidak adanya pengajuan perlawanan berkelanjutan dari Tergugat, maka Putusan dengan Nomor 97/Pdt.G/2017/PN.Bjm ini telah berkekuatan hukum tetap yang artinya bahwa suatu putusan hakim tidak dapat diubah lagi. Dengan dikeluarkannya putusan ini, hubungan antara kedua belah pihak yang berperkara ditetapkan untuk selama-lamanya dengan maksud supaya dan apabila tidak ditaati secara sukarela, dipaksakan dengan bantuan alat-alat negara.

Majelis hakim meneliti bukti penggugat berupa kwitansi pelunasan harga tanah dari Penggugat kepada Tergugat dan sertifikat Hak Milik Nomor 261 atas nama tergugat, bukti tersebut telah ditandatangani tergugat dimana penggugat menyerahkan uang sebesar Rp.382.000,- (tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah) kepada tergugat.

Berdasarkan pasal 1457 KUHPerdata jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Salah satu sifat yang penting dari jual beli menurut KUHPerdata adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya "Obligatoir", artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini terlihat jelas dari Pasal 1459 KUHPerdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan) seperti adanya akta otentik (sertifikat) yang telah dibalik nama di Kantor Badan Pertanahan keatas

nama pembeli, sehingga sertifikat yang telah dibalik nama di Kantor Badan Pertanahan ke atas nama pembeli tersebutlah yang menjadi bukti bahwa tanah tersebut sudah dialihkan ke pihak lain yang dilakukan sesuai peraturan yang berlaku.

Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu Jual Beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi 3 (tiga) yaitu:

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
2. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.
3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual beli tanah di hadapan PPAT harus bersifat final, baik syarat formil maupun materiilnya, untuk syarat formil biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat yang menjadi bukti hak atas tanah, sedangkan untuk syarat materiil adalah dipenuhinya harga yang telah ditentukan dari jual beli tersebut yang telah dibayar secara lunas oleh pihak pembeli.

Berdasarkan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 mengatur bahwa jual beli tanah seharusnya dilakukan di hadapan PPAT dengan dibuatkan suatu akta jual beli tanah. Setelah proses jual beli dilakukan di hadapan PPAT untuk dilakukan perubahan atas pemilik baru yang sebenarnya atas tanah tersebut sebagai bukti kepemilikan tanah karena dengan dilakukannya pendaftaran tanah maka terjaminnya kepastian hukum bagi setiap orang yang memiliki, menguasai, dan memanfaatkan tanah tersebut atas terbitnya surat tanda bukti hak berupa sertifikat.

Berkaitan dengan hal ini terdapat 2 (dua) macam asas hukum, yaitu:

1. Asas itikad baik, yaitu bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik.
2. Asas *nemo plus iuris*, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.

Dari ketentuan tersebut, Penulis menyimpulkan bahwa transaksi jual beli yang dilakukan hanya dengan bukti kwitansi dan disaksikan oleh sejumlah saksi pada saat transaksi jual beli tersebut berlangsung, dapat dikatakan sah apabila memenuhi unsur jual beli tanah menurut hukum adat. secara tidak langsung jual beli semacam itu statusnya telah mengikat pihak penjual dan pihak pembeli dan telah terjadinya kesepakatan diantara kedua belah pihak, akan tetapi perbuatan hukum tersebut tidak

dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut.

Sebagaimana Penulis ketahui, bahwa kwitansi merupakan suatu alat bukti di bawah tangan yang pembuktiannya bersifat formil saja, tidak sempurna seperti akta otentik yang mana pembuktiannya bersifat formil dan materil. namun kwitansi ini dapat menjadi sah dan berkekuatan hukum apabila tanda tangan yang tertera pada kwitansi tersebut diakui secara langsung oleh para pihak yang terlibat. Kwitansi yang dijadikan pembuktian dalam persidangan harus bermaterai karena untuk dapat dijadikan alat bukti kwitansi tersebut harus memenuhi syarat administratif yaitu melunasi Bea Materai yang tertuang apabila kwitansi tersebut belum bermaterai . Hal ini sesuai dengan Pasal 1 huruf (a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai yang menyatakan bahwa surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata, dikenakan Bea Materai sebagai pajak dokumen, walaupun sebenarnya surat pernyataan akan tetap sah walaupun tidak dibubuhi materai karena sejatinya semua perjanjian yang dibuat oleh siapapun secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Kwitansi yang memang merupakan surat di bawah tangan apabila dijadikan bukti kepemilikan sebagai bentuk beralihnya hak atas tanah dalam jual beli, menurut Penulis statusnya dapat dikatakan lemah untuk membuktikan telah beralihnya hak atas tanah dari penjual ke si pembeli, karena kwitansi tersebut tidak dapat dijadikan

dasar untuk diajukannya pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan setempat. Hal ini diperkuat dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan 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, 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 “Dimana pendaftaran hak atas tanah ini menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut. Artinya, alat bukti kwitansi disini sangat rentan menjadi alat bukti sah dalam jual beli tanah.

### **C. Analisis Putusan**

Melihat dari salah satu pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin, bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga pada putusan Hakim point ke 6 (enam) dinyatakan bahwa :

“Memberikan izin kepada Penggugat untuk menghadap kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarmasin atau Notaris/PPAT dan atau Pejabat yang berwenang untuk melakukan balik nama sertipikat hak milik No. 261 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah (KADASTER) Banjarmasin tanggal 2 Pebruari 1970 tertulis atas nama NOORWATIE BINTI WIRADINATA ISTRI EFFENDI”

Untuk sahnya jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil, syarat materiil berkaitan dengan subjek dan objek jual beli sedangkan syarat formil berkaitan dengan pembuktian jual beli yaitu:

- a) syarat subjek hukum di mana para pihak yang melakukan perbuatan hukum adalah pihak yang berwenang atau yang berhak.
- b) syarat objek dimana tanah yang dijadikan sebagai objek peralihan hak atas tanah sah menurut hukum (tidak dalam persengketaan, tidak dalam jaminan hutang dan lain-lain).
- c) syarat yuridis formal di mana pejabat umum yang membuat akta peralihan tersebut adalah pejabat yang berwenang, dihadiri dua orang saksi yang sudah dewasa disetujui oleh ahli waris (dalam hal hibah) dan akta PPAT merupakan akta otentik standar hukum yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang undangan.

Apabila salah satu syarat materiil tidak dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, akibat dari jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.

Penyelesaian hukum yang dapat dilakukan agar jual beli yang telah dilakukan tanpa akta Jual Beli PPAT dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan adalah dengan membuat Akta Jual Beli di hadapan/oleh PPAT, maka akta Jual Beli tersebut dapat di daftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sejak didaftarkannya

akta jual beli tersebut, maka si pembeli sah atas tanah dan bangunan tersebut baik secara fisik maupun secara yuridis.

Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta PPAT akan membuat kesulitan bagi pembeli dalam beberapa hal diantaranya adalah:

1. Pembeli mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibeli itu.
2. Tanpa adanya akta PPAT, tidaklah mungkin untuk memperoleh izin pemindahan hak dari instansi agraria yang berwenang.
3. Kepala Kantor Pertanahan pun akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya. Terkait kesulitan dalam pelaksanaan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah bagi jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tersebut maka dapat dibuat beberapa macam solusi penyelesaiannya. Badan Pertanahan Nasional sebagai suatu Lembaga Negara yang berwenang dalam hal Pertanahan memiliki peran dalam sengketa pertanahan, seperti halnya apa yang di sebutkan dalam Pasal 3 huruf (H) Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dikatakan bahwa: Dalam melaksanakan tugasnya BPN RI menyelenggarakan fungsi Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan. Terkait permasalahan jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT proses penyelesaiannya juga dapat dilakukan dengan dua cara yaitu

melalui cara hukum (litigasi) maupun non hukum (non litigasi) berikut merupakan cara penyelesaiannya.

#### 1. Penyelesaian Pemasalahan Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan PPAT Melalui Jalur Non Litigasi

Penyelesaian dengan cara non litigasi dilakukan dengan cara, melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT. Yaitu pembeli mengajak penjual untuk datang dihadapan PPAT dan membuat akta jual beli. Cara ini dapat dilakukan ketika penjual atau ahli waris dari penjual bersedia untuk melakukan jual beli ulang dihadapan PPAT, namun hal ini akan sulit dilakukan apabila penjual atau ahli waris dari penjual tidak mau melakukan jual beli dihadapan PPAT. Cara non litigasi lainnya adalah dengan jalan negosiasi dan mediasi.

Negosiasi adalah penyelesaian permasalahan melalui perundingan secara langsung antara para pihak guna mencari penyelesaian yang dapat diterima pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>9</sup> Mediasi adalah penyelesaian permasalahan melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga yang netral (mediator) guna mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati oleh pihak-pihak.<sup>10</sup> Penyelesaian secara mediasi ini dapat dipilih namun tetap dengan tujuan yang sama yaitu untuk meminta penjual atau ahli waris membuat akta jual beli dihadapan PPAT, dalam penyelesaian secara mediasi ini pihak pembeli dapat meminta kepala desa, tokoh masyarakat, atau ketua Adat yang bertindak

---

<sup>9</sup> Suparto Wijoyo, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan*, (Surabaya: Airlangga University Pers: 2003). hlm. 96.

<sup>10</sup> *ibid*

sebagai mediator dalam menyelesaikan permasalahan. Selain itu pihak yang merasa dirugikan juga dapat menggunakan penyelesaian sengketa melalui mediasi oleh pihak kantor pertanahan atau BPN. Sebagaimana diatur dalam Pasal 29 Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia bahwa BPN melalui deputi bidang penanganan sengketa dan perkara pertanahan memiliki fungsi sebagai Penyelenggaraan dan pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa, dan perkara pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan lainnya.

## 2. Penyelesaian Pemasalahan Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan PPAT Melalui Jalur Litigasi.

Penyelesaian dengan cara litigasi dapat dilakukan ketika pihak penjual atau ahli warisnya tidak bersedia membuat akta jual beli dihadapan PPAT ataupun ketika pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaanya seperti dalam kasus Perkara Register No. 97/Pdt.G/2017/PN.Bjm. yang dianalisis dalam penelitian ini. Penyelesaian dapat dilakukan dengan jalan mengajukan gugatan ke pengadilan terhadap pihak penjual, salah satu bentuk dasar gugatan adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak penjual. Perbuatan melawan hukum ini timbul dari perjanjian jual beli yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli.

Dalam gugatan di pengadilan ini harus jelas petitum yang diminta oleh penggugat yaitu diantaranya adalah :

1. Meminta jual beli tanah yang dilakukan dinyatakan sah.
2. Meminta tergugat untuk menyelesaikan proses jual beli tanah

di hadapan PPAT. Atau apabila tergugat tidak diketahui keberadaanya maka meminta petitum untuk penggugat mewakili tergugat sebagai kuasa untuk membuat akta jual beli dihadapan PPAT.

Proses penyelesaian jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan PPAT agar dapat mempunyai kekuatan hukum atas jual beli dan dapat didaftarkan melalui jalur litigasi di Pengadilan.

Penggugat (pembeli) mengajukan gugatan kepada ketua pengadilan Negeri, gugatan harus diajukan oleh Penggugat atau kuasa dari Tergugat dengan surat gugatan yang ditandatangani pengugat atau kuasa penggugat. Surat gugatan yang diajukan sekurang kurangnya harus memuat:

- 1). Nama lengkap dan tempat tinggal atau kedudukan para pihak (penggugat dan tergugat) bila pihak tergugat tidak diketahui keberadaanya maka setidaknya-tidaknya adalah tempat tinggal atau kedudukan terakhir dari pihak tergugat.
- 2). Uraian yang jelas tentang sengketa dan disertai lampiran bukti.
- 3). Isi gugatan atau (petitum).
  - a. Penafsiran biaya perkara oleh pengadilan sesuai radius tempat tinggal dari para pihak dan penentuan panjer biaya perkara. Pihak penggugat membayar panjer biaya perkara yang telah ditentukan.
  - b. Ketua pengadilan menetapkan Hakim/majelis hakim yang akan memeriksa perkara tersebut. Sekretaris Panitera menetapkan/menunjuk panitera pengganti dalam proses perkara

persidangan.

c. Penetapan hari sidang oleh hakim.

d. Panggilan para pihak untuk menghadiri sidang oleh juru sita.

Kepada pihak tergugat panggilan dilampirkan surat gugatan oleh penggugat. Ketika tergugat tidak diketahui keberadaanya maka panggilan di alamatkan pada kedudukan terakhir tergugat dan panggilan umum melalui pemerintah kabupaten dimana pihak tergugat terakhir bertempat tinggal atau berkedudukan.

e. Proses acara persidangan.

1) Pembacaan gugatan oleh pihak penggugat, dan jawaban dari pihak tergugat. Jika pihak tergugat tidak hadir dalam persidangan maka diteruskan dengan pokok perkara persidangan serta diikuti kembali dengan panggilan kepada pihak tergugat.

2) Pemeriksaan pokok perkara, para pihak diberi kesempatan untuk mengajukan bukti-bukti berupa bukti tertulis maupun bukti saksi yang dirasa perlu untuk menguatkan dalil-dalil gugatan dan jawaban.

f. Pembacaan putusan.

g. Hakim membacakan putusannya atas dasar pertimbangan bukti-bukti yang telah disampaikan dan pertimbangan hukum yang dimiliki oleh hakim.

Ketika putusan telah dibuat oleh hakim dan isi putusan adalah mengabulkan petitum dari tergugat maka penggugat dapat melaksanakan isi putusan dengan syarat bahwa putusan hakim yang dibuat tersebut sudah inkrah atau memiliki kekuatan hukum tetap.

### 3. Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT Dan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.

Setelah dilakukan penyelesaian permasalahan jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT baik melalui jalan hukum (litigasi) atau pun jalan non hukum (non litigasi), jalur litigasi adalah (sudah dibuat putusan hakim yang sudah (inkrah) dan jalur non litigasi adalah (telah dibuat kesepakatan antara para pihak untuk membuat akta jual beli tanah) maka pihak pembeli perlu untuk segera melakukan pembuatan akta jual beli tanah dihadapan PPAT dan pendaftaran peralihan hak atas tanah agar peralihan hak atas tanah dapat terlaksana dengan sempurna.

Dalam perkara jual beli tanah yang sebelumnya tidak dilakukan di hadapan PPAT proses pembuatan akta jual beli tanah di hadapan PPAT sebenarnya sama dengan pembuatan akta jual beli tanah di hadapan PPAT seperti biasa, hanya saja yang menjadi pembeda yaitu apabila pihak tergugat (penjual) tidak diketahui keberadaannya atau bila pihak tergugat tidak bersedia datang ke hadapan PPAT maka pihak pembeli atau penggugat bertindak sebagai Pembeli serta sebagai penjual (kuasa) sebagai bentuk pelaksanaan putusan hakim yang sudah inkrah.

## REFERENSI

### A. Buku

- Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2018
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi 2008, Jakarta, Penerbit Djambatan
- Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum Dan Sesudah Berlakunya U.U.P.A*, Bandung, CV. Armico, 1989,
- Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 1994
- , *Hukum Agraria di Indonesia*, Cet ke-III, Jakarta, Rajawali, 1991
- , *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta, Rajawali Pers, 1987
- Gemala Dewi, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama di Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2005
- Hendry Sinaga, *Hukum Agraria Dalam Teori dan Praktik*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2018
- Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola, 2003
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta PPAT*, Yogyakarta, Karya Media, 2010
- R. Soegondo, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, PT. Pradnya Paramita, 1991
- Sarwono, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, 2014
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta, Rajawali Press, 2001
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 2005
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1998
- Suparto Wijoyo, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan*, Surabaya, Airlangga University Pers: 2003

Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Prespektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama

-----, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2015

## **B. Peraturan Hukum**

UUD NRI Tahun 1945;

KUHPerdata;

UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT;

UU No. 2 Tahun 2014 Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Putusan Pengadilan No. 97/Pdt.G/2017/PN.Bjm.

## **C. Website**

<http://www.gresnews.com/berita/tips/115092-aturan-peralihan-hak-atas-tanah/>, diakses hari Sabtu , tanggal 10 Agustus 2019, pukul 8:59

## **D. Jurnal**

Sri Purwanti, *Jurnal* “Akibat hukum jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT”, reportorium volume III nomor 2 Juli-Desember 2016.

Urip Santoso, *Jurnal* “Kajian teoritis Jual Beli Hak atas Tanah”, *Perspektif*, Volume 4, Nomor 3 Tahun 1999 Edisi Juli.

## **E. Skripsi**

Handreis Januar, “*Kekuatan Pembuktian Formil Akta Notaris Menurut UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*” (Skripsi Sarjana, Fak.Hukum Universitas Muhammadiyah Jakarta)