



**JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TANPA
AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT)**

(Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS)

Tesis

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh

SUMARYONO

B4B 007 200

PEMBIMBING :

H. Mulyadi, SH.MS.

Bambang Eko Turisno, SH.M.Hum

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2009

© SUMARYONO 2009

**JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TANPA
AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT)**

(Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS)

Oleh
SUMARYONO
B4B 007 200

**Dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Pada tanggal 2 Juni 2009**

**Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

Pembimbing I

Pembimbing II

H.Mulyadi, SH., MS.
NIP. 130 529 429

Bambang Eko Turisno., SH., MH.
NIP. 131 696 460

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**

H. Kashadi, SH., MH.
NIP. 131 124 438

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, Nama : **SUMARYONO**, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka;
2. **Tidak keberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 2 Juni 2009

Yang menerangkan,

SUMARYONO

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
السَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, bahwa berkat rahmat dan hidayah- Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “**JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TANPA AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), (Analisa Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS).**”

Penyusunan tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro, Semarang.

Dalam penulisan tesis ini penulis menyadari akan keterbatasan waktu, kemampuan maupun pengetahuan sehingga tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan. Oleh karena itu kritik dan saran penulis harapkan dari berbagai pihak khususnya civitas maupun pembaca untuk penyempurnaan tesis ini.

Dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. SUSILO WIBOWO, M.S., Med.,Spd. And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. ARIEF HIDAYAT, SH. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak H. KASHADI, SH., MH. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak Dr. BUDI SANTOSO, S.H., MS. selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;

5. Bapak Dr. SUTEKI, SH., M.Hum. selaku Sekretaris Bidang Administrasi Dan Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
6. Bapak H. MULYADI, SH, MS, dan Bapak BAMBANG EKO TURISNO, SH, M.Hum, selaku dosen pembimbing, yang dengan sabar dan tanpa jenuh beliau senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan kesempatan, tenaga dan pikiran maupun dorongan moril yang begitu besar artinya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
7. Anggota Tim Review Proposal dan Tim Penguji Tesis yang meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal dan menguji tesis dalam rangka menyelesaikan studi di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;
8. Ibu Dra. SUHARMINI, SH. Selaku Panitera Muda Hukum, Pengadilan Negeri Kota Bekasi;
9. Ibu Dra. PURWATI, MM, selaku Kepala Subbag Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Bekasi;
10. Orang tuaku dan kakak-kakakku, serta keluarga besar Haji Solechudin atas segala bantuan dan doa'nya;
11. Isteriku Idawati dan anakku Panji, Yoga dan Rafly tercinta atas kasih sayangnya yang tulus dan dukungannya.
12. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.
13. Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang angkatan tahun 2007 terima kasih atas persahabatan;
14. Semua pihak dan rekan –rekan mahasiswa yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut memberikan sumbangsuhnya baik moril maupun materiil dalam menyelesaikan tesis ini.

15. Semua pihak dan rekan –rekan mahasiswa yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut memberikan sumbangsuhnya baik moril maupun materiil dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhirnya semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, civitas akademika maupun para pembaca yang memerlukan sebagai bahan literatur.

Semarang, 2 Juni 2009

Penulis

ABSTRAK

Menurut ketentuan yang berlaku jual beli hak atas tanah haruslah dilakukan dihadapan PPAT akan tetapi dalam kehidupan sehari-hari ternyata masih banyak terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dalam arti tidak dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, hal yang demikian tentulah akan sangat merugikan pihak pembeli, karena dia hanya dapat menguasai hak atas tanah secara fisik saja secara hukum kepemilikan atas tanah tersebut adalah tetap pada penjual. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Data yang dipergunakan adalah data sekunder, yaitu :data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan Data Primer yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur. Analisa data yang digunakan analisis normatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Khususnya Dalam Perkara Nomor: 220/Pdt.G/2006/ PN.Bks dan Untuk mengetahui penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti serta upaya-upaya yang dapat dilakukan agar jual beli yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT dapat didaftarkan dan mempunyai kekuatan hukum yang pasti, khususnya jika penjual sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya. Hasil kajian ini menunjukkan bahwa jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT adalah sah menurut hukum sepanjang syarat materiil terpenuhi. Upaya yang dapat dilakukan agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT adalah dengan mengajukan gugatan kepada ketua pengadilan Negeri setempat yang berwenang. Pengadilan memutuskan bahwa jual beli hak atas tanah tersebut adalah sah dan berdasarkan keputusan tersebut memberikan kuasa kepada pembeli selaku penggugat untuk bertindak mewakili penjual dan sekaligus bertindak atas namanya sendiri selaku pembeli, sehingga jual beli hak atas tanah tersebut dapat dibuktikan dengan akta jual beli PPAT untuk segera didaftarkan pada kantor Pertanahan setempat.

Kata kunci : Jual Beli Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah

ABSTRACT

According to the prevailing stipulation the selling and buying on land must be conducted before PPAT- However, in practice, the transfer of rights on lands is frequently underhanded and violates the prevailing stipulations. It is harmful to buyers because they only own the rights oil lands physically. Legally, the ownership of lands still belongs to sellers. The research methodology is juridical normative that reviews the regulation, law theory, and jurisprudence related to the discussed problem. The data used upon the research are secondary ones supporting the primary ones, which is taken from literature. The data analysis used upon the research is nonnative analysis, in which the collected data is written upon the logical and sistematic writing, which is analyzed to secure the problem completion certainty, then is concluded deductively that is from general to specific conclusion. The aim of this research is to recognize the status of selling and buying conducted without the selling and buying deed from the Officials of Land Certificate Maker (PPAT), particularly in the case number 220/Pdt.G/2006/PN.Bks. In addition, it is also to recognize the settlement can be performed by buyers in order that the selling and buying conducted without the selling and buying deed from the Officials of Land Certificate Maker (PPAT) has the legal assurance and the efforts can be conducted in order that the selling and ()living without the selling and buying deed from the Officials of Land Certificate Maker (PPAT) can be registered to have the legal assurance, particularly if the domicile of sellers is unknown. This study results show that the selling and buying on lands without the selling and buying deed from the Officials of Land Certificate Maker (PPAT) is legal as long as it meets the material requirements. The efforts conducted in order that the selling and buying on the sort of lands is by proposing claims to the local court. The court decides that the selling and buying on the land is legal and oil the basis of the decision, it gives power to buyers as the litigant to act as the representative of sellers and at once to act oil behalf of their own names as buyers so that the selling and buying oil the land can be proven by the selling and buying deed of PPAT to register immediately to the local Land Office.

Keywords: Selling and Buying on Lands, The Officials of Land Certificate Maker

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Pemikiran	8
F. Metode Penelitian	11
1. Metode Pendekatan	12
2. Spesifikasi Penelitian	13
3. Sumber Data Dalam penelitian	14
3.1. Penelitian Kepustakaan (Library Research)	14
3.2. Penelitian Lapangan (Field Research)	14

4. Teknik Pengumpulan Data	15
5. Metode Analisis Data.....	18
G. Sistematika Penulisan	19

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Pada Umumnya.....	21
1. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Perdata (BW)	21
2. Jual Beli Menurut Hukum Adat	24
2.1. Jual Lepas	26
2.2. Jual Gadai.....	26
2.3. Jual Tahunan	27
2.4. Jual Gangsur.....	27
2.5. Jual Beli Dengan Cicilan	27
3. Jual Beli Tanah Menurut UUPA.....	29
4. Tata Cara Jual Beli Tanah	30
B. Pengertian Umum Tentang Perjanjian	35
1. Unsur-Unsur Perjanjian	36
2. Landasan Hukum Perjanjian	37
3. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian	40
C. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Yang Berwenang Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah	41
1. Fungsi Akta Jual Beli Tanah.....	45

2. Fungsi Alat Bukti dalam Perjanjian Jual Beli	49
1. Bukti Tulisan.....	49
2. Bukti Persangkaan-Persangkaan.....	50
3. Bukti Pengakuan	50
4. Bukti Sumpah.....	51
5. Bukti Dengan Akta	51
3. Fungsi Akta Jual Beli yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	54

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kasus Posisi	58
B. Status Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Perkara Nomor : 220/Pdt.G/2006/PN.Bks ..	66
C. Penyelesaian Yang Dapat Dilakukan Oleh Pembeli, Agar Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Dapat mempunyai Kekuatan Hukum Yang Pasti	84
1. Prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah.....	86
2. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT	90

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan.....	100
B. Saran	101

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah.

Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, Sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk Perkebunan, Peternakan, Pabrik-pabrik, Perkantoran, Tempat Hiburan dan Jalan untuk sarana perhubungan.

Oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah. Maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbangny antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak seginya. Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak, pemindahan hak.

Dalam masyarakat kita, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli.

Pemindahan hak/Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: Jual beli, Hibah, Tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.¹

¹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hal.

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.

Menurut Boedi Harsono, "Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual– beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai". Jual–beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.² Kemudian menurut Hukum (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual–beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.³ Adapun ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku II KUH Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi.

Pada tanggal 24 September 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–pokok Agraria di muat dalam Lembaran Negara Nomor 104, tahun 1960 yang lebih dikenal dengan Undang–Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan adanya UUPA ini, maka hilanglah "dualisme" dan terciptalah suatu kesatuan hukum (Unifikasi) dibidang Hukum Agraria di Negara kita.

Semenjak diundangkannya UUPA, maka pengertian jual– beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama–lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 10 tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual–beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi:

² Harun Al–Rashid, *Sekilas Tentang Jual–Beli Tanah (Berikut Peraturan–Peraturanya)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hal 51.

³ Ibid, hal. 52.

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"⁴

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

"PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu."⁵

Jadi jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Namun tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan "Jual-Beli di bawah tangan" terkadang hanya dibuktikan dengan selembor kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual).

Dalam kehidupan sehari-hari terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Jual-beli yang dilakukan di bawah tangan, dengan dasar kepercayaan pada saat hendak dilakukan balik nama, pihak penjual telah meninggal atau tidak diketahui bagi si pembeli yang akan mendaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat, sebagaimana

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah, (Jakarta: Djambatan, 2002), hal. 538-539.

⁵ *Ibid*, hal. 677

yang terjadi dalam kasus di Bekasi dalam perkara nomor: 220/Pdt.G/2006/PN.Bks. perkara-perkara yang diputus di Pengadilan tidak seluruhnya berdasarkan pada KUH Perdata akan tetapi dapat pula dengan perkara pidana, misalnya seperti perkara over kredit secara terselubung dengan perjanjian jika nanti setelah dibayar lunas sertifikat mau diambil oleh pihak penjual, akan tetapi pada kenyataannya saat sertifikat mau diambil di Bank penjual menghilang sampai tidak diketahui lagi keberadaannya.

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah, apabila penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya atau tempat tinggalnya dan dalam tulisan ini juga penulis ingin menganalisis yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, Oleh karenanya, penulis merasa perlu untuk mengangkat permasalahan tersebut menjadi sebuah penelitian yang berjudul " **Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ”(Analisis Kasus Nomor: 220/Pdt.G/2006/ PN.Bks).**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang yang telah diuraikan dan untuk lebih terfokus dalam membahas dalam tulisan ini, sehingga mampu menguraikan pembahasan dengan tepat, maka disusun beberapa permasalahan.

Adapun pokok permasalahan dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah status Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya dalam Perkara Nomor: 220/Pdt.G/2006/PN.Bks ?
2. Bagaimanakah penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti ?

C. Tujuan Penelitian

Dari permasalahan di atas, maka secara keseluruhan tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Khususnya Dalam Perkara Nomor: 220/Pdt.G/2006/ PN.Bks.
2. Untuk mengetahui penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka manfaat penelitian adalah :

1. Dari segi Praktis, bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka pembuatan Jual Beli tanah tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga dapat menghindari timbulnya masalah atau konflik dalam pelaksanaan Jual Beli tanah sesuai dengan prosedur yang benar dan adanya kepastian hukum.
2. Dari segi teoritis, bagi akademisi penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, Khususnya bidang hukum tanah dan ada kaitannya dengan bidang notaris khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah.

E. Kerangka Pemikiran

Dalam kehidupan sehari-hari terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Namun tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan "Jual-Beli di bawah tangan" terkadang hanya dibuktikan dengan selembor kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual).

Jual-beli yang dilakukan di bawah tangan, dengan dasar kepercayaan pada saat hendak dilakukan balik nama, pihak penjual telah meninggal atau tidak diketahui bagi si pembeli yang akan mendaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat, sebagaimana yang terjadi dalam kasus di Bekasi dalam perkara nomor: 220/Pdt.G/2006/PN.Bks. perkara-perkara yang diputus di Pengadilan tidak seluruhnya berdasarkan pada KUH Perdata akan tetapi dapat pula dengan perkara pidana, misalnya seperti perkara over kredit secara terselubung dengan perjanjian jika nanti setelah dibayar lunas sertifikat mau diambil oleh pihak penjual, akan tetapi pada kenyataannya saat sertifikat mau diambil di Bank penjual menghilang sampai tidak diketahui lagi keberadaannya. Jadi jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Kesepakatan atau konsensus merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian. Jika kesepakatan itu merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat perjanjian maka timbul suatu permasalahan mengenai kapan saat terjadinya kesepakatan tersebut. Ada beberapa teori yang menyatakan kapan terjadinya kesepakatan. Teori-teori itu adalah:

- a) Teori kehendak (*Wils Theory*), teori ini mengatakan bahwa terjadinya suatu perjanjian atau konsensus adalah karena adanya persesuaian kehendak di para pihak yang membuat perjanjian tersebut;
- b) Teori pernyataan (*Ultings Theory*), teori ini menyatakan bahwa konsensus terjadi sesuai dengan pernyataan yang telah diucapkan atau diumumkan oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut;

c) Teori kepercayaan (*Vertrouwens Theory*), teori ini mengandung / menyatakan adanya konsensus atau perjanjian didasarkan atas kepercayaan dan ucapan para pihak yang layak dinyatakan dalam masyarakat.

Menurut ketentuan Pasal 1321 KUH-Perdata menyatakan, tidak ada kata yang sah apabila kata sepakat itu diberikan dengan paksaan atau penipuan.

Selanjutnya seperti dijelaskan oleh EW. Chance dalam bukunya "Prinsiples of Mercantile Law (Vol.1) yang dikutip oleh MR. Tirtaamidjaja, M.H., dalam bukunya mengenai Pokok-Pokok Hukum Perniagaan, yang isinya yaitu :

"bahwa disebut jual beli jika obyek yang diperjual belikan sudah dialihkan dari penjual kepada pembeli. Sedangkan Perjanjian jual beli adalah jika obyek yang diperjual belikan belum dialihkan atau akan beralih pada waktu yang akan datang ketika syarat-syarat telah dipenuhi. Perjanjian jual beli ini akan menjadi jual beli jika syarat-syarat telah terpenuhi dan obyek yang diperjualbelikan telah beralih kepada pembeli."⁶

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah, apabila penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya atau tempat tinggalnya dan dalam tulisan ini juga penulis ingin menganalisis yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, Oleh karenanya, penulis merasa perlu untuk mengangkat permasalahan tersebut menjadi sebuah penelitian.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara atau jalan untuk menyelesaikan suatu masalah yang ada guna menentukan, menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu

⁶ MR Tirtaamidjaja, *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*, (Jakarta : Djambatan, 1970), hal. 24.

pengetahuan dengan cara mengumpulkan, menyusun serta, menginterpretasikan kata-kata sesuai dengan pedoman dan aturan yang berlaku untuk suatu karya ilmiah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis, ini mencakup :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian untuk penulisan tesis ini adalah menggunakan metode pendekatan yang bersifat yuridis normatif.

Menurut Soerjono Soekanto, Pada penelitian hukum, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan, atau terhadap masyarakat.⁷

Untuk melakukan penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan Yuridis normatif, yaitu penelitian kepustakaan (*library research*), untuk mengadakan spesifikasi, menganalisa data yang diperoleh, maka penulis menggunakan metode pendekatan secara normatif, yaitu dengan mengadakan penelitian lapangan (*field research*), sehingga data-data dikumpulkan dan dianalisa, adapun sumber hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli pada umumnya dan jual beli tanah pada khususnya yaitu Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan bahan hukum sekunder, terdiri dari buku-buku, makalah dan artikel ilmiah yang berhubungan dengan penulisan tesis ini.

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia, 1986), hal. 52.

Wawancara dilakukan pada Pengadilan Negeri Bekasi dan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi. Adapun jenis wawancara yang digunakan oleh penulis adalah dengan wawancara secara terarah, yang berpedoman pada ketentuan-ketentuan yang berlaku dan penyesuaian di lapangan, sedangkan bentuk pertanyaan klarifikasi (*clarifying question*) yaitu dengan dengan tujuan untuk mengklarifikasi penerapan peraturan yang terkait dengan jual beli tanah dan peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terhadap jual beli tanpa menggunakan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara menyeluruh dan sistematis yang kemudian dilakukan analisis pemecahan masalahnya yang timbul.

3. Sumber Data Dalam Penelitian

3.1. Penelitian Kepustakaan (library research)

Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data yaitu berupa :

- 1) Bahan hukum primer bersumber bahan hukum yang diperoleh langsung akan digunakan dalam penelitian ini mulai dari Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- 2) Bahan hukum sekunder berupa literatur, karya ilmiah, hasil penelitian, lokakarya yang berkaitan dengan materi penelitian;

3) Bahan hukum tersier berupa kamus, artikel pada majalah atau surat kabar, digunakan untuk melengkapi dan menjelaskan bahan-bahan hukum primer dan sekunder.

3.2. Penelitian Lapangan (field research).

Dilakukan guna mendapatkan data primer sebagai pendukung bagi analisis hasil penelitian. Penelitian lapangan dilakukan dengan wawancara terarah, pada lembaga-lembaga yang terkait dengan permasalahan, antara lain :

- 1) Kepada Ibu Suharmini, SH, Bagian Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Bekasi; dan
- 2) Kepada Ibu Dra. Purwati, MM, Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber daya, karena melalui pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan, untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Adapun dalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Data Primer

Data primer adalah data-data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui proses wawancara terhadap narasumber yang dianggap mengetahui segala informasi yang diperlukan dalam penelitian, yang berupa pengalaman praktek dan pendapat subyek penelitian tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) "(Analisis Kasus Nomor: 220/Pdt.G/2006/ PN.Bks) pada pengadilan Negeri Bekasi. Adapun system wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu penulis mempersiapkan daftar pertanyaan sebagai

pedoman, tetapi dimungkinkan juga adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.⁸

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data-data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan cara studi dokumen yang terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu :
 - a) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - b) Surat Penetapan Pengadilan Negeri Nomor Perkara 220/Pdt.G/2006/PN.Bks
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - g) Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.
- 2) Bahan Hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :
 - a) Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah;

⁸ Soetrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid II*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985), hal. 26.

- b) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria;
 - c) Kepustakaan yang berkaitan dengan PPAT.
 - d) Bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan perjanjian jual-beli tanah.
 - e) Bahan-bahan yang diperoleh dari Pengadilan Negeri Bekasi dan Kantor Pertanahan Bekasi, tentang hasil Surat Penetapan pengadilan Negeri Bekasi, dan kepentingan perlindungan bagi pembeli dalam perjanjian jual-beli tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus hukum.

5. Metode Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif normatif yakni analisis yang dipakai tanpa menggunakan angka maupun rumusan statistika dan matematika artinya disajikan dalam bentuk uraian. Dimana hasil analisis akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) "(analisis kasus nomor: 220/Pdt.G/2006/ Pn.Bks), dan penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti, sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk dapat memberikan gambaran yang komprehensif, maka penyusunan hasil penelitian perlu dilakukan secara runtut dan sistematis sebagai berikut :

- Bab I : PENDAHULUAN, merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran dan metode penelitian serta sistematika penulisan.
- Bab II : TINJAUAN PUSTAKA, merupakan bab yang berisi atas teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran, yang akan penulis gunakan dalam menjawab permasalahan, antara lain tinjauan umum jual beli, pengertian perjanjian dan pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) teori-teori umum ini merupakan kumpulan pendapat para ahli hukum Perjanjian, dan hasil dari Surat Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi sebelumnya
- Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, membahas mengenai hasil penelitian yang status tanahnya yang tidak menggunakan akta jual beli tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berdasarkan Perkara Nomor: 220/Pdt.G/2006/ PN.Bks, dan bagaimana cara penyelesaian yang dapat dilakukan oleh calon pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kepastian hukum.
- Bab IV : PENUTUP, berisi kesimpulan dan saran-saran dari penulis..
- Daftar Pustaka.
 - Lampiran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Pada Umumnya

1. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Perdata (BW).

Menurut ketentuan dari Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum 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 untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Sedangkan menurut Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal

Dalam hal jual beli tanah, 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.

Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische levering* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dimuka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama Stbid No. 27 Tahun 1834.⁹

⁹ K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977), hal. 31.

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 pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan aman dan kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli membayar harga dan di tempat yang telah ditentukan. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan ditempat barang itu berada.

Menurut undang-undang, sejalan saat ditutupnya perjanjian risiko mengenai barangnya sudah beralih kepada si pembeli, artinya jika barang itu rusak hingga tidak dapat diserahkan kepada pembeli, maka orang ini harus tetap membayar harganya. Sampai pada waktu penyerahannya itu si penjual harus merawatnya dengan baik. Jika si penjual melalaikan kewajibannya, misalnya pada waktu yang telah ditentukan belum menyerahkan barangnya, maka mulai saat itu ia memikul risiko terhadap barang itu dan dapat dituntut untuk memberikan pembayaran kerugian atau pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Sebaliknya jika si pembeli tidak membayar harga barang pada waktu yang ditentukan si penjual dapat menuntut pembayaran itu yang jika ada alasan dapat disertai dengan tuntutan kerugian ataupun ia dapat menuntut pembatalan perjanjian dengan pemberian kerugian juga barang yang belum dibayar itu dapat diminta kembali.

Jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) ini 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 memisahkan hak milik.¹⁰

2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat.

Pengertian Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain/orang lain yang berupa rumah dari penjual kepada pembeli tanah.

Pengalihan hak-hak pemilikan atas tanah ini tidak hanya melalui jual beli saja, tetapi pengalihan hak pemilikan ini juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan surat wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah. Tetapi peralihan hak pemilikan itu terjadi demi 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 suatu peristiwa hukum.

Tindakan hukum (*rechthshandelingen*) termasuk jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.

¹⁰ Sudaryo Soimin, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hal. 94-

Pengertian jual-beli menurut Hukum Adat dan Boedi Harsono, adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai.¹¹ Jual beli tanah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.

Bahwa kemudian pemilik tanah yang baru itu meminta perubahan girik bukan, berarti bahwa ia merasa belum menjadi pemilik yang baru. Penggantian girik tersebut justru dimaksudkan untuk mengamankan pemilikan tanah yang bersangkutan olehnya. Dengan tunai dimaksudkan, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar kontan atau baru 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.

Bentuk-bentuk jual beli tanah dalam hukum adat antara lain yaitu:

1. Jual lepas

Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.

2. Jual gadai

merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut. Dengan

¹¹ Boedi Harsono, Hukum. *Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 333.

demikian maka pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara, walaupun kadang-kadang tidak ada patokan tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut.

Ada kecenderungan untuk membedakan antara gadai biasa dengan gadai jangka waktu, dimana yang terakhir cenderung memberikan semacam patokan pada sifat sementara dan perpindahan hak atas tanah tersebut. Pada gadai biasa, maka tanah dapat ditebus oleh penggadai setiap saat. Pembatasnya adalah satu tahun panen atau apabila di atas tanah masih terdapat tumbuh-tumbuhan yang belum dipetik hasil-hasilnya. Dalam hal ini maka penerima gadai tidak berhak untuk menuntut agar penggadai menebus tanahnya pada suatu waktu tertentu.

3. Jual tahunan

Jual tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tersebut kepada subyek hukum lain dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa setelah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui hukum tertentu. Dalam hal ini terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.

4. Jual Gangsur.

Pada jual gangsur ini walaupun telah terjadi pemindahan hak atas tanah kepada pembeli, akan tetapi tanah tetap berada ditangan penjual, artinya bekas penjual masih tetap mempunyai hak pakai yang bersumber pada ketentuan yang disepakati oleh penjual dengan pembeli (jadi hak pakai tersebut bukan bersumber pada hak peserta warga negara hukum adat).

5. Jual beli dengan cicilan

Yang dimaksud dengan Jual beli dengan cicilan, dalam praktek sehari-hari sering timbul walaupun tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menurut M. Yahya Harahap:

“Jual beli cicilan, merupakan salah satu bentuk penjualan kredit, pembeli wajib membayar barang secara termien atau berkala. Sebaliknya penjual biasanya masih tetap berhak menarik barang yang dijual dari tangan si pembeli, apabila pembeli tidak tepat waktu, membayar harga cicilan, menurut termien yang dijadwalkan”.¹²

Adanya hak penjual menarik kembali barang yang telah dijual, karena akibat keterlambatan membayar cicilan, adalah merupakan syarat yang disebut “ klausula yang menggugurkan “ atau *Vervalclausule* “. salah satu bentuk jual – beli angsuran atau cicilan adalah sewa beli. Jadi dalam jual beli dengan cicilan barang yang dijual diserahkan dalam miliknya si pembeli, namun pembayarannya dengan cicilan. Dengan demikian si pembeli seketika menjadi pemilik mutlak dari barang yang dibelinya dan tinggalah mempunyai utang kepada di penjual berupa harga atau sebagian dari harga yang belum dibayarnya. Dengan begitu pembeli menerima barangnya begitu pula ia bebas untuk menjualnya lagi karena sudah menjadi miliknya.”

Saat mengikatnya perjanjian jual beli, adalah bersamaan dengan saat terjadinya jual beli, dimana perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan, pada detik tercapainya kata “sepakat“ mengenai barang dan harga. Dengan kesepakatan tersebut berarti perjanjian jual beli, tersebut menganut asas konsensualisme yang ditentukan dalam, Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : “ Jual-beli itu dianggap telah mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu sebelum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.“

3. Jual Beli Tanah Menurut UUPA.

Di atas telah diuraikan pengertian jual beli tanah menurut Hukum Barat (BW) dan Hukum Adat. Sekarang ini setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu di mana pihak

¹² M. Harahap Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), hal. 26.

penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.¹³

Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut.

Terang, berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Dalam pengertian tunai, mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan/serentak, yaitu:

- a. Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak);
- b. Pembayaran harganya

Dengan dipenuhinya poin a dan b di atas, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Dan apabila baru dibayar sebagian, sisa harganya merupakan pinjaman atau utang piutang diluar perbuatan jual beli.

4. Tata Cara Jual Beli Tanah

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian 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

¹³ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 333.

jual beli tanah. 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 tanah itu, 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.

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 sipembeli 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.¹⁴

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

¹⁴ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), hal. 4.

boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

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 dari akta pendirian/ 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.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

1. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli;
2. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
3. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
4. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang. Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:
 - a) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya;

- b) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah);
- c) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya;
- d) Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual;
- e) Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan;
- f) Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut;
- g) Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

B. Pengertian Umum Tentang Perjanjian.

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting, karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum,

sehingga tujuan akan adanya kepastian hukum dapat tercapai. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata dinyatakan bahwa :

“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut R. Setiawan, rumusan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut masih kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan di pergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehingga beliau memberikan definisi sebagai berikut :¹⁵

1. Perbuatan harus di artikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Sehingga menurut beliau rumusan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih. Sedangkan menurut Rutten, beliau merumuskan perjanjian dari ketentuan pada Pasal 1313 KUH Perdata, dimana suatu perjanjian mengandung beberapa kelemahan, karena hanya mengatur perjanjian sepihak saja dan juga sangat luas, sebab istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.¹⁶

¹⁵ R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Bina Cipta, 1994), hal. 49.

¹⁶ Purwahid patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari*

1. Unsur-Unsur Perjanjian

Berdasarkan beberapa rumusan mengenai pengertian perjanjian seperti tersebut diatas, jika disimpulkan, maka perjanjian itu terdiri dari:¹⁷

1. Adanya pihak-pihak.
2. Adanya persetujuan antara pihak-pihak.
3. Adanya tujuan yang akan dicapai.
4. Adanya prestasi yang dilaksanakan.
5. Adanya bentuk tertentu, yaitu lisan atau tertulis.
6. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

2. Landasan Hukum Perjanjian

Menurut ketentuan hukum yang berlaku, asas-asas penting dalam suatu perjanjian antara lain adalah :

1. Asas kebebasan berkontrak.

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Tujuan dari Pasal diatas adalah bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun,

Undang-Undang), (Bandung : Mandar Maju, 1994), hal 46.

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 79.

bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syaratnya, bebas untuk menentukan bentuknya yaitu tertulis atau tidak tertulis dan seterusnya.

Jadi berdasarkan ketentuan Pasal tersebut dapat disimpulkan, bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikuti mereka yang membuatnya, seperti suatu Undang-undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi :

- a. Perjanjian yang telah diatur oleh Undang-undang;
- b. Perjanjian-perjanjian baru atau campuran dari sesuatu yang belum diatur dalam Undang-undang.

2. Asas konsensualisme.

Adalah suatu perjanjian yang di anggap telah cukup jika terdapat kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat format.¹⁸

3. Asas itikad baik.

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilandasi dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam

¹⁸ A.Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), hal. 20.

pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus di dasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

4. Asas Pacta Sun Servanda

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti Undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali jika perjanjian-perjanjian tersebut di maksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

5. Asas berlakunya suatu perjanjian.

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya, tidak ada pengaruhnya bagi pihak lain (pihak ketiga), kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga. Asas berlakunya suatu perjanjian di atur dalam Pasal 1315 KUH Perdata, yang berbunyi:

“Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta di tetapkannya suatu perjanjian dari pada untuk dirinya sendiri”

3. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian.

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa, syarat sahnya suatu perjanjian adalah dimana para pihak harus memenuhi syarat-syarat, tertentu yaitu sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

Kedua subyek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Sepakat mengandung arti, bahwa apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki pihak yang lain.

2. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian.

Cakap artinya bahwa orang-orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang yang telah dewasa atau akil balik, sehat jasmani serta rohani dianggap cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat suatu perjanjian.

Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu :

- a. Orang yang belum dewasa.
- b. Orang yang telah dewasa tetapi berada dalam pengampunan.

3. Suatu hal tertentu.

Suatu perjanjian harus secara jelas mengenai suatu hal atau obyek tertentu, artinya dalam membuat perjanjian obyek dari perjanjian harus disebutkan secara jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

4. Suatu sebab yang halal.

Suatu perjanjian adalah dianggap sah apabila tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁹

C. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Umum Yang Berwenang Dalam Membuat Akta Jual Beli

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.²⁰

Pejabat umum, adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Pejabat Umum dalam bahasa Belanda, adalah "*Openbaar Ambtenaar*" Openbaar artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum,

¹⁹ Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986), hal. 3.

²⁰ Budi Harsono, *Op. Cit*, hal.469

Openbaar Ambtenaar berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (*openbare akten*), seperti notaris dan jurusita.²¹

Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lain dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya, maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Yang ditunjuk sebagai PPAT sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa.²²

Menurut Penjelasan Umum dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Adapun ketentuan umum mengenai jabatan PPAT diatur dalam PP No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (LNRI 1998-52; TLN 3746).

Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertahanan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 3740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang, pemindahan hak, Pasal 44 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembebanan hak, Pasal 51 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembagian hak bersama, Pasal 62 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang {sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

²¹ John Salehindo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta, Sinar Grafika: 1987) hal.53

²² Budi Harsono, *Op-cit*, hal. 469

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang juga Notaris maupun camat selaku PPAT dan Pejabat PPAT lainnya, sekalipun adalah pejabat umum untuk melayani pembuatan akta jual beli tanah hak milik (misalnya), mereka itu tidak dibenarkan membuat akta dalam bentuk lain, selain yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Notaris PPAT dan Camat PPAT dibatasi kewenangan dan atau fungsinya untuk berada di dalam batas-batas sesuai UUPA dan PP No.24 tahun 1997.

Dalam pada itu, para Notaris PPAT dan Camat PPAT dilarang untuk melayani adanya kuasa-kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. Sebenarnya Instruksi MDN No.14 Tahun 1982 yang berisikan larangan itu ditujukan kepada para Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu (Lurah) untuk tidak membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang terselubung, tetapi pada akhirnya pihak-pihak tertentu muncul atau mendatangi para Notaris/Camat PPAT.

Pejabat Umum (Camat/Notaris/pejabat lain selaku PPAT) mestinya hanya melayani pembuatan sesuai bentuk, syarat dan cara yang ditetapkan ditempat kedudukannya dimana ia berwenang membuat akta otentik itu. Oleh karena itu ditetapkan pula bahwa di depan kantor tempat di mana ia menjalankan tugas itu, ditempatkan/ dipasang "Papan Pengenal PPAT", agar umum mengetahui dan di situlah ia menyelenggarakan tugasnya secara resmi dan sah. Di sini diartikan pula bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta PPAT untuk transaksi tanah yang berada diluar wilayah hukum/ kerjanya di dalam mana ia ditetapkan sebagai PPAT.

1. Fungsi Akta Jual Beli Tanah

Sebelum menguraikan lebih lanjut tentang fungsi akta jual beli tanah, maka kiranya terlebih dahulu diketahui tentang pemahaman/ pengertian akta terlebih dahulu, sehingga mempermudah mengerti fungsi akta jual beli tanah.

Menurut Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Akta, ialah suatu salinan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa

dan ditandatangani. Dengan demikian, unsur-unsur penting untuk suatu akta, ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tertulis.²³

Akta dalam arti luas, adalah perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Akta dapat dibedakan antara akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang berwenang. Sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat antara pihak satu dengan pihak yang lain yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang untuk itu, atau akta di bawah tangan adalah sah menurut ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana menerangkan, bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara di bawah tangan, sah, dan berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata, yaitu tentang kekuatan dan akta otentik sebagai alat pembuktian adalah suatu akta otentik memberikan di antara pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dan pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak.

Apabila timbul sengketa antara pihak, maka yang termuat dalam akta otentik merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian lainnya. Dimana dalam praktek hukum memudahkan pembuktian dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Berbeda dengan akta di bawah tangan yang masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak, atau dikuatkan lagi dengan akta-akta pembuktian lainnya. Oleh karenanya, dikatakan bahwa akta di bawah tangan, merupakan permulaan bukti tertulis.

Fungsi Akta PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti; bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan karena perbuatan itu sifatnya tunai sekaligus

²³ R. Subekti, Hukum Pembuktian, (Jakarta, Pradnya Paramita 1979), hal. 23

membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindehan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta PPAT. Demikian ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997, jelaslah kiranya bahwa adanya Akta PPAT tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya. Dalam arti bahwa tanpa adanya Akta PPAT Kepala Kantor Pertanahan dilarang untuk mendaftarnya. Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan PPAT, yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.

Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu Pasal 1320 KUH Perdata.²⁴

Akta jual beli tanah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), di mana memiliki fungsi antara lain:

1. Akta PPAT membuktikan secara otentik telah terjadinya jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak—pihak tertentu yang disebut di dalamnya.
2. Adanya bukti berupa suatu akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran Jual Belinya oleh Kepala Kantor Pertanahan.
3. Dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dengan akta PPAT sebagai buktinya bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan.
4. Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli:
 - a)Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUH Perdata);
 - b)Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya;
 - c)Tidak dilanggar ketentuan *Landreform*.
 - d)Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata. (Kpts MA 123/K/1970)

²⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 500—501

5. Jual beli dilakukan di hadapan Kepala Desa adalah sah menurut hukum, bilamana dipenuhi syarat-syarat materiiinya yang disebutkan di atas. Jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa memenuhi syarat terang, artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Tetapi Kepala Kantor Pertahanan akan menolak untuk mendaftarnya.²⁵

2. Fungsi Alat Bukti Dalam Perjanjian Jual Beli

Pembuktian dalam Hukum Perdata diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1866, yaitu alat-alat bukti terdiri atas :

2.1. Bukti tulisan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : " pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan dibawah tangan", Surat dibawah tangan yang bukan akta hanya disebut dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Perdata. Dalam Pasal 1881 dan Pasal 1883 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diatur secara khusus beberapa surat-surat dibawah tangan yang bukan akta, yaitu buku daftar (register), surat-surat urusan rumah tangga dan catatan-catatan yang dibutuhkan oleh seorang kreditur pada suatu alas hak yang selamanya dipegangnya. Catatan-catatan mengenai tanah dalam buku register tidak mempunyai kekuatan bukti yang mutlak bahwa nama yang tercantum di dalamnya adalah pemilik.

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1895 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : " pembuktian dengan saksi-saksi diperkenankan dalam segala hak dimana itu tidak dikecualikan oleh Undang-Undang". Dalam segala hal dimana oleh undang-undang diperintahkan suatu

²⁵ Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, No. 59, (a).

pembuktian dengan tulisan, maka diperlukan saksi-saksi dalam tulisan tersebut, yaitu saksi-saksi yang membenarkan atas benarnya dalam tulisan tersebut.

2.2. Bukti Persangkaan-Persangkaan

Menurut ketentuan Pasal 1915 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : " Persangkaan-persangkaan ialah kesimpulan-kesimpulan yang oleh Undang-Undang atau oleh hakim ditariknya dari suatu Peristiwa yang terkenal kearah suatu peristiwa yang tidak dikenal. "

Ada dua macam persangkaan yaitu : persangkaan menurut Undang-Undang, dan persangkaan yang tidak berdasarkan Undang-Undang.

2.3. Bukti Pengakuan

Menurut ketentuan Pasal 1923 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan pengakuan adalah sebagai berikut :

"Pengakuan yang dikemukakan terhadap suatu pihak, ada yang dilakukan dimuka hakim, dan ada yang dilakukan diluar sidang Pengadilan"

2.4. Bukti Sumpah

Menurut ketentuan Pasal 1929 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adapun yang dimaksud dengan Sumpah adalah sebagai berikut :

Ada dua macam sumpah .

- 1.Sumpah yang oleh pihak yang satu diperintahkan kepada pihak yang lainnya untuk menggantungkan pemutusan perkara padanya : sumpah ini dinamakan sumpah pemutus.
- 2.Sumpah Hakim , yaitu sumpah yang dilakukan karena jabatannya, yang diperintahkan kepada salah satu pihak. Disamping alat-alat nukti yang disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tersebut tidak menutup kemungkinan untuk membuktikan alat-alat bukti yang lainnya, apalagi dengan jaman teknologi yang makin canggih ini.

2.5. Bukti Dengan Akta

Yang dimaksud dengan bukti dengan akta adalah dikategorikan dua macam yaitu sebagai berikut :

a. Akta otentik , berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik ini dibuat dalam bentuk sesuai dengan ditentukan oleh Undang-Undang. Harus dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama, mengenai waktu , tanggal pembuatan, isi perjanjian, penandatanganan, tempat pembuatan, dan dasara hukumnya;

b. Akta dibawah tangan, berdasarkan Pasal 1869b Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menurut ketentuan dalam Pasal ini, adalah tidak terikat dalam bentuk formal, melainkan bebas, dan dapat dibuat bebas oleh setiap subyek hukum yang berkepentingan.

Apabila diakui oleh penandatanganan/tidak disangkal, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama halnya seperti akta otentik, tetapi bila kebenarannya disangkal, pihak yang mengajukan sebagai bukti yang harus membuktikan kebenarannya (melalui bukti/saksi-saksi).

Seperti pada perkara perdata, yaitu tentang adanya putusan-putusan pengadilan mengenai itikad baik dalam kontrak. Ketika mengadili suatu perkara, hakim pertamanya harus mengoreksi benar tidaknya peristiwanya, hakim harus mengkualifikasi peristiwanya.

Perkara-perkara yang diputus di Pengadilan tidak seluruhnya berdasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi dapat pula dari perkara pidana, misalnya seperti perkara over kredit secara terselubung dengan perjanjian jika nanti, setelah dibayarkan lunas sertifikat mau diambil oleh pihak penjual akan tetapi pada kenyataannya saat sertifikat mau diambil di Bank penjual menghilang tidak tentu

rimbannya. Peristiwa seperti ini juga bisa diperkarakan dalam kasus tindak pidana yaitu penipuan, tetapi putusannya adalah perdata, jadi perkara perdata yang mengandung unsur pidana. Dan ini semua ada ditangan kputusan hakim, maka hakim dalam hal ini atau perkara-perkara yang lain harus dapat menemukan hukum untuk tiap-tiap masalah atau perkara yang ditangganya.

Pada saat ini masyarakat umumnya , banyak yang terbelenggu dengan permasalahan surat tanah yang seharusnya dapat dibuktikan sebagai pembuktian miliknya padahal bukti fisik sudah dikuasai sekian tahun bahkan sampai berpuluh-puluh tahun, sehingga untuk mendapatkan suatu kepastian hukum tentang status tanah yang dimiliki oleh masyarakat tidak terdapat adanya suatu kepastian hukum, oleh karena kurang pengetahuan masyarakat tentang hukum pertanahan, atau peraturan mengenai pertanahan.

3. Fungsi Akta Jual beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan ketentuan dari Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, dalam Pasal 1 angka 24, disebutkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Menurut, R. Soegondo Notodisoerjo menjelaskan, bahwa seorang menjadi "Pejabat Umum", apabila diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberikan wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu Karena itu ia ikut serta melaksanakan kewajiban (gezag) dari pemerintah. Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya. Maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.²⁶

²⁶ R.Soegondo Notodisoerjo, *Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum*, (Jakarta : Intan Pariwara,

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil, yang tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara. Yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa.²⁷

Fungsi akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai bukti; bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu, sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindehan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Demikian ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997, jelaslah kiranya bahwa adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya.

Dalam arti bahwa tanpa adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kepala kantor pertanahan dilarang, untuk mendaftarnya. Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Disamping itu, akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memiliki fungsi, yaitu :

1989), hal. 25.

²⁷ Budi Harsono, *Op-cit*, hal. 469

1. untuk membuktikan, secara otentik telah terjadinya, jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak—pihak tertentu yang disebut di dalamnya.

2. merupakan syarat bagi pendaftaran Jual Belinya ke Kantor Pertanahan setempat.

Dilakukannya jual beli, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai bukti, bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kasus Posisi

Berdasarkan kasus nomor 220/Pdt.G/2006/PN.Bks, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tentang Gugatan Pengesahan jual beli tanah dan bangunan dimana duduk perkaranya adalah bahwa Tuan A (tergugat) adalah pemilik dan yang berhak atas sebidang tanah dan bangunan setifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3819/Bekasi Jaya, seluas 80 M2 (delapanpuluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi,

Pada tahun 1995 A hendak menjual tanah dan bangunan tersebut kepada B (penggugat). Oleh karena menurut ketentuan jual beli tersebut harus dilaksanakan dihadapan PPAT, dan dengan akta jual beli PPAT, maka mereka datang menghadap X PPAT, di Kota Bekasi (turut tergugat) menyerahkan sertifikat tersebut untuk diperiksa kebenaran data yang terdapat dalam sertifikat tersebut pada Kantor Pertanahan setempat. Akan tetapi ternyata sebelum akta Jual Beli tersebut ditandatangani oleh para pihak, A selaku calon penjual telah pergi karena telah menerima pembayaran dari B seharga Rp.25.000.000,- (duapuluh lima juta rupiah), hal mana ternyata dari kwitansi yang ditunjukkan oleh B dan alamatnya pun tidak diketahui lagi, karena walaupun secara fisik tanah dan bangunan tersebut telah dikuasai, akan tetapi bukti kepemilikan atas tanah tersebut tidak berada pada B dan belum atas nama B akan tetapi berada pada PPAT X tersebut.

B telah mencoba mengambil sertifikat tersebut dari PPAT yang bersangkutan, akan tetapi karena nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut asli sertifikatnya walaupun asli tanda terima dari Kantor PPAT pada saat penyerahan itu ada pada B. Oleh karena hal-hal tersebut maka, sebagai pembeli telah sangat dirugikan, karena walaupun secara fisik telah memiliki dan menguasai tanah dan bangunan tersebut akan tetapi secara yuridis dia belum

memiliki surat-surat bukti kepemilikan yang sah, sehingga timbul kekawatiran B, bahwa kelak dikemudian hari nanti A atau ahli warisnya atau orang lain tiba-tiba muncul untuk menguasai tanah dan bangunan tersebut, padahal tanah dan bangunan rumah tersebut telah dibeli B. Oleh sebab itulah B mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Bekasi dengan maksud agar B, selaku penggugat dan pembeli tanah berikut bangunan rumah tersebut yang beritikad baik mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum tentang kepemilikan tanah dan bangunan rumah tersebut.

Duduk perkara tersebut B, Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut yang intinya memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan B (Penggugat) seluruhnya.
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan nomor : 3819 / Bekasi Jaya atas nama A seharga Rp. 25.000.000,-. Berdasarkan bukti kwitansi tanggal 11 Desember 1995.
3. Menyatakan Penggugat pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan sertipikat HGB atas nama Tergugat tersebut.
4. Menghukum Turut Tergugat (PPAT X) untuk segera menyerahkan asli sertipikat HGB no. 3819 / Bekasi Jaya atas nama Tergugat kepada Penggugat setelah kepadanya diserahkan putusan ini yang telah berkekuatan hukum pasti.
5. menyatakan memberikan ijin / kuasa kepada penggugat yang bertindak untuk dan atas nama tergugat selaku penjual sekaligus penggugat bertindak atas namanya sendiri selaku Pembeli untuk menghadap PPAT di Bekasi guna menandatangani akta Jual Beli atas tanah dan bangunan tersebut.
6. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan Verstek ;
7. Menghukum turut Tergugat untuk segera menyerahkan Sertipikat Hak guna Bangunan nomor 3819 / Bekasi Jaya atas nama Tergugat kepada Penggugat setelah kepdanya diserahkan keputusan ini yang telah berkekuatan hukum pasti ;

8. Menyatakan memberi ijin / kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual sekaligus Penggugat bertindak atas namanya sendiri selaku Pembeli untuk menghadap Notaris / PPAT di Bekasi guna menandatangani Akta Jual-Beli atas sebidang tanah tersebut ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi pada hari : KAMIS, tanggal 09 Nopember 2006 oleh Hakim Ketua Majelis, dan i Hakim anggota, putusan nama pada hari : SELASA tanggal 14 Nopember 2006 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan turut Tergugat.

Memutuskan untuk mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.

Tentang Hukumnya, dalam putusan perkara Nomor: 220/Pdt.G/2006/Pn.Bks, Majelis Hakim memberikan pertimbangan- pertimbangan antara lain sebagai berikut :

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan menurut hukum Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat yang pertama terletak pada posita kesatu yang pada pokoknya adalah bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 3819/Bekasi.Jaya atas nama BENUAR GUSTI MUKMIMIN BACHSIN dari Tergugat seharga Rp. 25.000.000,00 (duapuluh lima juta rupiah) berdasarkan kwitansi jual-beli dibawah tangan;

Menimbang, bahwa. Untuk membuktikan dalilnya yang pertama ini Penggugat telah mengajukn bukti P-5 merupakan Surat Kuasa. dari BENUAR GUSTI MUKMIMIN BACHSIN kepada APRIZAL untuk nengambil Surat Sertipikat HGB nomor 3819/Bekasi.Jaya atas: nama BENUAR GUSTI MUKMIMIN BACHSIN;

Menimbang, bahwa bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan bermeterai cukup, sehingga mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang sah menurut hukum dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya yang pertama;

Menimbang, bahwa Penggugat dalil selanjutnya adalah terletak dalam posita kedua yang pada pokoknya adalah bahwa sebelum ditanda tangani akta Jual-beli dihadapan Notaris/PPAT atas sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut, antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat secara lisan dan telah menitipkan sertipikat kepada Turut Tergugat untuk dicek keabsahannya pada Kantor Badan Pertanahan Kota Bekasi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya yang kedua ini Penggugat telah mengajukan bukti P-1 yang pada pokoknya adalah Tanda Terima penitipan sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 3819/Bekasi Jaya atas, nama BENUAR GUSTI MUKMIMIN BACHSIN dari Tergugat kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa penitipan sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 3819/Bekasi Jaya atas, nama BENUAR GUSTI MUKMIMIN BACHSIN adalah atas kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya yang kedua;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat selanjutnya adalah terletak dalam posita yang ketiga yang pada pokoknya adalah bahwa setelah sertipikat atas sebidang tanah Hak Guna, Bangunan tersebut dicek keabsahannya oleh Turut Tergugat pada Badan Pertanahan Kotamadya Bekasi, maka Turut Tergugat memanggil secara lisan kepada Penggugat dan Tergugat untuk menandatangani akta jual-beli ;

Menimbang, bahwa, sejak saat itu Tergugat telah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun diluar wilayah Republik

Indonesia hingga sekarang dan oleh karena itu belum ditanda-tangani akta jual beli dihadapan Notaris;

Menimbang, bahwa oleh karena belum ditanda-tangani akta Jual-beli dihadapan Notaris (Turut Tergugat), maka Turut Tergugat tidak bersedia menyerahkan Hak Guna Bangunan nomor 3819/Bekasi Jaya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat selurunya adalah terletak dalam posita kesatu, kedua dan ketiga serta ke delapan yang pada pokoknya adalah meskipun Penggugat telah menguasai rumah terperkara akan tetapi Penggugat belum memiliki secara hukum/Yuridis karena sertipikat masih atas nama Tergugat, Turut Tergugat memberi saran kepada Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi atas rumah terperkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat patut dikabulkan

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat dikabulkan, maka Penggugat pihak yang dimenangkan dan pihak Tergurat dan Turut Turut Tergugat pihak yang kalah sehingga harus, dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Selanjutnya berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim memutuskan :

1. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat meskipun sudah dipanggil secara patut tidak hadir dalam persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan Verstek;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;

4. Menyatakan Sah Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 3819/Bekasi Jaya atas, nama BENUAR GUSTI MUKMIMIN BACHSIN, seharga Rp. 25.000.000,- (duapuluh lima juta rupiah) berdasarkan kwitansi Jual Beli tertanggal 11 Desember 1995;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 3819/Bekasi Jaya atas nama Tergugat tersebut;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk segera menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 3819/Bekasi Jaya atas nama Tergugat tersebut kepada Penggugat setelah kepadanya diserahkan putusan ini yang telah berkekuatan hukum pasti;
7. Menyatakan memberi ijin / kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual sekaligus Penggugat bertindak atas namanya sendiri. selaku Pembeli Untuk. menghadap Notaris/PPAT di Bekasi guna menandatangani Akta Jual-Beli atas sebidang tanah tersebut;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.559.000- (limaratus limapuluh sembilan ribu rupiah)

B. Status Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Perkara Nomor: 220/Pdt.G/2006/Pn.Bks.

Kehidupan manusia tidak terlepas dari hubungan dengan manusia lain, dengan tujuan yaitu melangsungkan kehidupan sehari-hari, untuk diri sendiri maupun keluarganya. Keperluan dalam kehidupannya antara lain keperluan akan tanah dan tempat tinggal. Setiap orang memerlukan tanah sebagai suatu kebutuhan yang sangat pokok. Sehingga setiap orang selalu berusaha untuk mendapatkan tanah ini, yang salah satu caranya melalui jual beli.

Dalam jual beli tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, adakalanya timbul hal-hal yang sebenarnya diluar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari, salah satu contohnya adalah dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan dimana salah satu pihak (dalam hal ini penjual) melakukan wanprestasi.

Wanprestasi dalam perjanjian jual beli berarti tidak dipenuhinya kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya, misalkan tidak didaftarkan proses pembuatan sertifikat tanahnya oleh penjual.

Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dari pihak yang ingin membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut.

Dalam perjanjian (teori baru) menurut Van Dune sebagaimana telah dikemukakan dalam Bab II yang tidak melihat perjanjian semata-mata tetapi dilihat pula perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya, yaitu olehnya dibagi dalam tiga tahap yaitu:²⁸

1. Tahap adanya penawaran dan penerimaan.
2. Tahap adanya persesuaian pernyataan kehendak antara pihak.
3. Tahap pelaksanaan perjanjian.

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.²⁹

Untuk terjadinya perjanjian ini cukup apabila kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Pihak penjual mempunyai dua (2) kewajiban pokok yaitu *pertama* menyerahkan barangnya serta menjamin pihak pembeli memiliki barang itu tanpa ada gangguan dari pihak lain dan *kedua* bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang

²⁸ Salim H.S, *Op. Cit.* Hal. 126

²⁹ R. Subekti, *Op. Cit.* Hal.161-162

tersembunyi. Sedangkan pihak pembeli wajib membayar harga pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.³⁰ Berdasarkan ketentuan Pasal 1513 KUH Perdata menyatakan bahwa "*kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.*"

Berdasarkan definisi tersebut di atas kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersama dengan penyerahan barang. Jadi dapat disimpulkan bahwa jual beli tak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Oleh karenanya sangat beralasan kalau menolak melakukan pembayaran berarti telah melakukan perbantuan hukum. Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang tersebut sebagai imbalan hak pembeli untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Berdasarkan uraian tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian itu tuntas setelah dilaksanakan hak dan kewajiban oleh para pihak, maka segala akibat hukum dan risikonya termasuk keuntungannya menjadi beban dan hak pembeli.

Untuk terjadinya perjanjian jual-beli tanah, pada pelaksanaannya, dimana kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli, telah terjadinya kesepakatan dan setuju mengenai benda dan harga, Si Penjual menjamin kepada pembeli, bahwa, tanah yang akan dijual tersebut, tidak akan mengalami, sengketa, kepada pembeli, sedangkan pembeli menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, dan wawancara dengan bapak Taufik Hidayat,³¹ beliau mengatakan, bahwa sahnya jual beli tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sah, tapi perbuatan hukum tersebut tidak dapat

³⁰ *Loc. It.*

³¹ Wawancara dengan Bapak Taufik Hidayat, Kasubsi PPAT, pada Kantor Pertanahan Bekasi, tanggal 30 Maret 2009.

didaftarkan, pada kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan atau balik nama.

Menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, sedangkan menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sahnyanya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu :

- c. Adanya mereka yang mengikatkan dirinya;
- d. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- e. Suatu hal tertentu
- f. Suatu sebab yang halal.

Terlebih dahulu kita lihat lengkapnya Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dari pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari apa yang diuraikan pada Pasal 1457 tersebut, maka dapatlah ditarik suatu kesimpulan yaitu bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (essential) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.

Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH-Perdata yang berbunyi :

“Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya "Obligatoir" saja, 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 diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUH-Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada sipembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).³²

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. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu :³³

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 Pejabat Pembuat Akta Tanah 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.

Dalam hal jual beli tanah, 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.

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata bahwa perikatan yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali

³² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta, PT. Intermedia 1998), hal. 80.

³³ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 317

tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan apapun yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan baik.

Berlaku sebagai undang-undang artinya bahwa perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Apabila pihak-pihak dalam perjanjian tersebut melanggar, maka pihak tersebut dianggap telah melanggar undang-undang sehingga diberi akibat hukum tertentu.

Pengertian tidak dapat ditarik kembali berarti bahwa perjanjian itu dengan tanpa alasan yang cukup menurut undang-undang tidak dapat ditarik dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan para pihak. Sedangkan untuk pelaksanaan dengan itikad baik mengandung arti bahwa perjanjian itu dalam pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Berdasarkan uraian diatas dapatlah diketahui bahwa suatu perjanjian dilatarbelakangi adanya penawaran dan penerimaan, yang disusul dengan kesepakatan, analisa yang dapat digunakan dalam menelaah suatu perjanjian adalah apakah tahap *pracontractual* telah sesuai dengan ketentuan hukum, karena dari analisa ini pertamakali suatu perjanjian ditelaah secara hukum.

Prestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli biasanya berbentuk segala sesuatu yang menjadi kewajiban untuk dipenuhi oleh masing-masing pihak. Apabila perjanjian pengikatan jual beli yang dilanjutkan dengan jual beli akan dilaksanakan setelah sertipikat telah selesai dan didaftar atas nama penjual, maka prestasi penjual adalah segera melakukan pengurusan sertipikat tanah tersebut agar jual beli dapat segera dilakukan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Taufik Hidayat, proses balik nama tidak dapat dilaksanakan, pada kantor pertanahan, jika pengalihan hanya dilakukan secara dibawah tangan, karena menurut beliau, belum mempunyai kekuatan hukum yang pasti.³⁴

³⁴ Wawancara dengan Bapak Taufik Hidayat, Kasubsidi PPAT, pada Kantor Pertanahan Bekasi, tanggal 30 Maret 2009.

Kekuatan pembuktian suatu akta harus memenuhi tiga unsur yakni, kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiel.³⁵ Yang dimaksud dengan ketentuan pembuktian lahir yaitu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, yaitu surat (akta) yang tampak dianggap mempunyai kekuatan, sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

Disini dapat diketahui bahwa kekuatannya dilihat dari bentuk akta luarnya saja, dan tidak dilihat keseluruhan akta itu, apabila hal ini kita kaitkan dengan alat bukti yang dikemukakan dalam persidangan yakni berupa perjanjian pengikatan jual beli maka jelas di dalam perjanjian tersebut, para pihak telah saling membubuhkan tanda tangan pada akhir perjanjian dan paraf pada setiap lembar perjanjian, artinya syarat pembuktian “lahir” suatu akta cukup terpenuhi.

Kekuatan pembuktian formil menyangkut pertanyaan “Benarkah bahwa ada pernyataan?” kekuatan pembuktian formil ini didasarkan atas benar tidaknya akta itu adalah pernyataan dari mereka yang menandatangani akta tersebut. Kekuatan pembuktian formil ini memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta pembuktian lahir dari akta perjanjian pengikatan jual beli cukup terbukti.

Dalam hal benarkah bahwa ada pernyataan, jelas terbukti dalam persidangan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tersebut memuat batasan, ruang lingkup hak dan kewajiban masing-masing pihak (penjual dan pembeli), seperti adanya kewajiban pembayaran uang muka oleh pembeli, dan adanya denda apabila penjual membatalkan perjanjian tanpa adanya kesepakatan dari pembeli.

Tentang pembuktian materiel, maka menyangkut pertanyaan “Benarkah isi pernyataan di dalam akta itu”, kekuatan pembuktian materiel disini ditekankan atas kebenaran daripada

³⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1977, hal.

pernyataan yang terkandung dalam akta. Sehingga kekuatan pembuktian ini memberikan kepastian tentang materi, memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang tercantum dalam akta, tentang benarkah isi pernyataan di dalam akta, menyangkut obyek dari perjanjian yaitu, tanah dan bangunan.

Dalam suatu proses perdata, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalilnya yang menjadi dasar gugatannya, maka gugatannya akan ditolak, sedangkan apabila berhasil, maka gugatannya akan dikabulkan. Tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, untuk dalil-dalil yang tidak disangkal, apabila diakui sepenuhnya oleh pihak lawan, maka tidak perlu dibuktikan lagi. Beberapa hal/keadaan yang tidak harus dibuktikan antara lain :

- 1) hal/keadaan-keadaan yang telah diakui;
- 2) hal-hal/keadaan-keadaan yang tidak disangkal;
- 3) hal-hal/keadaan-keadaan yang telah diketahui oleh khalayak ramai (*notoire feiten/fakta notoir*). Atau hal-hal yang secara kebetulan telah diketahui sendiri oleh hakim.

Dalam soal pembuktian tidak selalu pihak penggugat saja yang harus membuktikan dalilnya. Hakim yang memeriksa perkara itu yang akan menentukan siapa diantara pihak-pihak yang berperkara yang akan diwajibkan memberikan bukti, apakah pihak penggugat atau sebaliknya pihak tergugat. Secara ringkas disimpulkan bahwa hakim sendiri yang menentukan pihak yang mana yang akan memikul beban pembuktian. Didalam soal menjatuhkan beban pembuktian, hakim harus bertindak arif dan bijaksana, serta tidak boleh berat sebelah. Semua peristiwa dan keadaan yang konkrit harus diperhatikan dengan seksama olehnya. Sebagai pedoman, dijelaskan oleh pasal 1865 BW, bahwa:

" Barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana dia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-pristiwa itu; sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna pembantahan hak orang lain, diwajibkan juga membuktikan peristiwa-peristiwa itu"

Sekalipun untuk peristiwa yang disengketakan itu telah diajukan pembuktian, namun pembuktian itu masih harus dinilai. Berhubung dengan menilai pembuktian, hakim dapat bertindak bebas [contoh: hakim tidak wajib mempercayai satu orang saksi saja, yang berarti hakim bebas menilai kesaksiannya (ps. 1782 HIR, 309 Rbg, 1908 BW)] atau diikat oleh undang-undang [contoh: terhadap akta yang merupakan alat bukti tertulis, hakim terikat dalam penilaiannya (ps. 165 HIR, 285 Rbg, 1870 BW)].

Terdapat 3 (tiga) teori yang menjelaskan tentang sampai berapa jauhkah hukum positif dapat mengikat hakim atau para pihak dalam pembuktian peristiwa didalam sidang, yaitu :³⁶

a) Teori Pembuktian Bebas

Teori ini tidak menghendaki adanya ketentuan-ketentuan yang mengikat hakim, sehingga penilaian pembuktian seberapa dapat diserahkan kepada hakim. Teori ini dikehendaki *jumhur* pendapat umum karena akan memberikan kelonggaran wewenang kepada hakim dalam mencari kebenaran.

b) Teori Pembuktian Negatif

Teori ini hanya menghendaki ketentuan-ketentuan yang mengatur larangan-larangan kepada hakim untuk melakukan sesuatu yang berhubungan dengan pembuktian. Jadi hakim disini dilarang dengan pengecualian (ps. 169 HIR, 306 Rbg, 1905 BW)

c) Teori Pembuktian Positif

Disamping adanya larangan, teori ini menghendaki adanya perintah kepada hakim. Disini hakim diwajibkan, tetapi dengan syarat (ps. 165 HIR, 285 Rbg, 1870 BW).

Dari uraian tersebut di atas dapatlah diketahui bahwa akta dibawah tangan yang dipergunakan sebagai alat bukti (yaitu perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan) dan berlaku pula untuk akta otentik maupun, setidaknya-tidaknya mempunyai kekuatan pembuktian

³⁶ R. Subekti , *Op. Cit*, Hal. 100

terhadap siapa yang membubuhkan tandatangan di dalam akta itu. Suatu akta (surat) dapat dikatakan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila telah memenuhi ketiga pembuktian di atas.

Dalam kasus ini, pembuktian terhadap akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dibuktikan dalam persidangan, sehingga perlu adanya perlindungan terhadap pembeli apabila penjual waprestasi, tentu membawa konsekuensi hukum yaitu:

1. Adanya kewajiban denda yang harus dibayar atas kerugian materiel yang diderita pembeli, kerugian ini dapat berupa kerugian yang benar-benar dialami seperti uang muka yang telah dibayar, bunga yang telah diperjanjikan, atau keuntungan yang seharusnya diperoleh.
2. Objek yang diperjanjikan dapat menjadi jaminan, bahwa penjual harus memenuhi terlebih dahulu kewajibannya, kemudian sita jaminan dapat dihapuskan, sita jaminan ini atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materielnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat, dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah.

Syarat materiel seperti harus lunasnya harga jual beli, sedangkan untuk tidak atau belum terpenuhinya kedua syarat tersebut, maka perjanjian pengikatan jual belilah yang biasanya dijadikan tujuan (landasan) terjadinya permulaan jual beli yang digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sementara menunggu dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT. Namun demikian, Majelis Hakim memutuskan dalam Perkara Nomor : 220/Pdt.G/2006/PN.Bks bahwa jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah. Meskipun hal tersebut bertentangan dengan

peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu UUPA dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam kasus ini, Majelis Hakim dalam pertimbangannya berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat patut dikabulkan. Berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim dalam putusannya :

Menyatakan Sah Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 3819/Bekasi Jaya atas, nama BENUAR GUSTI MUKMIMIN BACHSIN, seharga Rp. 25.000.000,- (duapuluh lima juta rupiah) berdasarkan kwitansi Jual Beli tertanggal 11 Desember 1995;

Menurut penulis jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah meskipun hanya berdasarkan kwitansi. Hal itu didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/ 1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa :

“Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”.

Selain itu, menurut pendapat Boedi Harsono, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya).³⁷

Sangat dimungkinkan terjadi sengketa antara suatu yurisprudensi dengan hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sebelum berlaku UUPA dan PP No. 10 tahun 1961, yurisprudensi membenarkan keabsahan jual-beli tanah didasarkan atas kesepakatan

³⁷ Saleh Adiwinata, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1*, Cetakan Pertama (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1984), hal. 79-80

harga dan tanah yang menjadi objek jual-beli meskipun jual-beli dilakukan dibawah tangan, terutama hal ini dulu berlaku atas tanah yang berstatus hukum adat. Sekarang timbul masalah. Berdasarkan ketentuan pasal 19 UUPA jo. Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 pemindahan hak baik dalam bentuk jual-beli dilakukan didepan PPAT, dan oleh karena itu dibuat akta PPAT. Dengan demikian telah terjadi saling bertentangan antara yurispredensi dengan ketentuan hukum perundang-undangan.

Tidak selamanya asas *Statue Law Prevail* atau undang-undang lebih didahulukan dibanding yurisprudensi ditegakkan apabila terjadi pertentangan antara undang-undang dengan Yurisprudensi. Dalam hal-hal tertentu secara kasustik, yurisprudensi yang dipilih dan dimenangkan dalam pertarungan pertentangan nilai hukum yang terjadi. Mekanisme yang ditempuh oleh hakim memenangkan yurisprudensi terhadap suatu peraturan pasal perundang-undangan dilakukan melalui pendekatan.

- 1) Didasarkan pada alasan kepatutan dan kepentingan umum.

Untuk membenarkan suatu sikap dan tindakan bahwa yurisprudensi lebih tepat dan lebih unggul nilai hukum dan keadilannya dari peraturan pasal undang-undang, mesti didasarkan atas "kepatutan" dan "perlindungan kepentingan umum". Hakim harus menguji dan menganalisis secara cermat, bahwa nilai-nilai hukum yang terkandung dalam yuriprudensi yang bersangkutan jauh lebih potensial bobot kepatutannya dan perlindungannya terhadap kepentingan umum dibanding dengan nilai-nilai yang terdapat dalam rumusan undang-undang. Dalam hal ini agar dapat dilakukan komparasi analisis yang terang dan jernih, sangat dibutuhkan antisipasi dan wawasan profesionalisme. Tanpa modal tersebut sangat sulit seorang hakim berhasil menyingkirkan suatu pasal undang-undang.

- 2) Cara mengunggulkan Yurisprudensi melalui "*Contra Legem*"

Jika hakim benar-benar dapat mengkonstruksi secara komparatif analisis bahwa, bobot yurisprudensi lebih potensial menegakkan kelayakan dan perlindungan kepentingan

umum, dibandingkan suatu ketentuan pasal undang-undang, dia dibenarkan mempertahankan yurisprudensi. Berbarengan dengan itu hakim langsung melakukan tindakan "*contra legem*" terhadap pasal-pasal undang-undang yang bersangkutan. Disebabkan nilai bobot yurisprudensi lebih potensial dan lebih efektif mempertahankan tegaknya keadilan dan perlindungan kepentingan umum, undang-undang yang disuruh mundur dengan cara *contra legem*, sehingga yurisprudensi yang sudah mantap ditegakkan sebagai dasar dan rujukan hukum penyelesaian perkara.

3) Yurisprudensi dipertahankan dengan melenturkan peraturan perundang-undangan.

Cara penerapan lain dalam masalah terjadinya pertentangan antara yurisprudensi dengan ketentuan perundang-undangan :

- a) Tetap mempertahankan nilai hukum yang terkandung dalam yurisprudensi; dan
- b) Berbarengan dengan itu, ketentuan pasal perundang-undangan yang bersangkutan diperlunak dari sifat imperatif menjadi fakultatif.³⁸

Memang ada kemiripan cara ini dengan tindakan *contra legem*, tetapi ada perbedaan. Penerapan *contra legem* pasal yang bersangkutan disingkirkan secara penuh. Keberadaan pasal itu didalam perundang-undangan sama sekali tidak ada. Lain halnya dengan tindakan mempertahankan yurisprudensi yang dibarengi dengan tindakan memperlunak pasal perundang-undangan. Dalam hal ini yurisprudensi tidak secara penuh melemparkan nilai yang terkandung dalam pasal, tetapi hanya diperlunak dari sifat imperatif menjadi bersifat fakultatif.

C. Penyelesaian Yang Dapat Dilakukan Oleh Pembeli, Agar Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Dapat Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Pasti

³⁸ Paulus, *Yurisprudensi dalam Perspektif Pembangunan Hukum Administrasi Negara*, 1995)

Perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara), yang mengandung pengertian bahwa perjanjian yang mereka buat itu mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang.

Dengan asas ini, pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diberi kebebasan untuk membuat isi perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya. Hal ini maksudnya undang-undang yang mengatur tentang hukum perjanjian, tidak mencampuri pokok-pokok atau syarat-syarat yang akan menjadi kesepakatan para pihak. Seberapa luas dan lama suatu perjanjian adalah murni berdasarkan keinginan para pihak.

Dengan demikian berarti isi perjanjian yang dibuat itu harus dilaksanakan seperti halnya mereka melaksanakan undang-undang, yang mana jika salah satu pihak mengingkarinya, maka dapat dikenakan sanksi sesuai undang-undang.

Apabila suatu sengketa perdata telah diputus oleh hakim, maka disini bukanlah berarti keputusan tersebut secara langsung dapat dilaksanakan. Keputusan hakim itu baru dapat dilaksanakan bila telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Yang dimaksud dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum ini ialah, suatu keputusan yang menurut ketentuan undang-undang tidak ada kesempatan lagi untuk mengajukan upaya hukum. Sebaliknya yang dimaksud dengan keputusan hakim yang belum mempunyai kekuatan tetap ialah, suatu keputusan yang masih terbuka kesempatan untuk menggunakan upaya hukum melawan keputusan tersebut, misalnya menggunakan upaya hukum banding.

Sebagaimana telah disebutkan dalam pembahasan sebelum itikad baik terbagi menjadi dua yaitu itikad baik yang bersifat subjektif dan itikad yang bersifat objektif. Yang bersifat subjektif ukurannya sangat relatif, atau dapat dikatakan tidak dapat diukur sampai sejauh mana batasan ini berlaku, hanya undang-undang memberikan rambu yaitu dengan ukuran norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Bersifat objektif yaitu dengan melihat senyatanya (yang tampak terlihat) pada perjanjian itu sendiri, seperti bentuknya, cara membuatnya dan isinya. Jika ukuran subjektif menilai akibat dari adanya perjanjian itu, seperti bagaimanakah maksud dari perjanjian, bagaimanakah pelaksanaan perjanjian, sedangkan ukuran objektif menilai dari adakah suatu peraturan yang terlanggar dengan adanya perjanjian tersebut, atau bagaimanakah cara para pihak menuangkan kesepakatan dalam suatu format perjanjian.

Ukuran itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian menjadi kajian oleh Hakim sendiri dalam menginterpretasikannya, artinya hakim diberikan kebebasan untuk menelaah dan mengkaji apakah suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik atau tidak, yang kemudian diaktualisasikan dalam putusannya.

1. Prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah

Proses penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan Negeri di Bekasi adalah sebagai berikut :

- a. Penggugat mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi gugatan harus di ajukan dengan surat gugat yang ditadnatangani oelh Penggugat atau kuasanya yang sah. Surat gugatan/tuntutan yang diajukan tersebut harus memuat sekurang-kurangnya:
 1. nama lengkap dan tempat tinggal atau tempat kedudukan para pihak;
 2. uraian singkat tentang sengketa disertai dengan lampiran bukti-bukti;
 3. isi gugatan yang jelas (petitum).
- b. Ketua pengadilan menetapkan Hakim/majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutus perkara tersebut;
- c. Penetapan hari sidang.
- d. Panggilan para pihak untuk menghadiri sidang dilakukan oleh juru sita.

Surat Panggilan kepada tergugat untuk sidang pertama harus menyebutkan adanya penyerahan sehelai salinan surat gugatan dan pemberitahuan kepada pihak tergugat bahwa ia boleh mengajukan jawaban diajukan dalam sidang.

b. Sidang Pengadilan

Jika pada hari yang telah ditentukan oleh Majelis Hakim berdasarkan pada surat perintah menghadap yang telah dikeluarkan ternyata Penggugat tanpa suatu alasan yang sah tidak hadir sedangkan telah dipanggil secara patut, surat gugatannya dinyatakan gugur. Sedangkan jika teergugat pada hari yang telah ditentukan tanpa suatu alasan sah tidak hadir sedangkan tergugat telah dipanggil secara patut, maka majelis Hakim harus segera melakukan panggilan sekali lagi. Dan jika panggilan kedua diterima tergugat dan tergugat tanpa alasan yang sah tidak menghadap dimuka persidangan, maka pemeriksaan akan diteruskan tanpa hadirnya tergugat dan tuntutan penggugat dikabulkan seluruhnya.

c. Pemeriksaan Pokok Sengketa

Para pihak diberi kesempatan untuk mengajukan bukti-bukti tertulis dan saksi-saksi yang dianggap perlu untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya.

d. Pembacaan Putusan.

Dalam hal sengketa jual beli tanah tidak dihadapan PPAT (tanpa akta jual beli PPAT) dimana tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya sehingga tidak hadir hingga pada pemanggilan sedang kedua, maka berdasarkan Pasal 125, 126, dan Pasal 127 HIR, maka putusan dijatuhkan dengan Verstek, yang mana tuntutan penggugat dikabulkan.

Putusan Pengadilan Negeri memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya. Dengan putusan Pengadilan Negeri tersebut, maka pihak PPAT selaku pemegang asli sertifikat diwajibkan untuk menyerahkan sertifikat atas tanah yang dimaksud yang masih

tercatat atas nama tergugat kepada penggugat dan kuasanya. Dikarenakan Pihak tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga tidak dapat hadir menghadap PPAT, maka putusan Pengadilan Negeri juga memberikan izin dan kuasa kepada Pengugat untuk bertindak atas nama Tergugat (Penjual) dalam melaksanakan penandatanganan akta Jual Beli atas tanah sekaligus bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli dengan harga yang telah disepakati pada saat jual beli dilaksanakan.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, dan menganalisa hasil gugatan ternyata pada kasus tersebut , bahwa PPAT tidak mau menyerahkan asli sertifikat tersebut, walaupun kepadanya telah diserahkan putusan Pengadilan Negeri yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. PPAT menyatakan bahwa ia hanya mau menyerahkan asli sertifikat tersebut, kepada Pengadilan Negeri, hal ini disebabkan PPAT yang bersangkutan terlalu berhati-hati, karena memang dalam tugasnya seorang PPAT haruslah bertindak dengan hati-hati, hal ini sesuai dengan sumpah Jabatan PPAT.

Menurut Ibu Suharmini,³⁹ menerangkan, bahwa untuk mengambil asli sertifikat , tersebut menganjurkan kepada Penggugat agar mengajukan upaya hukum lain, yaitu dengan memohon kepada pengadilan negeri Bekasi, dalam permohonan tersebut penggugat mohon agar ketua pengadilan memerintahkan kepada turut tergugat untuk menghadap kepada ketua pengadilan guna menjelaskan mengapa Putusan Pengadilan tersebut tidak dilaksanakan oleh PPAT, selaku turut tergugat, setelah diketahui alasan dari PPAT tersebut ternyata, PPAT hanya bertindak hati-hati untuk menyerahkan sertifikasi tersebut, tanpa ada kehendak untuk tidak mematuhi putusan pengadilan negeri Bekasi tersebut.

³⁹ Wawancara dengan Ibu Suharmini, selaku Panitera Muda Hukum, Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 25 Maret 2009.

Lebih lanjut beliau mengatakan setelah dilakukannya penyerahan sertifikat oleh PPAT kepada penggugat, maka dilakukan pendantangan akta Jual Beli dihadapan PPAT, maka penggugat telah menjadi pemilik yang sah hak atas tanah beserta bangunan di atasnya yang juga dibuktikan dengan putusan Pengadilan Negeri, sehingga dikemudian hari tidak dikawatirkan adanya pihak lain yang secara tiba-tiba menggugat, dan mengakui untuk menguasai tanah dan rumah tersebut.

5. Pelaksanaan Jual Beli Tanah dihadapan PPAT

Berkaitan dengan syarat formal maupun materielnya sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materielnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat, dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah.

Syarat materiel seperti harus lunasnya harga jual beli, merupakan syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT. Dengan demikian, tidak bertentangan dengan Pasal 37 PP. No. 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa pengalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Sedangkan ketentuan Pasal 38 PP. No. 24 Tahun 1997 mengenai para pihak yang harus hadir dalam pembuatan Akta Jual Beli. Dalam Pasal 37 berbunyi sebagai berikut :

- 1) 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.
- 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta

yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dalam pasal 38 berbunyi sebagai berikut:

- 1) Pembuatan akta sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- 2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Dalam Pasal 39 berbunyi sebagai berikut:

- 1) PPAT menolak untuk membuat akta jika, untuk membuat akta:
 - a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun kepadanya tidak bisa disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
 - b. Mengenai daftar tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan:
 1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 2. Surat keterangan yang mengatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh ijin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila ijin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai dan fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Ketentuan tersebut tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun diakui di dalam lalu lintas bisnis dimasyarakat, hal ini merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan dan harus didasari dengan itikat baik.

Dalam hal ini maka sesungguhnya Notaris-PPAT mempunyai peranan yang sangat besar, terutama dalam proses pembuatan akta-akta, agar akta yang dibuatnya tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan tidak merugikan para pihak yang membuatnya.

Dengan mempertimbangkan tugas dan kewajiban Notaris-PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, maka akta yang dibuatnya tersebut harus merupakan juga alat pembuktian formal yang mengandung kebenaran absolut, sehingga seharusnya notaris juga berperan untuk mengantisipasi secara hukum atas timbulnya hal-

hal yang dapat merugikan para pihak yang membuatnya serta akibat hukum dan perjanjian tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak yang terkait yaitu pihak Kantor Pertanahan Bekasi, yang dalam hal ini diwakili oleh Ibu Purwati,⁴⁰ beliau mengatakan, setelah adanya Surat Penetapan dari Pengadilan Negeri, maka Pihak Kantor Pertanahan, dapat melakukan proses pengalihan hak, dengan melalui prosedur sama dengan proses balik nama pada umumnya,

Menurut peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997, setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, sebagai bukti telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah.

Adapun syarat-syarat yang diperlukan untuk pelaksanaan jual beli dihadapan PPAT, jika diperoleh dari hasil surat penetapan pengadilan negeri, yaitu meliputi :

- a. Surat bukti kepemilikan obyek jual beli sertifikat hak atas tanah
- b. Surat-surat tentang subyek/orangnya, penjual dan pembeli, yaitu:
 1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga;
 2. Surat Nikah;
 3. Putusan Pengadilan Negeri.
- c. Surat tanda bukti pelunasan BPHTB (Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan Bangunan) sesuai ketentuan

Undang-Undang Nomor 21/1997. BPHTB, wajib dibayarkan sebelum PPAT membuat akta jual belinya, yaitu sebesar 5 % , setelah harga tanah dan bangunan dikurangi dengan nilai tidak kena pajak sebesar Rp. 30.000.000,- (tigapuluh juta rupiah), untuk kota Bekasi.

⁴⁰ Wawancara dengan Ibu Purwati, Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Bekasi, tanggal 25 Maret 2009

Dokumen-dokumen tersebut diatas, wajib diserahkan kepada PPAT sebelum akta Jual belinya dibuat oleh yang berwenang. Jual beli tanah tidak boleh tidak harus dilakukan dihadapan dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan akta yang telah ditetapkan yang merupakan suatu akta otentik.

Menurut Ibu Purwati,⁴¹ menganjurkan agar terhindari dari sengketa sebaiknya jual beli tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dan jangan melakukan jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT , apalagi hanya bukti berupa kwitansi dan surat pernyataan perjanjian jual beli dilakukan secara dibawah tangan saja.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Pejabat Pertanahan Kota Bekasi menyatakan, bahwa Kantor Pertanahan hanya akan mengakui pemilik tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat hak atas tanah dan data yang ada pada Kantor Pertanahan.

Menurut Pejabat tersebut kasus sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi , banyak juga yang disebabkan oleh tidak dilakukannya pengalihan hak atas tanah dihadapan atau dengan akta PPAT, terutama banyak terjadi dalam kasus tanah yang belum bersertifikat, misalnya tanah Bekas Hak Milik Adat.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa oleh penulis, bahwa dari tinjauan hukum, dapatlah dilihat bahwa jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Jual Beli PPAT akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, hal ini karena ia hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara yuridis, hal ini sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam PP Nomor 24/1997. akan tetapi jual beli yang telah dilakukan antara para pihak adalah sah, karena jual beli tersebut terjadi karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, dan para pihak telah cakap menurut hukum, dan kesepakatan itu untuk hal jual beli (hal tertentu) dan hak atas tanah

⁴¹ Wawancara dengan Ibu Purwati, Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Bekasi, tanggal 25 Maret 2009

dan bangunan tersebut adalah benar milik pihak penjual, hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan diri
2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal

Tindakan yang diambil oleh seorang Notaris-PPAT dalam menangani peralihan hak atas tanah, berdasarkan pertimbangan, bahwa selain sebagai pejabat pembuat akta tanah juga sebagai penasehat hukum.⁴² Oleh karena itu dalam praktek, pada saat menghadapi kasus-kasus tersebut, sebagai penasehat hukum, memberikan alternatif-alternatif tindakan yang dapat ditempuh adalah sebagai berikut :

1. Agar segera melunasi pembayarannya atau melunasi utangnya yang nantinya diperhitungkan sebagai harga jual tanah tersebut. Setelah sertifikat diperoleh, maka keduanya datang menghadap kepada PPAT-Notaris untuk melakukan transaksi jual beli.
2. Agar menunggu sertifikat terbit atas nama pihak penjual, kemudian keduanya datang menghadap ke PPAT-Notaris untuk melakukan transaksi akta jual beli.
3. Dengan menunggu sertifikat diperoleh atas nama pihak penjual (sertifikat dalam proses permohonan hak dan sudah sampai kanwil Pertanahan), maka dilakukan perbuatan hukum dengan membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan syarat pembayaran sudah dilunasi.

Disinilah terlihat peran PPAT-Notaris terhadap kasus-kasus yang dihadapi, tentunya tetap memperhatikan dan segi positif maupun negatif, karena tindakan yang diambilnya

⁴² Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang berpotensi Konflik*, (Yogyakarta : Kanisius, 2001), hal. 116.

sekarang, tidaklah selesai sampai disitu saja, tatapi dapat pula berakibat dimasa mendatang.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik simpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai berikut:

1. Bahwa status Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Perkara Nomor: 220/Pdt.G/2006/PN.Bks tetap sah berdasarkan kwitansi Jual Beli tertanggal 11 Desember 1995. Selain itu berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/ 1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa : “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”. Selain itu, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya
2. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya. Dengan putusan Pengadilan Negeri tersebut, maka pihak PPAT selaku pemegang asli sertifikat diwajibkan untuk menyerahkan sertifikat atas tanah yang dimaksud yang masih tercatat atas nama tergugat kepada penggugat dan kuasanya. Dikarenakan Pihak tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga tidak dapat hadir menghadap PPAT, maka putusan Pengadilan Negeri juga memberikan izin dan kuasa kepada Pengugat untuk bertindak atas nama Tergugat (Penjual) dalam melaksanakan penandatanganan akta Jual Beli atas tanah

sekaligus bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli dengan harga yang telah disepakati pada saat jual beli gugatan dilaksanakan.

B. Saran

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

1. Oleh karena pelaksanaan Jual-beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain,yaitu dari penjual kepada pembeli tanah. Dimana dalam proses pelaksanaannya tidak mungkin dilaksanakan balik nama, tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Berdasarkan ketentuan perbuatan hukum jual-beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT dibuktikan dengan Akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT;
2. Akan tetapi tidak dapat dipungkiri bahwa dalam kehidupan masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah tanpa akta jual beli PPAT yang pada akhirnya akan menimbulkan masalah atau sengketa. Oleh karena hal tersebut ada beberapa hal yang menurut penulis kiranta perlu mendapatkan perhatian lebih lanjut dari semua pihak, sebagai berikut :
 - a. Camat /Kepala Desa selaku Pejabat yang paling dekat dengan masyarakat, hendaknya sering mengadakan penyuluhan hukum mengenai peraturan yang berlaku bagi kepentingan masyarakat banyak, khusus dalam kaitan dengan tulisan ini adalah peraturan mengenai pertanahan.juga pihak Kantor Pertanahan dapat menyediakan petugas yang dapat memberikan informasi yang sebanyak-banyaknya kepada masyarakat.
 - b. Masyarakat sebagai pihak yang akan melakukan pengalihan atau pihak yang akan menerima hak hendaknya mencari informasi terlebih dahulu pada Kantor pertanahan

setempat atau kepada PPAT sebagai Pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah agar tidak timbul masalah di kemudian hari.

Daftar Pustaka

1. Buku-buku

A.Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*,

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992)

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah, (Jakarta: Djambatan, 2002)

-----, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, (Jakarta: Djambatan, 2003)

Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987)

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

Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang berpotensi Konflik*, (Yogyakarta : Kanisius, 2001)

Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986)

John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1987)

M. Harahap Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Alumni, Bandung, 1986)

MR Tirtaamidjaja, *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*, (Jakarta Djambatan, 1970)

Purwahid patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, (Bandung : Mandar Maju, 1994)

-----, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986)

R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Bina Cipta, 1994)

R.Soegondo Notodisoerjo, *Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum*, (Intan Pariwara, Jakarta, 1989)

Rony Hamitjio Soemitro, *Metode Penelitian Jurimetri*, (Ghalia Indonesia. 1990)

R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta, Pradnya Paramita 1979)

Saleh Adiwinata, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1*, Cetakan Pertama (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1984)

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia (UI – Press), Jakarta, 1986)

Soetrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid II*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985)

Sudaryo Soimin, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994)

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Liberty, Yogyakarta, 1977)

2. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Surat Penetapan Pengadilan Negeri Nomor Perkara 220/Pdt.G/2006/PN.Bks
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang