

**KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN JUAL BELI TANPA MELALUI
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)¹**

Oleh: **Claudia D. P. Sumual²**

Meiske T. Sondakh³

Liju Zet Viany⁴

Abstrak

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana status Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Untuk sahnya jual beli tanah yang dilakukan dihadapan pejabat PPAT mutlak harus dipenuhi persyaratannya oleh para pihak secara terang tidak tersembunyi, untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan PPAT, sebelum dibuat/diterbitkannya akta jual beli. 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 diatasnya. 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.

Kata kunci: Kepemilikan Hak Atas Tanah, Jual Beli, Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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: "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". 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

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 17071101401

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, (Jakarta: Djambatan, 2002), hal. 538-539.

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 selembar 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. 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)".

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah status Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?

2. Bagaimanakah penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti?

C. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian untuk penulisan skripsi 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 di lapangan, atau terhadap masyarakat.⁶ 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 skripsi ini.

HASIL PEMBAHASAN

A. Status 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

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, 1986, hal. 52.

peraturanperundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atastanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan.¹Pejabat umum, adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengantugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.Pejabat Umum dalam bahasa Belanda, adalah “*Openbaar Ambtenaar*” Openbaarartinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum,Openbaar Ambtenaar berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (*openbare akten*), seperti notaris dan jurusita.²Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya darijabatan lainnya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itukadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnyapengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya, maka sifat dan pengangkatan itusesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankansuatu jabatan.

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Yang ditunjuksebagai PPAT sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerahyang bersangkutan: yaitu Kepala Desa. Menurut Penjelasan Umum dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satusumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugasPPAT serta cara melaksanakannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.Adapun ketentuan umum mengenai jabatan PPAT diatur dalam PP No.37 tahun 1998 tentangPeraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (LNRI 1998-52; TLN 3746).Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertahanan dalam melaksanakan tugas dibidang pendaftaran tanah, khususnya dalam

kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diaturdalam Pasal 3740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang, pemindahan hak, Pasal 44Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembebanan hak, Pasal 51 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembagian hak bersama, Pasal 62 Kitab Undang-UndangHukum Perdata tentang {sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikanketentuan-ketentuan yang berlaku).

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang juga Notaris maupun camatselaku PPAT dan Pejabat PPAT lainnya, sekalipun adalah pejabat umum untuk melayanipembuatan akta jual beli tanah hak milik (misalnya), mereka itu tidak dibenarkan membuatakta dalam bentuk lain, selain yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.Notaris PPAT dan Camat PPAT dibatasi kewenangan dan atau fungsinya untuk berada didalam batas-batas sesuai UUPA dan PP No.24 tahun 1997.Dalam pada itu, para Notaris PPAT dan Camat PPAT dilarang untuk melayani adanyakuasa-kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.Sebenarnya Instruksi MDN No.14 Tahun 1982 yang berisikan larangan itu ditujukan kepadapara Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu (Lurah) untuk tidakmembuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakanpemindahan hak atas tanah yang terselubung, tetapi pada akhirnya pihak-pihak tertentumuncul atau mendatangi para Notaris/Camat PPAT.

Pejabat Umum (Camat/Notaris/pejabat lain selaku PPAT) mestinya hanya melayanipembuatan sesuai bentuk, syarat dan cara yang ditetapkan ditempat kedudukannya dimana iaberwenang membuat akta otentik itu. Oleh karena itu ditetapkan pula bahwa di depan kantortempat 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 tanahyang berada diluar wilayah hukum/ kerjanya di dalam mana ia ditetapkan sebagai PPAT.

¹ Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986), hal. 3.

² John Salehindo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta, Sinar Grafika: 1987) hal.53

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

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 sertifikat 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 aslitanda 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 berikutan 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 mengadilip 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 sertifikat 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 sertifikat HGB atas nama Tergugat tersebut.
4. Menghukum Turut Tergugat (PPAT X) untuk segera menyerahkan asli sertifikat 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 kepadanya 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.⁷

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 di persidangan 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 mengajukan bukti P-5 merupakan Surat Kuasa. dari BENUAR GUSTI MUKMIMIN BACHSIN kepada APRIZAL untuk mengambil 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 Pengugat 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 memangil 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 selurutnya 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 di atas Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil -dalil gugatannya

⁷ Surat Penetapan Pengadilan Negeri Nomor Perkara 220/Pdt.G/2006/PN.Bks

;Menimbang, bahwa karena Penggugat telah dapat membuktikandalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat patut dikabulkanMenimbang, bahwa karena. Gugatan Penggugat dikabulkan, makaPenggugat pihak yang dimemangkan dan pihak Tergugat dan Turut TurutTergugat pihak yang kalah sehingga harus, dihukum untuk membayar biayaperkara 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 dipanggilsecara patut tidak hadir dalam persidangan;
2. Mengab u lkan gugatan Penggu g a t sel uruhnya dengan Verstek;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pembe l i yang ber i t ikad baik;
4. Menyatakan Sah Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atassebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 3819/Bekasi Jaya atas,nama BENUAR GUSTI MUKMIMIN BACHSIN, seharga Rp. 25.000.000,- (duapuluh limajuta rupiah) berdasarkan kwitansi Jual Beli tertanggal 11 Desember 1995;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah sertipikatHak Guna Bangunan nomor 3819/Bekasi Jaya atas nama Tergugat tersebut;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk segera menyerahkan sertipikat Hak GunaBangunan nomor 3819/Bekasi Jaya atas nama Tergugat tersebut kepada Penggugatsetelah kepadanya diserahkan putusan ini yang telah berkekuatan hukum pasti;
7. Menyatakan memberi ijin / kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk danatas nama Tergugat selaku Penjual sekaligus Penggugat bertindak atas namanyasendiri. selaku Pembeli Untuk. menghadap Notaris/PPAT di Bekasi gunamenandatangani Akta Jual-Beli atas sebidang tanah tersebut;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.559.000-(limaratus limapuluh sembilan ribu rupiah)

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Untuk sahnya jual beli tanah yang dilakukan dihadapan pejabat PPAT

mutlak harus dipenuhi persyaratannya oleh para pihak secara terang tidak tersembunyi, untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan PPAT, sebelum dibuat/diterbitkannya akta jual beli.

2. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukantapa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta PutusanPengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan diatasnya. Dengan putusan Pengadilan Negeritersebut, maka pihak PPAT selaku pemegang asli sertifikat diwajibkan untuk menyerahkansertifikat atas tanah yang dimaksud yang masih tercatat atas nama tergugat kepadapenggugat dan kuasanya. Dikarenakan Pihak tergugat tidak diketahui lagi tempattinggalnnya sehingga tidak dapat hadir menghadap PPAT, maka putusan PengadilanNegeri juga memberikan izin dan kuasa kepada Pengugat untuk bertindak atas namaTergugat (Penjual) dalam melaksanakan penandatanganan akta Jual Beli atas tanahsekaligus bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli dengan harga yangtelah disepakati pada saat jual beli gugatan dilaksanakan.

B. Saran

1. Oleh karena pelaksanaan Jual-beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satupengalihan hak atas tanah kepada pihak lain,yaitu dari penjual kepada pembeli tanah.Dimana dalam proses pelaksanaannya tidak mungkin dilaksanakan balik nama, tanpamelibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Berdasarkan ketentuan perbuatan hukumjual-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 banyakmasyarakat yangmelakukan jual beli tanah tanpa akta jual beli PPAT yang

pada akhirnya akan menimbulkan masalah atau sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-buku

- Adiwinata, Saleh, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1*, Cetakan Pertama. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1984.
- A.Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 2002.
- , *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987.
- Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah* (Berikut Peraturan Peraturanya), Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986.
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan.*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987.
- Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001.
- K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977.
- M. Harahap Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Paulus, *Yurisprudensi dalam Perspektif Pembangunan Hukum Administrasi Negara*, 1995
- Purwahid patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994.

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

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

Sudaryo Soimin, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 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.