

## KEKUATAN HUKUM AKTA DI BAWAH TANGAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn)

Meisha Poetri Perdana\*)  
[meishapoetriperdana@gmail.com](mailto:meishapoetriperdana@gmail.com)

Nina Herlina\*)  
[ninaherlina68@unigal.ac.id](mailto:ninaherlina68@unigal.ac.id)

Ibnu Rusydi\*)  
[averoos38@gmail.com](mailto:averoos38@gmail.com)

(Diterima 10 Februari 2022, disetujui 04 Maret 2022)

### ABSTRACT

*Evidence that a land sale and purchase agreement has been made must be made in the presence of an authorized official, namely the Land Deed Maker Official (PPAT). However, in reality, in people's lives today, there are still many buying and selling agreements made with private deeds, just a receipt with an element of trust. This study aims to determine the legal force of private deeds in the process of buying and selling land with a Hak Guna Bangunan (HGB) certificate and the completion of the transfer of land rights in Decision No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn. The approach method used is a normative juridical approach. The results of this study that 1) the legal force of a private deed in the process of buying and selling land with a Building Use Rights (HGB) certificate in Decision No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn is legal and has legal force. This is evidenced by the written evidence submitted by the Plaintiff, the statements of witnesses and the results of the local examination, so that facts can be obtained which are mutually justified by the parties, and the agreement is still valid and has the same binding legal force as the authentic deed. 2) Completion of the transfer of land rights with a certificate of Building Use Rights (HGB) in Decision No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn, the Panel of Judges gave permission to the Plaintiff for and on behalf of Defendants I and II to appear before the Authorized Land Deed Maker (PPAT) to sign the Sale and Purchase Deed with the Building Use Rights Certificate. Suggestion 1) it is better if the sale and purchase agreement of land rights is carried out in the presence of the Land Deed Making Official (PPAT) as the authorized official. 2). Every agreement should be made before an authorized official (Notary), because the authentic deed assists the judge in making decisions and the authorized official can serve as an expert witness if necessary.*

**Keywords:** Land Registration, Underhand Deed, Land Sale and Purchase, Authorized Official, Transfer of Land Rights

---

\*) Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Galuh

\*) Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Galuh

\*) Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Galuh

## ABSTRAK

Bukti bahwa telah dilakukannya perjanjian jual beli tanah haruslah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, pada kenyataannya dalam kehidupan masyarakat saat ini masih banyak perjanjian jual beli yang dilakukan dengan akta di bawah tangan, cukup dengan selembar kuitansi dengan unsur kepercayaan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kekuatan hukum akta di bawah tangan dalam proses jual beli tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dan penyelesaian peralihan hak atas tanah pada Putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn. Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian ini bahwa 1) kekuatan hukum akta di bawah tangan dalam proses jual beli tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) pada Putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Hal ini dibuktikan dengan alat bukti tertulis yang dimajukan oleh Penggugat, keterangan saksi-saksi dan hasil pemeriksaan setempat maka dapat diperoleh fakta-fakta yang saling membenarkan oleh para pihak, dan perjanjiannya tetap sah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sama dengan akta otentik. 2) Penyelesaian peralihan hak atas tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) pada Putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn, Majelis Hakim memberi izin kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat I dan II menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang guna menandatangani Akta Jual Beli dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut. Saran 1) sebaiknya perjanjian jual beli hak atas tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang. 2). Sebaiknya setiap perjanjian dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang (Notaris), karena akta otentik membantu hakim dalam memberikan keputusan dan pejabat yang berwenang tersebut bisa menjadi saksi ahli bila diperlukan.

**Kata kunci:** Pendaftaran Tanah, Akta di Bawah Tangan, Jual Beli Tanah, Pejabat yang Berwenang, Peralihan Hak Atas Tanah

### I. Pendahuluan

Setiap manusia dalam kehidupannya hubungan dengan tanah sangatlah erat, tidak hanya untuk dijadikan tempat tinggal karena meninggalkan dunia ini pun manusia akan kembali ke tanah. Semakin berkembangnya perekonomian di negara kita, maka harga tanah pun akan semakin tinggi. Di kota-kota besar sudah jarang sekali tanah-tanah yang kosong, tanah-tanah tersebut sudah dibangun gedung-gedung yang tinggi untuk perkantoran. Lain halnya dengan daerah pedesaan yang masih banyak tanah-tanah kosong seperti sawah, kebun dan kolam ikan.

Tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya,

melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum (Urip Santoso, 2017:9).

Perolehan hak atas tanah dalam masyarakat bisa dengan peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peristiwa hukum perolehan hak atas tanah melalui pewarisan. Sedangkan perbuatan hukum lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut hukum adat, pemasukan dalam perusahaan atau inbreng, hibah wasiat atau legaat.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 yang diganti dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Akta Tanah (PPAT), Pasal 2 ayat (1) dijelaskan bahwa PPAT mempunyai tugas 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 dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Jual beli hak atas tanah sudah seharusnya dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT kemudian membuat akta jual belinya, lalu melakukan proses pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Pada saat ini masih banyak jual beli hak atas tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Mereka melakukan perbuatan jual beli di bawah tangan yang hanya dibuktikan dengan kuitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dengan mengandalkan unsur kepercayaan.

Masyarakat juga masih banyak yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual) dikarenakan memiliki pemahaman bahwa untuk membuat akta jual beli tanah di hadapan PPAT dan mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan dianggap akan

memakan biaya yang sangat besar dan tidak memperhitungkan akibat hukum yang akan terjadi apabila tanah tersebut tidak didaftarkan atas nama pemilik yang baru.

Proses jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan banyak menimbulkan permasalahan sehingga pada saat pemilik baru ingin melakukan balik nama sertipikat mengalami kendala. Perkara No. 30/Pdt.G/2016/Pn.Cbn merupakan salah satu contoh kasus dimana jual beli sebidang tanah berikutan bangunan rumah yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dilakukan di bawah tangan karena saling percaya. Dalam kasus tersebut, setelah Penggugat membeli tanah dan bangunan rumah, maka sertipikat tanah yang asli dan rumah tersebut secara fisik telah dikuasai dan di tempati oleh Penggugat, begitu pula dengan kewajiban atas tanah dan rumah tersebut telah menjadi tanggung jawab Penggugat seperti pembayaran listrik, Pajak Bumi Bangunan, dan iuran lainnya. Namun ketika Penggugat akan melaksanakan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Kota Cirebon, berdasarkan keterangan Tergugat II (Penjual) menjelaskan bahwa Tergugat I (Pemilik awal yang tercatat di sertipikat) telah tidak di ketahui keberadaannya.

Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik (Eko Pitri Nur Kasanah, 2020: 4).

Perjanjian di bawah tangan terdiri dari :

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

Notaris, namun Notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggung jawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

Undang-Undang Pokok Agraria merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal yang didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern. Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertipikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat (Eko Pitri Nur Kasanah, 2020: 4).

Pembangunan dan perkembangan ekonomi saat ini sangat pesat, dunia bisnis pun semakin maju. Tidak dapat dipungkiri dengan berkembangnya bidang-bidang usaha membutuhkan modal yang antara lain bisa dengan perantara pertanahan. Karena bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana dicantumkan di dalam Pasal 19 UUPA ayat (1) bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Selain untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga dipastikan untuk melindungi para pemegang tanah agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA, bahwa pendaftaran tanah dalam Pasal ini meliputi: c) Pemberian surat- surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Demi terciptanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, UUPA mewajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut kepada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, penulis ingin meneliti penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang 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.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis tertarik menyusun peneli Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, menarik bagi penulis untuk melaksanakan penelitian ini, sehingga isu hukum yang diangkat dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana kekuatan hukum akta di bawah tangan dalam proses jual beli pada Putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn? 2) Bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah pada Putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn? tian hukum dengan judul “Kekuatan Hukum Akta Dibawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Tanah (Studi Putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn)”.

## II. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif atau kepustakaan tersebut mencangkup 3 (tiga) pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini, antara lain: Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan kasus (*case approach*), dan Pendekatan analitis (*analytical approach*) (Soerjono Soekanto, 2011: 21). Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer sebagai pelengkap dari data sekunder. Sedangkan teknik analisa data yang digunakan adalah normatif kualitatif

## III. Hasil dan Pembahasan

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

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

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

Berdasarkan keempat syarat kumulatif di atas, dalam suatu perjanjian, syarat adanya kesepakatan adalah hal yang sangat penting untuk terpenuhi. Kesepakatan yang dilakukan secara tertulis dilakukan dengan akta autentik dan akta di bawah tangan (Artadi, I Ketut & Putra, I Dewa Nyoman Rai Asmara, 2010: 51). Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Kekuatan mengikat para pihak dalam akta di bawah tangan adalah sama dengan akta autentik.

Berdasarkan pada hasil penelitian data kasus Putusan Pengadilan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn bahwa bermula pada tanggal 17 Mei 2000 Penggugat melalui kuasa kakak ipar penggugat bernama Hartini Sujiman telah membeli dari Tergugat II (Sri Wartini) atas sebidang tanah seluas kurang lebih 75 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Karyamulya, Kec. Kesambi Kota Cirebon setempat dikenal dengan Perum GSP G-50 Karyamulya Kota Cirebon, berikut bangunan Rumah KPR BTN yang berdiri di atasnya yang dalam kasus ini disebut sebagai objek sengketa, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) N0.684 Surat Ukur 527/1997 tanggal 12-07-1997 tercatat atas nama Sunaryo dengan harga sebesar Rp 7.500.000 (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) sebagaimana kuitansi yang dibuat oleh Tergugat II (Sri Watini) tertanggal 17 Mei 2000.

Jual Beli baik antara Penggugat dengan Tergugat II atas kesepakatan bersama dilakukan di bawah tangan mengingat pertama waktu itu tanah dan Rumah KPR BTN belum lunas dan adanya saling percaya, karena Tergugat II waktu itu secara lisan siap dan bersedia setiap saat menghadap Tergugat I untuk melakukan transaksi jual beli di hadapan Pejabat yang berwenang setelah angsuran rumah tersebut lunas.

Setelah proses jual beli tersebut maka kewajiban atas tanah dan rumah tersebut seperti angsuran rumah, pembayaran pajak bumi dan pembayaran fasilitas lainnya seperti listrik dan air pam menjadi tanggung jawab Penggugat. Dan pada akhirnya angsuran Rumah KPR-BTN tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat pada tanggal 10 Januari 2007, namun Penggugat tidak langsung mengajukan proses balik nama atas obyek sengketa tersebut karena kesibukan dan tidak pahamnya tentang tatacara balik nama sertipikat. Pada awal tahun 2016 Penggugat baru ingat dan

berpikir tentang memproses balik nama sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan rumah tersebut menurut hukum yang kemudian menjadi atas nama Penggugat selaku Pemilik yang sah.

Demi kepastian hukum tentang kepemilikan tanah tersebut selanjutnya Penggugat bermaksud memproses balik nama sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut menjadi atas nama Penggugat akan tetapi maksud tersebut tidak dapat dilaksanakan karena surat tersebut masih tercatat atas nama Tergugat I. Proses balik nama sertipikat belum terlaksana dan Penggugat mendapat informasi jika Tergugat I dan II tidak diketahui keberadaannya. Kemudian Penggugat mencari informasi tentang keberadaannya Tergugat I dan II di berbagai tempat dengan maksud membawa Tergugat I dan II untuk melakukan proses jual beli dan balik nama dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Oleh karena Tergugat I dan II tidak menepati janjinya untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang guna melakukan transaksi jual beli atas objek sengketa, sehingga oleh karena itu maka para Tergugat telah melakukan wanprestasi.

Berdasarkan kasus posisi perkara No.30/Pdt.G/2016/PN.Cbn tersebut di atas, Penggugat mengajukan gugatan agar Majelis Hakim menyatakan demi hukum perjanjian jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II dan kemudian antara Tergugat II dengan Penggugat tertanggal 17 Mei 2000 secara di bawah tangan atas bidang seluas kurang lebih 75 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Karyamulya, Kec. Kesambi Kota Cirebon setempat dikenal dengan Perum GSP G-50 Karyamulya Kota Cirebon, berikut bangunan Rumah KPR BTN yang berdiri di atasnya, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) N0.684 Surat Ukur 527/1997 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Dan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 75 M<sup>2</sup> (tujuh puluh lima meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya, berdasarkan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 684 Surat Ukur 527/1997 terletak di Kelurahan Karyamulya, Kec. Kesambi Kota Cirebon setempat dikenal dengan Perum GSP G-50 Karyamulya Kota Cirebon.

Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menegaskan bahwa dalam



hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kantor Pertanahan yang bersangkutan maupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Berdasarkan dari fakta-fakta pada perkara No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn dapat diketahui bahwa sejak adanya penyerahan tanah objek perkara dari Tergugat I kepada Tergugat II dan kemudian ditindaklanjuti dengan peralihan Penguasaan tanah objek sengketa dan alas haknya dari Tergugat II kepada penguasaan dan pemanfaatan Penggugat sejak tahun 2000, terus-menerus tanpa ada gangguan dari pihak manapun atas tanah objek sengketa ada pada penguasaan Penggugat, maka timbulnya hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah objek sengketa adalah lahir dari adanya hubungan hukum "Jual beli di bawah tangan yang didasari itikad baik".

Kekuatan hukum akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) pada putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn adalah peralihan hak atas tanahnya tidak terjadi sementara perjanjiannya tetap sah. Hal itu dikarenakan untuk sahnya perjanjian jual beli tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini dibuktikan dari dalil posita gugatan dihubungkan dengan jawaban Tergugat II, dan alat bukti tertulis yang dimajukan oleh para pihak berperkara, keterangan saksi-saksi dan hasil pemeriksaan setempat maka dapat diperoleh fakta-fakta yang saling dibenarkan oleh para pihak.

Adapun atas Gugatan Penggugat dibenarkan dan tidak disangkal oleh Tergugat II antara lain:

1. Pada tanggal 17 Mei 2000 Penggugat telah membeli melalui kuasa kakak ipar penggugat bernama Hartini Sujiman telah membeli dari Tergugat II (Sri Wartini) atas sebidang tanah seluas kurang lebih 75

M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Karyamulya, Kec. Kesambi Kota Cirebon setempat dikenal dengan Perum GSP G-50 Karyamulya Kota Cirebon, berikut bangunan Rumah KPR BTN yang berdiri di atasnya.

2. Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan II dilakukan di bawah tangan, tidak di hadapan PPAT dikarenakan saling percaya.
3. Setelah pembelian tanah dan bangunan tersebut di atas, sertifikat serta tanah dan bangunan tersebut telah dikuasai Penggugat.
4. Pada bulan April tahun 2016 Penggugat menghubungi Tergugat I dan II menanyakan keberadaan Tergugat I dan II, untuk bersama-sama menghadap ke PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan tetapi Penggugat mendapatkan informasi bahwa Tergugat I dan II telah tidak diketahui keberadaannya.
5. Pengugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat I dan II namun tidak menemukan keberadaan Tergugat I dan II.

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdara akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik. Dengan demikian akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) pada Putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik

### **3.2. Penyelesaian Peralihan Hak Atas Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) pada Putusan No. 30/Pdt.G/2016/ PN.Cbn**

Suatu kegiatan peralihan hak atas tanah, sering kali dilakukan dengan cara pemindahan hak. Pemindahan hak dalam hal ini artinya dilakukan melalui kegiatan jual beli. Jual beli adalah kegiatan yang dilakukan melalui sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Kegiatan jual beli di bidang ekonomi dan usaha

dianggap sebagai bagian terpenting karena berhubungan langsung dengan konsumen, secara terminologi kegiatan jual beli diartikan sebagai transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan (Rinto Manulang, 2011: 3)

Istilah jual beli berasal dari kata terjemah *ancontract of sale* yang berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata yang dimaksud dengan jual beli adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan”. Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.

Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat kerap kali melakukan proses jual beli tanah dengan akta di bawah tangan yang hanya 1 (satu) lembar kuitansi sebagai alat bukti. Jual beli seperti ini juga sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu Pasal 1320 KUHPerdata. akan tetapi, untuk melakukan proses balik nama sertifikat dari nama penjual ke nama pembeli harus mempunyai akta yang dibuat oleh PPAT karena peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang sudah didaftarkan.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT). Hal tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Angreni, Ni Kadek Ditha & Wairocana, I Gusti Ngurah, 2018: 2). Akibat hukum bagi pembeli terhadap peristiwa jual beli dibawah tangan adalah jual beli dengan penjual tanpa akta PPAT tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang, dan riil. Jual beli yang dilakukan kedua belah pihak tersebut juga sudah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 1320 KUH Perdata yaitu syarat sahnya perjanjian. Akan tetapi pembeli tidak bisa membaliknamakan status sertifikat tanah tersebut dikarenakan ia hanya mempunyai bukti transaksi pembayaran hanya dengan selemba

kwitansi tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT, karena pemindahtanganan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta tersebut (Angreni, Ni Kadek Ditha & Wairocana, I Gusti Ngurah, 2018: 2).

Apabila suatu waktu timbul permasalahan atau suatu sengketa, maka kuitansi tersebut masih bisa disangkal dan bisa mempunyai kekuatan hukum jika diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan lagi dengan alat bukti berupa saksi dan alat bukti lainnya. Seperti yang sudah dibahas diatas bahwa akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) pada Putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Berdasarkan analisis penulis dalil posita gugatan dan adanya Jawaban Tergugat II yang membenarkan bahwa telah terjadi hubungan hukum jual beli secara dibawah tangan antara Tergugat I dengan Tergugat II, dan kemudian ditindak lanjuti dengan jual beli antara Tergugat II dengan Penggugat pada tanggal 17 Mei 2000 atas tanah objek sengketa, maka hal pokok yang harus dibuktikan adalah apakah perbuatan hukum yang terjadi yaitu “jual beli dibawah tangan” antara Penggugat dengan Tergugat II, dan/atau antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah dilakukan dengan dasar itikad baik (*te goeder trouw*), atau sebaliknya hanya merupakan perbuatan topengan atau tindakan pura-pura (*schijnhandeling*). (Pransisca Romana Dwi Hastuti, 2015 : 34).

Sesuai ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menegaskan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kantor pertanahan yang bersangkutan maupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dari fakta-fakta yang diperoleh pada kasus perkara No. 30/Pdt.G/2016/ PN.Cbn, diketahui bahwa sejak adanya penyerahan tanah objek perkara dari Tergugat I kepada Tergugat II dan kemudian ditindak lanjuti dengan peralihan Penguasaan tanah objek sengketa dan alas haknya dari Tergugat II kepada penguasaan dan pemanfaatan Penggugat sejak tahun 2000, terus-menerus tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan disertai dengan adanya peralihan penguasaan alas haknya yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah objek sengketa ada pada penguasaan Penggugat, maka menurut Majelis hakim timbulnya hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah objek sengketa adalah lahir dari adanya hubungan hukum "Jual beli dibawah tangan yang didasari itikad baik".

Menurut analisis penulis Putusan Majelis Hakim sudah benar penyelesaian peralihan hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) pada Putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn dengan memberi izin kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat I dan II menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang guna menandatangani Akta Jual Beli atau peralihan hak atas "sebidang tanah seluas kurang lebih 75 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Karyamulya, Kec. Kesambi Kota Cirebon setempat dikenal dengan Perum GSP G-50 Karyamulya Kota Cirebon, berikut bangunan Rumah KPR BTN yang berdiri diatasnya sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) N0.684 Surat Ukur 527/1997 tanggal 12-07-1997.

#### **IV. Kesimpulan dan Saran**

##### **4.1. Kesimpulan**

- 1) Akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) N0.684 Surat Ukur 527/1997 pada Putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Hal ini dibuktikan dengan alat bukti tertulis yang dimajukan oleh Penggugat, keterangan saksi-saksi dan hasil pemeriksaan setempat maka dapat diperoleh fakta-fakta yang saling dibenarkan oleh para pihak, dan perjanjiannya tetap sah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sama dengan akta otentik.

- 2) Penyelesaian peralihan hak atas tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) pada Putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn, Majelis Hakim memberi izin kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat I dan II menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang guna menandatangani Akta Jual Beli dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut. Hal ini didasarkan Penggugat telah dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik.

#### 4.2. Saran

- 1) Sebaiknya perjanjian jual beli hak atas tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang. Apabila di kemudian terjadi permasalahan/sengketa, maka dalam pembuktiannya mempunyai kekuatan bukti yang sah dan sempurna menurut hukum.
- 2) Sebaiknya setiap perjanjian dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang (Notaris), karena akta otentik membantu hakim dalam memberikan keputusan dan pejabat yang berwenang tersebut bisa menjadi saksi ahli bila diperlukan.

#### Daftar Pustaka

##### A. Buku

- Angreni, Ni Kadek Ditha & Wairocana, I Gusti Ngurah. 2018. *Legalitas Jual Beli Tanah di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Udayana University Press: Denpasar.
- Artadi, I Ketut & Putra, I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra. 2019. *Hukum Perjanjian ke Dalam Perancangan Kontrak*. Udayana University Press: Denpasar.
- Harsono, Boedi. 2000. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Manulang, Rinto. 2011. *Segala Hal Tentang Jual Beli*. Yogyakarta: Buku Pintar.
- Rahmadi, Takdir. 2011. *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Press, Jakarta.
- Sentoso, Urip. 2017. *Hukum Agraria*. Jakarta: Kencana.

Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. 2004. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.  
Cetakan ke- 35. Jakarta: Pradnya Paramita.

**B. Perundang-Undangan:**

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok  
Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Perubahan Peraturan Pemerintah No.  
37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

**C. Skripsi/Thesis**

Pitri Nurhasanah, Eko. 2020. Perjanjian Jual Beli Atas Tanah dengan Sertipikat  
Hak Milik, Fakultas Hukum, Universitas Pancasakti Tegal.

**D. Jurnal/Makalah/Artikel:**

Angreni, Ni Kadek Ditha & Wairocana, I Gusti Ngurah. 2018. Legalitas Jual Beli  
Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Denpasar: *Jurnal Kertha  
Semaya* Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2018.

Hastuti, Pransisca Romana Dwi. 2015. Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah di  
Bawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen,  
Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret

Rismadewi, Avina & Utari, Anak Agung Sri. 2015. Kekuatan Hukum Dari Sebuah  
Akta Dibawah Tangan, Denpasar. *Jurnal Kertha Semaya* Fakultas Hukum  
Universitas Udayana.