

**BAB III**

**PENOLAKAN PENDAFTARAN PERALIHAN TANAH TANPA AKTA**

**JUAL BELI YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT OLEH KANTOR**

**PERTANAHAN**

**A. Perkara Penolakan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan PPAT**

**1. Perkara Antara Sukardi dan Fredy**

Duduk perkara pertama yaitu perkara yang telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Andolo dengan Nomor Registerasi: 1/Pdt.G/2020/PN Adl, tertanggal 13 Januari 2020, yang mana Sukardi menjadi pihak penggugat dan Fredy menjadi pihak tergugat. Kasus ini bermula saat pihak penggugat dan tergugat melakukan transaksi jual beli tanah pada tahun 2010 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 371 seluas 4.896 Meter persegi terletak di Desa Lalowiu. Pihak Penggugat membeli tanah milik tergugat tersebut dengan harga Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah). Perlu untuk diketahui bahwa transaksi jual beli tersebut hanya dibuktikan dengan surat perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan dan tidak dilakukan dihadapan PPAT serta keberadaan kuitansi pembelian yang ditandatangani oleh penggugat dan tergugat.

Tahun 2020, penggugat ingin melakukan proses balik nama sertipikat dari Fredi ke Sukardi, akan tetapi proses untuk balik nama tersebut terhalang dan mengalami kendala di Kantor Pertanahan setempat karena keberadaan tergugat sudah tidak diketahui lagi. Sertipikat Hak Milik Nomor 371/Desa Lalowiu,

Kecamatan Konda atas nama Fredy tersebut sudah dalam penguasaan Penggugat, sehingga penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Andolo atau Majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara tersebut untuk menetapkan bahwa jual beli tanah antara penggugat dan tergugat adalah sah menurut hukum. Menurut majelis hakim setelah memeriksa saksi dan bukti transaksi jual beli atas sebidang tanah yang dilakukan oleh Sukardi dan tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1457 KUHPdata yang mana Sukardi telah menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) guna membayar harga sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 371 atas nama Fredi seluas 4.968 m<sup>2</sup> dan setelah dibayar, tergugat kemudian menyerahkan penguasaan tanah dan sertipikat dimaksud kepada penggugat.

Pada hari persidangan yang telah ditentukan, penggugat telah datang menghadap sendiri di persidangan sedangkan tergugat tidak datang menghadap sendiri dan tidak datang menghadap sendiri dan tidak pula mewakilkan kepada orang lain untuk datang menghadap selaku kuasanya yang sah dipersidangan. Panggilan umum melalui radio Republik Indonesia tertanggal 30 Januari 2020 telah dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Andolo kepada tergugat, ternyata telah menurut ketentuan hukum acara yaitu panggilan telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka majelis hakim memandang perlu untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan tanpa hadirnya tergugat.

Para pihak tidak lengkap yang mana tergugat tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sehingga mediasi tidak dapat dilaksanakan oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah

Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di pengadilan yang menyatakan “sengketa yang pemeriksaannya dilakukan tanpa hadirnya penggugat atau tergugat yang telah dipanggil secara patut” maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa melalui proses mediasi. Pertimbangan hakim dalam putusannya menyatakan bahwa penguasaan obyek perkara oleh Sukardi hingga sampai saat ini tidak ada pihak-pihak yang berkeberatan, permasalahan pemilikan, penguasaan dan penempatan tanah tersebut oleh penggugat, dan sesungguhnya penggugat telah lama berupa untuk mencari tergugat guna keperluan balik nama tetapi sampai saat ini tidak pernah bertemu lagi.

Berdasarkan uraian penggugat maka majelis hakim berpendapat penggugat telah berhasil membuktikan dalil dalam pokok gugatannya. Majelis hakim berpendapat bahwa jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut, sehingga syarat-syarat untuk sahnya jual beli diperlukan adanya 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi yaitu syarat tunai artinya pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual dengan serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya tersebut kepada pembeli (*contante handeling*), syarat terang yang artinya pelaksanaan syarat pertama di atas dilakukan dihadapan para saksi, sehingga berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, majelis hakim berpendapat bahwa jual beli sebidang tanah yang dilakukan oleh Sukardi dan tergugat telah memenuhi dua syarat sahnya jual beli yaitu tunai dan terang. Majelis

hakim dalam putusannya mengabulkan gugatan dari penggugat untuk seluruhnya dengan putusan *verstek* dan menyatakan hukum jual beli tanah hak milik nomor 371 seluas 4.896 m<sup>2</sup> adalah sah menurut hukum.

## **2. Perkara antara Hilman Sutanto dan Neni Susanti**

Perkara kedua tidak jauh berbeda dengan contoh perkara yang pertama. Perkara yang kedua ini melibatkan Hilman Sutanto selaku Penggugat dan Neni Susanti selaku Tergugat. Kronologi dari perkara ini bermula saat penggugat membeli tanah dan bangunan berupa ruko dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang terletak di Jalan Ahmad Yani Nomor 685 Bandung, dengan sertifikat Hak Milik Nomor 2807/Kelurahan Padasuka, luas 97 m<sup>2</sup> atas nama Bambang Kusnadi. Bambang Kusnadi merupakan suami dari tergugat. Transaksi jual beli terjadi antara Hilman dan Bambang Kusnadi yang dilakukan pada tanggal 16 Februari 2010, akan tetapi transaksi tersebut hanya dibuktikan dengan kuitansi serah terima. Penggugat kemudian berniat untuk membuat akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT selaku pejabat yang berwenang, yang mana kemudian akta jual beli tersebut akan menjadi dasar untuk melakukan proses balik nama pada sertifikat. Akan tetapi ternyata telah diketahui bahwa Bambang Kusnadi selaku pemilik dari tanah dan bangunan tersebut telah meninggal dunia dibuktikan dengan Kutipan Akta Kematian tertanggal 24 Agustus 2016. Jual beli yang dilakukan pada tahun 2010, para pihak belum sempat membuat akta jual beli dan hanya didasari atas saling percaya dan karena para pihak masih memiliki pertalian keluarga, sehingga mereka berfikir untuk tidak terburu-terburu untuk membuat akta jual beli.

Penggugat kemudian mengalami kesulitan untuk membuat akta jual beli atas

tanah dan bangunan berupa ruko tersebut yang telah dibelinya dari almarhum Bambang Kusnadi/Suami tergugat, oleh karena itu penggugat mengajukan gugatan terlebih dahulu ke PN Kelas I A Bandung. Penggugat juga sangat memerlukan akan balik nama SHM No. 2807/Kelurahan Padasuka an. Almarhum Bambang Kusnadi/Suami Tergugat, maka Penggugat memohon agar Tergugat sebagai isteri Almarhum Bambang Kusnadi ditetapkan sebagai yang berhak untuk mewakili kepentingan hukum Almarhum Bambang Kusnadi cq dalam melakukan pembuatan cq penandatanganan Akta Jual Beli dan pengurusan balik nama menjadi atas nama Hilman Sutanto selaku Penggugat.