

BAB IV

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA MELALUI AKTA JUAL BELI
YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT AGAR DAPAT DIDAFTARKAN DI
KANTOR PERTANAHAN**

**A. Akibat Hukum Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Tidak Dilakukan
Dihadapan PPAT Dan Hanya Dibuat Secara Dibawah Tangan**

Jual beli tanah sering kali dilakukan oleh masyarakat yang belum mengerti pentingnya legalitas suatu perbuatan hukum, yang mana masyarakat melakukan jual beli tanah secara dibawah tangan dan hanya dibuktikan dengan selebar kuitansi sebagai bukti telah terjadinya jual beli tanah, sehingga mengakibatkan terkendalanya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dan sulit untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan. Pada dasarnya jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan yang hanya dibuktikan dengan selebar kuitansi memang telah sah menurut hukum asalkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara terpenuhi. sekalipun jual beli tanah telah sah di mata hukum namun secara administrasi menurut PP Pendaftaran tanah kuitansi tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak ke atas nama pembeli, PP Pendaftaran Tanah menegaskan yang dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah ialah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT dan Surat Otentik.

PP Pendaftaran tanah mengamanatkan agar jual beli atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT yang mana PPAT nantinya akan mengecek keabsahan sertifikat yang dimiliki oleh penjual, lalu PPAT akan membuat dan mengeluarkan

akta jual beli sebagai bukti telah terjadinya jual beli tanah. Akta jual beli tanah tersebut kemudian akan ditandatangani oleh para pihak yaitu penjual dan pembeli sekaligus membayar sejumlah pajak jual beli yang telah ditentukan menurut perhitungan yang telah ditetapkan pemerintah, hal tersebut sekaligus membuktikan bahwa telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, didalam akta tersebut juga akan memuat cara pembayaran harganya, sehingga membuktikan pula bahwa pembeli sudah menjadi pemegang hak atas tanah dan atas dasar tersebut sertipikat dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan menjadi atas nama pembeli.

Permasalahan yang sering terjadi adalah jual beli yang dilakukan tidak dihadapan PPAT dengan hanya di buktikan selebar kuitansi. Sejatinya jika diteliti, jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan yang mana tidak dilakukan dihadapan PPAT, tetaplah sah karena telah terpenuhi syarat sahnya perjanjian.

Jual beli tanah harus memenuhi syarat tunai, terang, dan riil, berdasarkan syarat sahnya perjanjian juga mengamanatkan demikian, bahwasanya jika sudah terjadi kesepakatan, kecakapan, obyek tertentu dalam hal ini adalah tanah, dan sebab suatu yang halal, syarat tersebut jika sudah terpenuhi dan dilakukan oleh penjual dan pembeli maka sejatinya perjanjian tersebut telah sah dan mengikat kepada kedua belah pihak. Akan tetapi yang menjadi permasalahannya adalah jika pembeli ingin memindahkan hak atas tanah tersebut dan ingin mendaftarkannya ke kantor pertanahan untuk di balik nama, maka otomatis akan ditolak oleh kantor pertanahan karena sejak awal transaksi jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT, sehingga tidak memiliki akta jual beli karena pemindahan hak atas tanah

harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT ataupun Surat Otentik lainnya.

Akta jual beli yang merupakan produk hukum dari PPAT merupakan bukti adanya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru, sehingga akibat hukum jika jual beli tanah dilakukan secara dibawah tangan akan menimbulkan kerugian bagi pembeli, maka akta dibawah tangan tersebut tidak menjadi alat bukti yang kuat dan tidak sempurna serta masih sangat bisa disangkal oleh penjual.

B. Upaya Hukum Yang Harus Dilakukan Oleh Pembeli Untuk Menyelesaikan Permasalahan Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan PPAT, Untuk Dapat Diproses Di Kantor Pertanahan

Penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Data yang diperoleh dari Mahkamah Agung yang mana perkara yang masuk berkisar antara 65% hingga 75% setiap tahunnya dan belum terhitung yang selesai ketika diputus pada tingkat pertama maupun tingkat banding. Sengketa tentang pertanahan yang akan dibahas adalah sengketa yang terjadi antara satu individu dengan individu lainnya, dalam hal ini antara penjual dan pembeli dalam ranah transaksi jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT sehingga tidak adanya akta jual beli sebagai dasar dalam melakukan proses balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan.

Sengketa jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT karna alasan

satu dan lain hal dapat diselesaikan melalui lembaga peradilan yang berwenang untuk menyelesaikan permasalahan tanah sesuai dengan kompetensinya, yaitu melalui Peradilan Umum (Pengadilan Negeri), penyelesaian melalui jalur litigasi dipilih dikarenakan pihak penjual tidak lagi diketahui keberadaannya dan pembeli hendak membalik nama sertipikat yang telah dibelinya secara dibawah tangan yang hanya berdasarkan kuitansi. Sebelum masuk ke pembahasan lebih lanjut, penulis akan mengulas secara singkat dua contoh kasus yang dimana pihak pembeli kesulitan untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan dikarenakan pihak penjual sudah tidak diketahui keberadaannya.

Contoh sengketa yang pertama pihak pembeli (penggugat) hendak mendaftarkan balik nama sertipikat yang telah dibelinya bermodalkan kuitansi/surat dibawah tangan namun ditolak oleh Kantor Pertanahan dengan alasan bukti peralihan hak atas tanah yang berlaku menurut PP Pendaftaran tanah hanyalah akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Akta Jual Beli produk hukum PPAT dan Surat Otentik lainnya. Atas alasan tersebut pembeli (penggugat) mendaftarkan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan Nomor Register 1/Pdt.G/2020/PN Adl, untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Andolo cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara tersebut untuk menetapkan bahwa jual beli tanah antara penggugat (pembeli) dan tergugat (penjual) adalah sah menurut hukum. Dalam perkara tersebut Pengadilan mengabulkan petitum penggugat seluruhnya tanpa dihadiri oleh tergugat (penjual) dengan putusan *verstek*, dan memerintahkan kepada Kapala Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan peralihan hak atas nama penggugat (pembeli).

Kronologis perkara kedua tidak jauh berbeda dengan perkara yang pertama, yang membedakan dari perkara pertama adalah status tergugatnya yang dimana tergugat bukan penjual melainkan istri sirih dari penjual, dikarenakan penjual telah meninggal dunia dan tidak mempunyai keturunan. Selanjutnya penggugat memohon agar tergugat sebagai isteri sirih penjual ditetapkan sebagai yang berhak untuk mewakili kepentingan hukum penjual cq dalam melakukan pembuatan cq penandatanganan Akta Jual Beli dan pengurusan balik nama menjadi atas pembeli selaku penggugat. Dalam proses persidangan para pihak memutuskan untuk berdamai melalui mediasi dituangkan dalam Akta Perdamaian yang di Register oleh Pengadilan dengan Nomor 199/Pdt.G/2019/PN Bdg, dan memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan peralihan hak atas nama penggugat (pembeli).

Ketika putusan telah dibuat oleh hakim dan isi putusan adalah mengabulkan petitum dari penggugat (pembeli) maka para pihak harus mematuhi cq melaksanakan isi putusan dengan syarat bahwa putusan hakim yang dibuat tersebut sudah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Setelah adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka penggugat sebagai pembeli dapat mendaftarkan proses peralihan hak atas tanah yaitu balik nama dikantor pertanahan.

Peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan seperti contoh kasus diatas adalah berpindahnya hak atas tanah dari tergugat yaitu penjual kepada penggugat yaitu pembeli didasarkan putusan pengadilan yang sudah *inkrah*, pembeli dalam hal ini yaitu penggugat dapat langsung mendaftarkan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan tanpa melalui Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan

PPAT. Hal ini sejalan dengan Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah cq Pasal 54 Perkebunan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas dapat berdasarkan surat otentik yang tidak dibuat oleh PPAT, dalam hal ini putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap termasuk surat atau akta otentik dan Kantor Pertanahan wajib melaksanakan isi dari putusan pengadilan tersebut. Putusan pengadilan dalam hal ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), diharapkan dapat dilaksanakan secara sukarela oleh para pihak yang dihukum untuk melaksanakan putusan tersebut

Dari kedua contoh kasus yang telah dibahas, secara tegas menyatakan bahwa bukti peralihan hak atas tanah yang sah bukan hanya Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT saja, namun juga putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan khususnya bagi masalah yang telah diuraikan diatas, karena putusan pengadilan merupakan bukti atau surat otentik sebagaimana diamanatkan oleh PP Pendaftaran Tanah.