

BAB III
KASUS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DENGAN BUKTI
KUITANSI DI INDONESIA

A. Kasus Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Bukti Kuitansi di Bekasi, Jawa Barat, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 488/PDT/2020/PT.BDG

1. Kasus Posisi

Kasus pertama yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah penolakan gugatan pada kasus jual beli tanah dan bangunan menggunakan bukti kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaannya (Verstek). Penggugat dalam kasus ini adalah APRILIYA DIANA SUSANTI, Berdomisili di Kota Bekasi, beralamat di Jl. Suryadarma Blok BJ/14 BDP RT.01, RW.11, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi. Sedangkan tergugat adalah MOCH. SALEH WIRATMADJA, yang dahulu berdomisili di Jl. Suryadarma Blok BJ/14 BDP RT.01, RW.11, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi, namun saat ini tidak diketahui keberadaannya. Serta turut tergugat yaitu BADAN PERTANAHAN NASIONAL AGRARIA DAN TATA RUANG (BPN/ATR) KOTA BEKASI, beralamat di Jl. Chairil Anwar No.25, Kel. Margahayu, Kec. Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat.

Kasus ini bermula ketika perjanjian jual beli tanah dan bangunan pada tanggal 25 Oktober 2004, dengan objek jual beli yaitu sebidang tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Nomor 2101/Kel. Jatisari, dengan luas 175 m² sebagaimana tercatat dalam surat ukur nomor 296/Jatisari/1999, terletak di Jl. Suryadarma Blok BJ/14 Bumi Dirgantara Permai RT.01, RW.11, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi.

Penggugat menempati objek jual beli tersebut semenjak perjanjian jual beli disepakati, dan Penggugat menerima serta menyimpan SHGB objek jual beli tersebut. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) rutin dibayarkan oleh Penggugat hingga saat gugatan dilayangkan.

Harga jual beli telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat yaitu sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah). Harga tersebut telah dibayar lunas berdasarkan kuitansi tertanggal 7 Januari 2005 sebagai tanda terima penerimaan uang dari Penggugat kepada Tergugat dengan total nilai keseluruhan objek jual beli sejumlah Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Jual beli telah dibayar lunas oleh Penggugat, namun hingga saat gugatan dilayangkan belum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) PPAT antara Penggugat dan Tergugat, sehingga surat-surat kepemilikan objek jual beli masih atas nama Tergugat yang saat ini tidak diketahui keberadaannya. Sehingga Penggugat tidak bisa melakukan peralihan hak atas objek jual beli tersebut ke atas nama Penggugat, karena belum adanya AJB sebagai syarat untuk melakukan proses balik nama sertipikat hak atas tanah.

Gugatan Penggugat berdasarkan surat gugatan tanggal 29 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 29 November 2019 dalam Register Nomor 547/Pdt.G/2019/PN Bks, yang pada pokoknya mengajukan gugatan sebagai berikut :

- a. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan Surat Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 25 Oktober 2005 dan, kwitansi pembayaran antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 7 Januari 2005 adalah sah dan berharga menurut hukum sebagai bukti jual beli;
- c. Menyatakan Penggugat (Apriliya Diana Susanti) sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah seluas 175 M² yang terletak di Jl. Suryadarma Blok BJ/14 No. 14 RT.01 RW.011 Bumi Dirgantara Permai Jatisari Bekasi Provinsi Jawa Barat Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 2101 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 269/Jatisari/1999 ;
- d. Memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Nasional Kota Bekasi) untuk menerima pendaftaran balik nama dan/atau memproses pengalihan hak kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 2101 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 269/Jatisari/1999 dari nama Tergugat (Moch Saleh Wiratmadja) menjadi atas nama Penggugat (Apriliya Diana Susanti);

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Pada saat pelaksanaan persidangan, Tergugat tidak hadir dipersidangan sekalipun telah dipanggil sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu dengan panggilan umum lewat bantuan Pemda untuk sidang tanggal 7 Januari 2020, panggilan umum lewat surat kabar untuk sidang tanggal 11 Februari 2020, dan panggilan umum lewat bantuan Pemda untuk sidang tanggal 17 Maret 2020. Dikarenakan Tergugat tidak hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka sidang dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*).

Dalam persidangan Penggugat memberikan beberapa bukti untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, bukti-bukti tersebut antara lain :

- a. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Aprilya Diana Susanti, NIK : 3275096904740003, (diberi tanda P-1);
- b. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Moch. Saleh Wiratmadja, (diberi tanda P-2);
- c. Foto copy Surat Perjanjian antara Moch. Saleh Wiratmadja, sebagai pihak pertama dengan Aprilya Diana Susanti Aden, sebagai pihak Kedua, tertanggal 25 Oktober 2004, (diberi tanda P-3);
- d. Kuitansi bertanggal 07 Januari 2005, yang menerangkan Sudah terima dari Aprilya Diana Susanti Aden, Banyaknya Uang Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), Untuk

Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah tinggal di Jl. Suryadarma Blok BJ No. 14 RT 001/RW 011, Bumi Dirgantara Permai, Jatisari, Bekasi, ditandatangani oleh Moch. Saleh Wiratmadja, (diberi tanda P-4);

- e. Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2101/Jatisari, atas nama pemegang hak : Mochamad Saleh Wiratmadja, Surat Ukur tanggal 28 Mei 1999 tanggal 269/Jatisari/1999, luas tanah 187 M2, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi, (diberi tanda P-5);
- f. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2020, NOP 32.75.020.001.009-0438.0, atas nama Mochamad Saleh Wiratmadja, (diberi tanda P-6);

Penggugat mendatangkan dua orang saksi untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, namun para saksi tidak mengetahui secara jelas mengenai jual beli tanah dan bangunan tersebut.

2. Putusan Hakim

Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam putusan nomor 547/Pdt.G/2019/PN.Bks menyatakan dan menjatukan putusan dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat (Verstek).

Hakim menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan, sehingga jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan tidak sah, dan tidak ada peralihan hak atas tanah tersebut.

Hakim juga menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ditetapkan sebesar Rp. 2.279.500,- (dua juta dua tujuh puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah).

Penggugat melakukan upaya hukum selanjutnya yaitu pengajuan Memori Banding ke Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 20 September 2020, dengan putusan nomor 488/PDT/2020/PT.BDG, namun majelis hakim menyatakan putusan Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah tepat dan benar.

Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada akhirnya memutuskan dan mengadili untuk menerima permintaan banding dari Pemanding semula Penggugat.

Hakim Pengadilan Tinggi Bandung menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 547/Pdt.G/2019/PN.Bks. tanggal 9 Juni 2020 yang dimohonkan banding tersebut.

Hakim pula menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

B. Kasus Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Bukti Kuitansi di Bandung, Jawa Barat, Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 93/Pdt.G/2021/PN.Bdg

1. Kasus Posisi

Kasus kedua yang akan dibahas dalam penelitian sekaligus menjadi kasus pembanding dari kasus pertama adalah pengkabulan gugatan pada kasus jual beli tanah dan bangunan menggunakan bukti kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaannya (Verstek). Penggugat dalam kasus ini adalah ELY SURYANA, Berdomisili di Kota Bandung, beralamat di Bojong Asih 3 RT.03, RW.04, Kel. Babakan Tarogong, Kec. Bojongloa Kaler, Kota Bandung. Sedangkan Tergugat adalah NANA, yang dahulu berdomisili di Bojong Asih 3 RT.03, RW.04, Kel. Babakan Tarogong, Kec. Bojongloa Kaler, Kota Bandung, namun saat ini tidak diketahui keberadaannya. Serta turut tergugat yaitu BADAN PERTANAHAN NASIONAL AGRARIA DAN TATA RUANG (BPN/ATR) KOTA BANDUNG, beralamat di Jl. Soekarno-Hatta No.586, Kel. Sekejati, Kec. Buah Batu, Kota Bandung, Jawa Barat.

Kasus ini bermula ketika jual beli tanah dan bangunan pada tanggal 4 April 2007, dengan objek jual beli yaitu sebidang tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03944/Kel. Babakan Tarogong, dengan luas 119 m² sebagaimana tercatat dalam surat ukur nomor 10.15.04.02.02825.1997 tanggal 26 Februari 1997, terletak di Bojong Asih 3 RT.03, RW.04, Kel. Babakan Tarogong, Kec. Bojongloa Kaler, Kota Bandung.

Pada saat dilakukannya jual beli tanah dan bangunan tersebut sertipikat hak atas tanah dan bangunan objek jual beli masih dalam Jaminan untuk hutang Tergugat terhadap PT. BANK PERKREDITAN

RAKYAT LEXI PRATAMA MANDIRI, sehingga Penggugat melakukan pelunasan terhadap seluruh hutang Tergugat, sebagaimana berdasarkan Surat Roya Nomor : 035/BPR LPM-PR/II/2006, tanggal 1 Maret 2006.

Penggugat menempati objek jual beli tersebut semenjak jual beli disepakati, dan Penggugat menerima serta menyimpan SHM dan Surat Roya objek jual beli tersebut. Objek jual beli pula berada dalam penguasaan nyata dan pemeliharaan serta pengurusan Penggugat hingga saat gugatan dilayangkan.

Jual beli telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana dengan bukti kuitansi pembelian antara Penggugat dan Tergugat, tanggal 4 April 2007 yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup.

Jual beli telah dibayar lunas oleh Penggugat, namun hingga saat gugatan dilayangkan belum dilakukan Roya Hak Tanggungan dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) PPAT antara Penggugat dan Tergugat, sehingga surat-surat kepemilikan objek jual beli masih terpasang hak tanggungan dan masih atas nama Tergugat yang saat ini tidak diketahui keberadaannya. Sehingga Penggugat tidak bisa melakukan peralihan hak atas objek jual beli tersebut ke atas nama Penggugat, karena belum adanya AJB sebagai syarat untuk melakukan proses balik nama sertipikat hak atas tanah.

Gugatan Penggugat berdasarkan surat gugatan tanggal 8 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Negeri Bekasi pada tanggal 9 Februari 2021 dalam Register Nomor 93/Pdt.G/2021/PN Bdg, yang pada pokoknya mengajukan gugatan sebagai berikut :

- a. Mengabulkan Gugatan Penggugat secara Keseluruhan;
- b. Menyatakan menurut Hukum Jual beli yang telah dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Bojong Loa Kaler, Kelurahan Babakan Tarogong, Sertifikat Hak Milik Nomor : 03944/Kelurahan Babakan Tarogong, luas 119 M2 (seratus Sembilan belas meter persegi), Surat ukur Nomor : 10.15.04.02.02825.1997 tanggal 26 Februari 1997 adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum;
- c. Menyatakan menurut hukum Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Bojong Loa Kaler, Kelurahan Babakan Tarogong, Sertifikat Hak Milik Nomor : 03944/Kelurahan Babakan Tarogong, luas 119 M2 (seratus Sembilan belas meter persegi), Surat ukur Nomor : 10.15.04.02.02825.1997 tanggal 26 Februari 1997 dapat ditindaklanjuti dengan dibuatkan Akta Jual Beli pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Penggugat dalam menandatangani Akta Jual Beli bertindak selaku Penjual dan juga bertindak selaku pembeli;

- d. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor : 03944/Kelurahan Babakan Tarogong, luas 119 M2 (seratus Sembilan belas meter persegi), Surat ukur Nomor : 10.15.04.02.02825.1997 tanggal 26 Februari 1997 dari atas nama NANA menjadi atas nama Penggugat (ELY SURYANA) dan melakukan Roya ;
- e. Memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses balik nama balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 03944/Kelurahan Babakan Tarogong, luas 119 M2 (seratus Sembilan belas meter persegi), Surat ukur Nomor : 10.15.04.02.02825.1997 tanggal 26 Februari 1997 dari atas nama NANA menjadi atas nama Penggugat (ELY SURYANA) dan melakukan Roya;
- f. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;
- g. Menyatakan biaya menurut hukum;

A T A U ;

Apabila Majelis Hakim yang mulia, berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ke Tuhanan Yang Maha Esa.

Pada saat pelaksanaan persidangan, Tergugat tidak pernah hadir dan menghadap dipersidangan, tidak mengirim surat sebagai suatu jawaban atau menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, sekalipun telah dipanggil sebanyak 3 (tiga) kali dengan sah dan patut berdasarkan relaas panggilan sidang, Tergugat dipanggil tertanggal 17

Februari 2021, 24 Februari 2021, dan 23 Maret 2021. Dikarenakan Tergugat tidak hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka sidang dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat (verstek).

Dalam persidangan Penggugat memberikan beberapa bukti untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, bukti-bukti tersebut antara lain :

- a. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK : 3273041809620003, atas nama ELY SURYANA (Penggugat), tertanggal 11-10-2012, diberi tanda bukti P-1;
- b. Foto copy Surat Keterangan Serbaguna No. 22/SP/Batar/RW.04/RT.04/08/2020, yang dikeluarkan oleh RT. 04 RW. 04, Kelurahan Babakan Tarogong, Kecamatan Bojongloa Kaler, Kota Bandung, tertanggal 25 Agustus 2020, diberi tanda bukti P-2;
- c. Kuitansi Pembelian Rumah dan Tanah dari NANA (Tergugat), tertanggal 4 April 2007, diberi tanda bukti P-3;
- d. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 03944/Babakan Tarogong, Kecamatan Bojongloa Kaler, Kota Bandung, atas nama NANA (Tergugat), diberi tanda bukti P-4;
- e. Foto copy Surat Permohonan Roya No. 035/BPR LPM-PR/II/2006, tanggal 01 Maret 2006 dari PT BPR. Lexi Pratama Mandiri, diberi tanda bukti P-5;

- f. Foto copy Surat Keterangan Tanda Bukti Laporan Kehilangan Nomor : B/SKTL/24252/X/2018/SPKT, tanggal 09 Oktober 2018, dari Polretabas Bandung, diberi tanda bukti P-6;

Penggugat mendatangkan dua orang saksi untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, namun para saksi tidak mengetahui secara jelas mengenai jual beli tanah dan bangunan tersebut.

2. Putusan Hakim

Hakim Pengadilan Negeri Bandung dalam putusan nomor 93/Pdt.G/2021/PN.Bdg menyatakan dan menjatukan putusan dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat (Verstek).

Hakim mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan, serta menyatakan jual beli objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat yaitu sebidang tanah yang terletak di Bojong Asih 3 RT.03, RW.04, Kel. Babakan Tarogong, Kec. Bojongloa Kaler, Kota Bandung berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03944/Kel. Babakan Tarogong, dengan luas 119 m² sebagaimana tercatat dalam surat ukur nomor 10.15.04.02.02825.1997 tanggal 26 Februari 1997 adalah sah menurut hukum.

Hakim pula menyatakan bahwa proses pembuatan Akta Jual Beli dapat dilanjutkan oleh Penggugat dihadapan PPAT. Penggugat dalam hal ini bertindak sebagai Pembeli dan Penjual berdasarkan Putusan pengadilan. Penggugat pula diberikan hak oleh Hakim untuk melakukan Roya Hak Tanggungan di BPN Kota Bandung.

Hakim juga menghukum turut tergugat untuk melakukan proses balik nama sesuai dengan prosedur yang berlaku atas SHM Nomor 03944/Kel. Babakan Tarogong yang masih atas nama NANA (Tergugat) ke atas nama ELY SURYANA (Penggugat), serta melaksanakan proses Roya Hak Tanggungan. Dan menghukum tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah).

BAB IV

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
TANAH DAN BANGUNAN DENGAN BUKTI KUITANSI
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH (PP) NOMOR 24 TAHUN
1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah dan Bangunan Dengan Menggunakan Bukti Kuitansi

Jual beli tanah dan bangunan di Indonesia memiliki sifat terang dan tunai, sifat ini merupakan sifat jual beli tanah dan bangunan menurut hukum adat. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa sifat jual beli tanah dan bangunan haruslah secara terang dan tunai, sebagai mana disebutkan dalam Pasal 5 UUPA yang berbunyi “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara”.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) berlaku semenjak tanggal 28 Pebruari 1961. Sejak saat itu jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat Akta Jual Beli (AJB), untuk memenuhi syarat terang, karena dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh dua orang saksi.

AJB yang ditanda tangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan disertai

pembayaran harganya, hal ini menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Hal ini memenuhi syarat jual beli secara tunai.

AJB tersebut diatas membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanas untuk saat itu hingga seterusnya dan telah dilakukan pula pembayaran harganya. Sehingga membuktikan pula bahwa pembeli sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru.

Transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat masih banyak yang dilakukan secara dibawah tangan, tidak dilakukan dihadapan PPAT dan tidak dibuatkan AJB. Hal ini terjadi karena beberapa alasan, antara lain :

1. Ketidaktahuan masyarakat terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah dan bangunan;
2. Bayangan dimasyarakat bahwa prosedur jual beli tanah sulit dan berbelit-belit;
3. Menghindari biaya yang tidak terduga;
4. Faktor ekonomi para pihak yang melakukan jual beli.

Menganalisis kasus jual beli tanah dan bangunan yang menggunakan bukti kuitansi di Bekasi, Jawa Barat, Perkara Nomor 488/PDT/2020/PT.Bdg, dimana hakim menjatuhkan putusan untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 547/Pdt.G/2019/PN.Bks tanggal 9 Juni 2020, yang mana dalam putusan PN Bekasi tersebut hakim memutuskan menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan, sehingga jual beli yang dilakukan

antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan tidak sah, dan tidak ada peralihan hak atas tanah tersebut. Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, penggugat mengajukan alat bukti berupa Foto copy KTP para pihak, Foto copy Surat perjanjian antara Moch. Saleh (Penjual) dengan Aprilya Diana Susanti Aden (Pembeli) tertanggal 25 Oktober 2004, Kuitansi bertanggal 07 Januari 2005, yang menerangkan Sudah terima dari Aprilya Diana Susanti Aden, Banyaknya Uang Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), Untuk Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah tinggal di Jl. Suryadarma Blok BJ No. 14 RT 001/RW 011, Bumi Dirgantara Permai, Jatisari, Bekasi, ditandatangani oleh Moch. Saleh Wiratmadja, serta Foto copy SHBG objek jual beli. Serta penggugat menghadirkan dua orang saksi yang dinilai hakim tidak dapat diterima keterangannya.

Berbeda halnya dengan putusan PN Bekasi yang menolak gugatan Penggugat, Hakim pada Pengadilan Negeri Bandung memberikan putusan yang berbeda. kasus jual beli tanah dan bangunan yang menggunakan bukti kuitansi di Bandung, Jawa Barat, Perkara Nomor 93/Pdt.G/2021/PN.Bdg, dimana hakim menjatuhkan putusan mengabulkan gugatan penggugat secara keseluruhan, sehingga jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan dengan bukti kuitansi dinyatakan sah secara hukum, dan dapat ditundaklanjuti dengan pembuatan AJB pada PPAT yang mana Penggugat bertindak sebagai Penjual dan Pembeli. Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, penggugat mengajukan alat bukti berupa Foto copy KTP para pihak, Kuitansi pembelian

rumah dan tanah dari NANA (Tergugat), tertanggal 4 April 2007, Foto copy SHM objek jual beli.

Dari kedua kasus tersebut terdapat kesenjangan yang disebabkan oleh perbedaan putusan hakim. Setiap hakim memiliki pertimbangan hukumnya masing-masing, namun hal ini seharusnya tidak boleh merugikan dan melanggar ketentuan-ketentuan hukum lainnya.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah, pemasukan modal dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang. Kedua kasus diatas tidak memenuhi syarat jual beli dan peralihan hak atas tanah, sehingga para pihak yang membeli tanah tersebut tidak bisa mendaftarkan hak atas tanahnya ke kantor pertanahan setempat.

Jual beli yang dilakukan oleh para pihak dalam kasus diatas berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaaan tersebut dan harganya, maupun harganya belum dibayar. Berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdara tersebut jual beli yang dilakukan dalam dua kasus diatas dianggap telah terjadi, sehingga hak atas tanah telah beralih dari Penjual kepada Pembeli. Mengingat dalam kedua kasus tersebut diatas dilengkapi pula dengan kuitansi penerimaan pembayaran dan para pihak pembeli telah menempati atau tinggal

di objek jual beli tersebut semenjak jual beli dilaksanakan, sehingga dalam hal ini dapat diartikan bahwa kedua belah pihak telah sepakat melakukan jual beli tanah dan bangunan.

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan telah menjadikan dan menyatakan bahwa memang telah terjadi suatu perbuatan hukum antara kedua belah pihak, yaitu antara penjual dan pembeli, dan meskipun hanya sebatas dibawah tangan, hal tersebut juga merupakan suatu alat pembuktian yang diatur dalam KUHPerdara, khususnya pada Pasal 1866, dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis (tulisan), hal tersebut diperkuat lagi pada Pasal 1874 KUHPerdara yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat dibawah tangan yang telah ditandatangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut.

Teori pembuktian menjelaskan bahwa terdapat beberapa bukti yang dapat diajukan dalam pembuktian dipersidangan diantaranya adalah surat atau bukti tertulis, saksi, pengakuan, sumpah, dan persangkaan hakim. Kedua kasus tersebut diatas ngajukan alat bukti dan keterangan saksi yang hampir serupa, dengan masalah yang sama yaitu penjual yang tidak diketahui keberadaanya.

Jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan, karena menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak

atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Kasus perkara nomor 93/Pdt.G/2021/PN.Bdg, dimana hakim mengabulkan seluruh gugatan dari pengguat, sehingga jual beli tanah dan bangunan dengan bukti kuitansi dinyatakan sah menurut hukum. Hakim mempertimbangkan pembeli beritikad baik, sehingga harus dilindungi oleh hukum.

Kasus perkara nomor 488/PDT/2020/PT.BDG, berbeda dengan kasus sebelumnya dimana hakim menolak memori banding dari pembanding semula penggugat, hal ini dirasa bertentangan dengan peraturan-peraturan atau asas-asas yang berlaku di Indonesia. Dalam pertimbangan hakim PN Bekasi, dalam Konsideran UUPA dan Pasal 5 UUPA, bahwa hukum, agraria nasional masih menganut dan memberlakukan hukum adat, dimana dalam hukum adat ditentukan bahwa jual beli tanah harus terang dan tunai, sedangkan dalam kasus ini jual beli tidak diketahui oleh kepala desa/lurah setempat. Hakim dalam hal ini tidak melihat Yurisprudensi Mahkamah Agung, dalam keputusan MA Nomor 1363/K/Sip/1971 tanggal 12 Mei 1972 keputusan ini mengesahkan jual beli hak atas tanah menggunakan bukti kuitansi, Keputusan MA ini telah menetapkan Keputusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 890/1964 tanggal 22 September 1966 dan Keputusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 76/1976 tanggal 17 Juli 1967 yang menetapkan bahwa : “Akta jual beli tanah berikut rumahnya yang tidak dibuat

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah”. Kemudian, mendalilkan pula bahwa : “Ketentuan dalam Pasal 19 PP 10/1961 (pengalihan hak atas tanah harus dihadapan Pejabat) tidak bermaksud untuk menyampingkan pasal-pasal dari KUHPerdara atau ketentuan-ketentuan hukum tidak tertulis mengenai jual beli”.

Putusan MA Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 pula, Keputusan MA ini yang menetapkan bahwa jual beli tanah tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah meskipun berdasarkan kuitansi, 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”.

Yurisprudensi tersebut diatas sudah seharusnya hakim dapat mempertimbangkan sahnya jual beli tanah dan bangunan tersebut berdasarkan KUHPerdara dan peraturan lain yang mengatur mengenai pembuktian jual beli.

Kuitansi yang diajukan oleh Penggugat juga ditolak oleh hakim PN Bekasi dengan pertimbangan bahwa kuitansi bersifat “Mengikuti” (*Accessoir*) atas perjanjian jual beli sedangkan tidak bukti tidak dilengkapi dengan surat perjanjian jual beli yang asli. Berdasarkan teori pembuktian kuitansi merupakan bukti tertulis yang termasuk kedalam akta dibawah tangan, sehingga sudah seharusnya kuitansi yang diajukan oleh penggugat dapat dijadikan alat bukti jual beli tanah dan bangunan.

Dua orang saksi yang diajukan oleh penggugatpun tidak dihiraukan keterangannya karena saksi dinilai tidak mengetahui dan tidak melihat adanya transaksi jual beli. Saksi tersebut bersifat *de auditu*, yang menurut hukum tidak mempunyai nilai bukti sebagai kesaksian. Saksi tidak melihat adanya transaksi jual beli namun saksi mendengar keterangan dari penjual dan melihat secara langsung bahwa objek jual beli ditempati atau ditinggali oleh pembeli.

Penggugat dalam kasus ini adalah pembeli yang memiliki itikad baik, maka haruslah dilindungi secara hukum. Sebagaimana dalam putusan MA No. 1230K/SIP/1980 yang mendalilkan bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum.

Pelaksanaan perlindungan hukum dalam kasus perkara nomor 488/PDT/2020/PT.BDG ini ditinjau dari berbagai aspek hukum positif di Indonesia masih belum terlaksana.

B. Penyelesaian Yang Dapat Dilakukan Oleh Pembeli Tanah Dan Bangunan Dengan Bukti Kuitansi Yang Penjual Tidak Diketahui Keberadaanya Dihubungkan Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Ketentuan hukum yang harus diterapkan dalam kasus jual beli tanah dan bangunan adalah jual beli tanah yang harus sesuai dengan yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Bahwa jual beli tanah seharusnya dilakukan dihadapan PPAT dengan dibuatkan Akta Jual Beli Tanah (AJB).Setelah proses jual beli dilakukan di hadapan PPAT, setelah itu dilakukan proses pendaftaran tanah berupa balik nama di kantor pertanahan melalui PPAT untuk mengganti nama yang terdapat pada sertifikat menjadi nama pemilik baru yang sebenarnya atas tanah tersebut.

Dengan dilakukannya pendaftaran tanah tersebut, maka pemilik tanah yang sebenarnya akan mendapatkan sertifikat tanah dengan namanya tercantum di sertifikat tersebut sebagai bukti kepemilikan tanah. Proses pendaftaran tanah tersebut berlaku untuk tanah baik yang belum maupun yang sudah didaftarkan.

Perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya, yang mengandung pengertian bahwa perjanjian yang mereka buat itu mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu Undang-Undang. Menurut asas ini bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah diperjanjikan. Sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi 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.

Asas itikad baik terbagi menjadi dua yaitu itikad baik yang bersifat subjektif dan itikad yang bersifat objektif. Bersifat subjektif merupakan sikap

batin seseorang pada waktu dimulainya hubungan hukum yang berupa perkiraan bahwa syarat-syarat yang diperlukan telah dipenuhi, harus ada pada waktu perjanjian dibuat sah atas dasar kejujuran. Ukuran subjektif menilai akibat dari adanya perjanjian itu, seperti bagaimanakah maksud dari perjanjian, bagaimanakah pelaksanaan perjanjian.

Bersifat objektif yaitu terletak pada pelaksanaan hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum. Hal ini berlaku pada saat pelaksanaan perjanjian. Ukuran objektif dipakai untuk 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.

Proses penyelesaian sengketa tanah melalui Pengadilan Negeri di wilayah hukum lokasi objek tanah adalah sebagai berikut:

1. Penggugat mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat, gugatan harus diajukan dengan surat gugat yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya yang sah. Surat gugatan/tuntutan yang diajukan tersebut harus memuat sekurang-kurangnya:
 - a. Nama lengkap dan tempat tinggal atau tempat kedudukan para pihak;
 - b. Uraian singkat tentang sengketa disertai dengan lampiran bukti-bukti;
 - c. Isi gugatan yang jelas (petitum).

2. Ketua pengadilan menetapkan Hakim/Majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutus perkara tersebut;
3. Penetapan hari sidang.
4. 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.
5. 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 tergugat 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.
6. Pemeriksaan Pokok Sengketa

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

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 hukum tetap ialah, suatu keputusan yang masih terbuka kesempatan untuk menggunakan upaya hukum melawan putusan tersebut, misalnya *verzet*, banding, kasasi.

Berkaitan dengan syarat formal maupun materilnya, bahwa untuk terjadinya jual beli tanah dihadapan PPAT harus bersifat final, baik syarat formal maupun materilnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah. Syarat materil seperti harus lunasnya harga jual beli, merupakan syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT. Dengan demikian, tidak bertentangan dengan Pasal 37 Ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa pengalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, berbunyi sebagai berikut : “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 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. 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.”.

Ketentuan dalam Pasal 37 Ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak diatur dalam KUHPdata, namun diakui di dalam lalu lintas bisnis dimasyarakat, hal ini merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan harus didasari dengan itikad 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 Perundang-undangan yang berlaku dan tidak merugikan para pihak yang membuatnya.

Menurut penulis, uraian di atas yang menjadi dasar bagi pihak yang merasa dirugikan dalam transaksi jual beli, yang dalam hal ini adalah jual beli tanah beserta bangunannya. Walaupun dalam hal kasus ini transaksi jual beli tersebut hanya menggunakan kuitansi saja.