

**BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN PERJANJIAN JUAL  
BELI DIBAWAH TANGAN YANG PENJUALNYA TIDAK DIKETAHUI  
KEBERADAANNYA  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 16/Pdt.P/2019/PN MRT)**

**Rahayu Riyanti Putri<sup>1</sup>, Ralang Hartati<sup>2</sup>, M.Wira Utama<sup>3</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa , Jakarta, Indonesia

[rahayuriyantiputri@gmail.com](mailto:rahayuriyantiputri@gmail.com) , [ralanghartati@yahoo.com](mailto:ralanghartati@yahoo.com) , [utamawira@ymail.com](mailto:utamawira@ymail.com)

*Abstrak*

Dalam kehidupan masyarakat, tidak jarang transaksi jual beli tanah ini hanya dibuatkan surat pernyataan bahwa tanah telah diserahkan dan uang pembayaran telah diterima oleh penjual, transaksi tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT sehingga tidak ada AJB yang membuktikan transaksi jual beli tersebut sebagaimana diatur dalam Undang-Undang. Sehingga timbul masalah dikemudian hari yaitu tidak bisa dilakukannya balik nama dari sertifikat hak atas tanah. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian terhadap putusan perkara Nomor: 16/Pdt.P/2019/PN MRT, Sedangkan sifat penelitian ini adalah deskriptif, yakni menerangkan dan menggambarkan data yang diperoleh melalui pengkajian putusan Nomor: 16/Pdt.P/2019/PN MRT, yang berkenaan dengan pertimbangan dan pembuktian yang diungkapkan dalam persidangan, kemudian dianalisa dengan menarik kesimpulan, dengan beracuan pada literatur kepustakaan. Berdasarkan hasil penelitian dan analisa oleh penulis, bahwa dari tinjauan hukum dapat dilihat bahwa jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Jual Beli PPAT atau dibawah tangan akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, hal ini karena ia hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara hukum. Akan tetapi jual beli yang telah dilakukan antara penjual dan pembeli dianggap sah, karena jual beli tersebut terjadi karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dan para pihak telah cakap menurut hukum, dan kesepakatan itu untuk hal jual beli (hal tertentu) dan hak atas tanah dan bangunan tersebut adalah benar milik pihak penjual. Bahwa keabsahan peralihan hak atas tanah karena jual beli yang dibuat dibawah tangan berkaitan dengan Putusan Nomor 16/Pdt.P/2019/PN MRT, tetap sah berdasarkan surat penyerahan hak/jual beli. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar peralihan hak karena jual beli yang dilakukan tanpa akta PPAT atau dibawah tangan dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada pemohon atau pembeli sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya. Dengan putusan Pengadilan Negeri tersebut, maka pihak Kantor Pertanahan diwajibkan untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik.

**Kata kunci:** Transaksi Jual Beli Tanah; Balik Nama; PPAT; Putusan Pengadilan

## 1. Pendahuluan

Dalam kehidupan interaksi antar manusia di zaman modern ini, segala perbuatan hukum antara manusia yang satu dengan yang lainnya perlu dijadikan suatu hubungan hukum agar memiliki legalitas, dimana salah satu fungsi hukum adalah memberikan kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Untuk mencapai kepastian hukum diperlukan alat bukti tertulis yang otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Notaris dan PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta otentik berdasarkan undang-undang.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan penuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kewajiban hukum, dan diharapkan pula dapat dihindari pula terjadinya sengketa. Terkadang sengketa tersebut tidak dapat dihindari, namun dalam proses penyelesaian sengketa, akta otentik merupakan alat bukti tertulis dan terpenuhi memberi sumbangan secara nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Dengan dilakukannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka dipenuhi syarat terang, yaitu perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan hukum yang gelap yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya. Hal ini telah memenuhi syarat tunai dan juga syarat riil karena telah menunjukkan secara nyata telah terjadi perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah juga berlaku bagi pihak yang ingin melakukan perbuatan hukum seperti proses balik nama sertipikat tanah (peralihan hak) dalam kaitan jual-beli tanah. Perbuatan hukum jual-beli terlaksanakan atau dapat dikatakan

selesai ketika penjual menerima pembayaran dan bersamaan juga menyerahkan suatu barang yang dijualkan kepada pembeli. Jual beli hak atas tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus terkait pelaksanaan jual beli hak atas tanah.

Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Adapun yang bertugas untuk melakukan pendaftaran peralihan hak yang ada sekarang ini berdasarkan Peraturan Pemerintah ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, dan pada Kabupaten atau Kotamadya ada Kantor Pertanahan yaitu unit kerja Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pendaftaran tanah. Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, menyatakan :

Dengan melihat ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, pendaftaran hak atas tanah sangat penting, sebab tanah yang telah didaftarkan akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah yang disebut sertipikat. Yang dimaksud sertipikat di dalam Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan : “Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak”.

Perbuatan hukum seperti peralihan hak atau proses balik nama sertipikat tanah harus dilakukan dengan adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA jo. Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997. Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah sudah beralih kepada pihak lain. Pemerintah juga menghendaki terjadinya percepatan pendaftaran tanah. Pasal 87 PP No. 18 Tahun 2021 menentukan perlunya percepatan pendaftaran tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis (secara massal mengikuti program kementerian) wajib diikuti pemilik bidang tanah.

Berdasarkan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu proses balik nama sertipikat tanah atau peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta PPAT yang kemudian wajib menyampaikan akta yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Setiap pembuatan akta di hadapan PPAT, harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta oleh PPAT untuk didaftarkan. Selain itu, pembuatan Akta Jual Beli (AJB) juga harus dihadiri para pihak yaitu penjual dan pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis dan juga harus dihadiri oleh dua orang saksi sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 38 ayat (1) PP24/1997.

Namun tidak dapat dipungkiri bahwa dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih sering ditemui jual beli tanah yang dilakukan pihak penjual dan pembeli secara dibawah tangan yang hanya dibuktikan dengan selebaran kwitansi yakni sebagai bukti pembayaran secara lunas dan bukti telah terjadi kegiatan jual beli dan tanpa dibuat dihadapan PPAT yang tentunya apabila timbul permasalahan, perbuatan tersebut akan sangat merugikan pihak pembeli nantinya.

Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT adalah syarat yang harus dipenuhi ketika akan melakukan peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan, hal ini diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Selanjutnya hal ini merupakan implikasi terhadap kepastian hukum dari status tanah tersebut. Kepastian hukum merupakan aspek penting dalam peralihan hak atas tanah yang terjadi karena adanya jual beli tanah, maka UUPA mewajibkan pemilik baru dari hakatas tanah tersebut untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli.

Dalam kehidupan masyarakat, tidak jarang transaksi jual beli tanah ini hanya dibuatkan surat pernyataan bahwa tanah telah diserahkan dan uang pembayaran telah diterima oleh penjual, transaksi tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT sehingga tidak ada AJB yang membuktikan transaksi jual beli tersebut sebagaimana diatur dalam Undang-Undang. Sehingga timbul masalah dikemudian hari yaitu tidak bisa dilakukannya balik nama dari sertifikat hak atas tanah tersebut.

Transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tersebut mengharuskan pihak pembeli menempuh jalur Pengadilan demi melakukan balik nama atas sertifikat hak milik atas tanah yang telah dibeli. Jika transaksi Jual beli yang tidak memenuhi syarat ketika akan dilakukan proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah tersebut karena tidak adanya Akta Jual Beli dan tidak bisa dilakukan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT karena pihak penjual tidak lagi diketahui keberadaannya.

Tercatat seseorang pemegang hak atas tanah yang telah melakukan perbuatan hukum jual-beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Pulung Rejo, Kecamatan Rimbo Ilir, Kabupaten Tebo, seluas 3 (tiga) hektar. Pemegang hak atas tanah yakni pembeli tanah dengan penjual tanah melakukan jual-beli sebidang tanah yang hanya dilakukan dalam bentuk surat penyerahan hak/jual beli dibawah tangan. Pembeli tanah tersebut belum melaksanakan jual belinya dihadapan Notaris/Pejabat PPAT karena kurangnya pengetahuan pembeli tentang pertanahan. Pembeli tanah tersebut menyadari bahwa pentingnya balik nama sertifikat untuk menjamin kepastian hukum. Namun, ketika pembeli tanah berkeinginan membaliknamakan Sertipikat Hak Milik Nomor 15 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Bungo Tebo tanggal 12 Mei 1981, yang

beratas namakan pihak penjual tanah yang sudah menjadi atas nama pembeli tanah, bahwa ternyata dalam melakukan proses balik nama sertipikat tanah harus dihadiri penjual tanah karena sertipikat tanahnya masih atas nama penjual. Pembeli tanah tidak dapat bertemu dengan pemilik lama atas nama B. Wakinah dikarenakan yang bersangkutan sudah tidak diketahui keberadaannya.

## **2. Metodologi**

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian terhadap putusan perkara Nomor: 16/Pdt.P/2019/PN MRT, Sedangkan sifat penelitian ini adalah deskriptif, yakni menerangkan dan menggambarkan data yang diperoleh melalui pengkajian putusan Nomor: 16/Pdt.P/2019/PN MRT, yang berkenaan dengan pertimbangan dan pembuktian yang diungkapkan dalam persidangan., kemudian dianalisa dengan menarik kesimpulan, dengan beracuan pada literatur kepustakaan. Dalam melakukan penelitian ini, metode pendekatan yang digunakan menggunakan metode yuridis-normatif, karena dalam Penelitian ini akan mengkaji asas-asas hukum, asas-asas hukum mengenai proses penyelesaian kasus jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dibawah tangan.

Penelitian bersifat normatif yang menggunakan metode kajian pustaka penulis memperoleh dan mengumpulkan data-data berdasarkan studi terhadap dokumen-dokumen berupa buku-buku dan literature lainnya.

Setelah penulis memperoleh data dari berkas perkara Nomor 16/Pdt.P/2019/PN MRT, selanjutnya penulis menggunakan Metode untuk menganalisis hasil penelitian adalah kualitatif yuridis, berupa pernyataan, baik dari metode penetapan hukum maupun substansi hukum itu sendiri. Teknik menggunakan analisis yuridis yaitu menganalisa data yang diperoleh dalam penelitian dengan menggunakan cara-cara yang lazim dalam studi ilmu hukum. Penelitian yang dilakukan terhadap sistematika perundang- undangan adalah untuk mengatur bidang tertentu atau beberapa bidang yang saling berkaitan.

## **3. Analisis dan Pembahasan**

### **A. Status Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan Perkara Nomor : 16/Pdt.P/2019/PN MRT.**

Berdasarkan Putusan Nomor: 16/Pdt.P/2019/PN MRT, dimana pemohon membeli sebidang tanah dengan sertifikat atas nama B. Wakinah yang terletak di Desa Pulung Rejo Kecamatan Rimbo Ilir Kabupaten Tebo seluas 3 (tiga) hektar yang disaksikan oleh Satino Alias Sumarjono karena saksi adalah Kepala Desa pada saat itu dan ikut menandatangani surat jual beli antara Wakinah dengan Among/Pemohon.

Pemohon berkeinginan untuk melakukan balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor 15 tersebut yang sebelumnya atas Nama B. Wakinah menjadi Basri Als Among namun mengalami kesulitan karena keberadaan tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya. Namun niat Basri Als Among/pemohon untuk membalik nama sertifikat tersebut menemui kendala karena dalam hal ini instansi yang berwenang yaitu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tebo meminta mengharuskan adanya putusan dari Pengadilan Negeri setempat, dalam hal ini Pengadilan Negeri Tebo dimana letak objek perkara berada.

Menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, sedangkan menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sahnyanya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat yaitu:

1. Adanya mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Terlebih dahulu kita lihat lengkapnya pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dari pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dari apa yang diuraikan pada Pasal 1457 tersebut, maka dapatlah ditarik suatu kesimpulan yaitu bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (essential) yaitu barang dari harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.

Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya "obligatoir" saja, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari pasal 1459 KUH Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah

kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).

Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir, Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi 3 (tiga) sifat yaitu:

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
2. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut akan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.
3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Dalam hal jual beli tanah, jual beli tanah telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Selanjutnya menurut ketentuan pasal 1338 KUH Perdata bahwa perikatan yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan apapun yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan baik.

Berlaku sebagai undang-undang artinya bahwa perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Apabila pihak-pihak dalam perjanjian tersebut melanggar, maka pihak tersebut dianggap telah melanggar undang-undang sehingga diberi akibat hukum tertentu.

Yang dimaksud dengan tidak dapat dibatalkan adalah suatu perjanjian tanpa alasan yang cukup sebagaimana ditentukan oleh undang-undang, tidak dapat ditarik kembali secara sepihak tanpa persetujuan para pihak. Sedangkan dengan itikad baik berarti kesepakatan dalam proses tersebut tidak boleh bertentangan dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa suatu perjanjian dilatar belakangi oleh penawaran dan penerimaan, maka suatu perjanjian Analisis dapat digunakan untuk menguji suatu perjanjian apakah tahap pra kontrak memenuhi ketentuan undang-undang atau tidak, karena dari analisis ini suatu perjanjian terlebih dahulu dianggap sah.

Pencapaian dalam suatu perjanjian jual beli yang mengikat seringkali datang dalam bentuk kewajiban yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak. Apabila akad jual beli bersifat mengikat diikuti dengan jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai dibuat dan atas nama penjual, maka tindakan penjual adalah segera mengurus sertifikat tanah tersebut agar jual beli dapat segera dilakukan.

Kekuatan pembuktian suatu perbuatan harus memenuhi tiga faktor, yaitu kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materil. Yang dimaksud dengan pembuktian lahir adalah kekuatan pembuktian berdasarkan keadaan lahir, yaitu suatu surat (akta) yang seolah-olah mempunyai kekuatan hukum, sepanjang belum dibuktikan kebenarannya.

Di sini terlihat bahwa paksaan dilihat dari bentuk perbuatan lahiriah dan bukan keseluruhan perbuatan, jika dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan di persidangan, khususnya dalam bentuk pengikatan jual beli. perjanjian, jelas bahwa dalam perjanjian, para pihak telah menandatangani bersama di akhir perjanjian dan disingkat pada setiap lembar perjanjian, yaitu telah memenuhi syarat untuk membuktikan "lahirnya" suatu perbuatan.

Kekuatan pembuktian formal berkaitan dengan pertanyaan "apakah benar adanya pernyataan?" Kekuatan pembuktian formil ini didasarkan pada benar atau tidaknya akta tersebut seperti yang diklaim oleh mereka yang menandatangani akta tersebut. Keabsahan pembuktian resmi ini memberikan kepastian bahwa para pihak telah mengatakan dan melakukan apa yang tercantum dalam akta yang membuktikan adanya akta jual beli dan akta jual beli itu benar-benar dapat dibuktikan. Dalam hal sebagaimana tersebut di atas, maka jelaslah bagi pengadilan bahwa perjanjian pengikatan jual beli itu memuat batasan-batasan dan keluasaan-keluasaan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak (penjual dan pembeli), seperti adanya kewajiban pembayaran uang muka oleh pembeli, dan adanya denda apabila penjual membatalkan perjanjian tanpa adanya kesepakatan dari pembeli.

Mengenai pembuktian materil, pertanyaannya adalah "apakah pernyataan dalam dokumen itu benar?" Kekuatan pembuktian materil di sini ditekankan pada kebenaran daripada pernyataan yang dimuat dalam akta. Adapun kekuatan pembuktian ini untuk memberikan kepastian dalam hal ini, memberikan kepastian tentang fakta-fakta yang telah dikemukakan dan dilakukan oleh para pihak sebagaimana yang tercantum dalam akta, tentang benarkah isi pernyataan di dalam akta menyangkut obyek dari perjanjian yaitu tanah dan bangunan.

Dalam suatu proses perdata, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila

penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalilnya yang menjadi dasar gugatannya, maka gugatannya akan ditolak, sedangkan apabila berhasil, maka gugatannya akan dikabulkan. Tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, untuk dalil-dalil yang tidak disangkal, apabila diakui sepenuhnya oleh pihak lawan, maka tidak perlu dibuktikan lagi. Beberapa hal yang tidak harus dibuktikan antara lain:

1. Hal-hal yang telah diakui;
2. Hal-hal yang tidak disangkal;
3. Hal-hal yang telah diketahui oleh khalayak ramai (*notoire feiten/fakta notoir*) atau hal-hal yang secara kebetulan telah diketahui sendiri oleh hakim.

Dalam soal pembuktian tidak selalu pihak penggugat saja yang harus membuktikan dalilnya. Hakim yang memeriksa perkara itu yang akan menentukan siapa diantara pihak-pihak yang berperkara yang akan diwajibkan memberikan bukti, apakah pihak penggugat atau sebaliknya pihak tergugat. Secara ringkas disimpulkan bahwa hakim sendiri yang menentukan pihak yang mana yang akan memikul beban pembuktian. Didalam soal menjatuhkan beban pembuktian, hakim harus bertindak arif dan bijaksana, serta tidak boleh berat sebelah. Semua peristiwa dan keadaan yang konkrit harus diperhatikan dengan seksama olehnya. Sebagai pedoman, dijelaskan oleh pasal 1865 KUH Perdata bahwa:

"Barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana dia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu; sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna pembantahan hak orang lain, diwajibkan juga membuktikan peristiwa-peristiwa itu"

Sekalipun untuk peristiwa yang disengketakan itu telah diajukan pembuktian, namun pembuktian itu masih harus dinilai. Berhubung dengan menilai pembuktian, hakim dapat bertindak bebas (contoh: hakim tidak wajib mempercayai satu orang saksi saja, yang berarti hakim bebas menilai kesaksiannya (ps. 1782 HIR, 309 Rbg, 1908 BW) atau diikat oleh undang-undang, [contoh: terhadap akta yang merupakan alat bukti tertulis, hakim terikat dalam penilaiannya (ps. 165 HIR, 285 Rbg. 1870 BW)].

Terdapat 3 (tiga) teori yang menjelaskan tentang sampai berapa jauhkah hukum positif dapat mengikat hakim atau para pihak dalam pembuktian peristiwa didalam sidang, yaitu:

1. Teori Pembuktian Bebas

Teori ini tidak menghendaki adanya ketentuan-ketentuan yang mengikat hakim, sehingga penilaian pembuktian seberapa dapat diserahkan kepada hakim. Teori ini dikehendaki pendapat umum karena akan memberikan kelonggaran wewenang kepada hakim dalam mencari kebenaran.

2. Teori Pembuktian Negatif

Teori ini hanya menghendaki ketentuan-ketentuan yang mengatur larangan-larangan kepada hakim untuk melakukan sesuatu yang berhubungan dengan pembuktian. Jadi hakim disini dilarang dengan pengecualian (ps. 169 HIR, 306 Rbg, 1905 BW)

3. Teori Pembuktian Positif

Disamping adanya larangan, teori ini menghendaki adanya perintah kepada hakim. Disini hakim diwajibkan, tetapi dengan syarat (ps. 165 HIR, 285 Rbg, 1870 BW).

Dari uraian tersebut di atas dapatlah diketahui bahwa akta dibawah tangan yang dipergunakan sebagai alat bukti (yaitu perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan) dan berlaku pula untuk akta otentik maupun setidak-tidaknya mempunyai kekuatan pembuktian terhadap siapa yang membubuhkan tandatangan di dalam akta itu. Suatu akta (surat) dapat dikatakan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila telah memenuhi ketiga pembuktian di atas.

Dalam kasus ini, pembuktian terhadap akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dibawah tangan dapat dibuktikan dalam persidangan, sehingga perlu adanya perlindungan terhadap pembeli apabila penjual lalai, tentu membawa konsekuensi hukum yaitu :

1. Adanya kewajiban denda yang harus dibayar atas kerugian materil yang diderita pembeli, kerugian ini dapat berupa kerugian yang benar-benar dialami seperti uang muka yang telah dibayar, bunga yang telah diperjanjikan atau keuntungan yang seharusnya diperoleh:
2. Objek yang diperjanjikan dapat menjadi jaminan, bahwa penjual harus memenuhi terlebih dahulu kewajibannya, kemudian sita jaminan dapat dihapuskan, sita jaminan ini atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materilnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertipikat dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah.

Syarat materil seperti harus lunasnya harga jual beli, sedangkan untuk tidak atau belum terpenuhinya kedua syarat tersebut, maka perjanjian pengikatan jual belilah yang biasanya dijadikan tujuan (landasan) terjadinya permulaan jual beli yang digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sementara menunggu dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT. Namun demikian Majelis Hakim memutuskan dalam Perkara Nomor 16/Pdt.P/2019/PN MRT bahwa jual beli yang tidak dibuat dihadapan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dibawah tangan tetap sah. Meskipun hal tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu UUPA dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam kasus ini, Majelis Hakim dalam pertimbangannya berpendapat bahwa Pemohon telah berhasil membuktikan dalil-dalil permohonannya dan ternyata pula isi permohonan Pemohon tersebut tidaklah bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku oleh karena itu permohonan Pemohon sudah sepatutnya untuk dikabulkan.

Berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim dalam putusannya menyatakan sah jual beli antara B. Wakinah dengan Basri (Among) atas sebidang tanah kebun yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor : Milik 15 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Bungo Tebo tanggal 12 Mei 1981 seluas 3 (tiga) hektar tercatat atas nama B. Wakinah yang terletak di Desa Pulung Rejo Kecamatan Rimbo Ilir Kabupaten Tebo.

Menurut penulis jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah meskipun hanya berdasarkan kwitansi. Hal itu didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 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.

Selain itu jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dibawah tangan tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya). Sangat dimungkinkan terjadi sengketa antara suatu yurisprudensi dengan hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sebelum berlaku UUPA dan PP Nomor 10 tahun 1961, yurisprudensi membenarkan keabsahan jual-beli tanah didasarkan atas kesepakatan harga dan tanah yang menjadi objek jual-beli meskipun jual-beli dilakukan dibawah tangan, terutama hal ini dulu berlaku atas tanah yang berstatus hukum adat. Berdasarkan ketentuan pasal 19 UUPA jo. Pasal 19 PP Nomor 10 tahun 1961 pemindahan hak baik dalam bentuk jual-beli dilakukan didepan PPAT dan oleh karena itu dibuat akta PPAT. Dengan demikian telah terjadi saling bertentangan antara yurispredensi dengan ketentuan hukum perundang-undangan. Tidak selamanya asas statue law prevail atau undang-undang lebih dibanding yurisprudensi ditegakkan apabila terjadi pertentangan antara undang-undang dengan Yurisprudensi. Dalam hal-hai tertentu secara kasustik, yurisprudensi yang dipilih dan dimenangkan dalam pertarungan pertentangan nilai hukum yang terjadi. Mekanisme yang ditempuh oleh hakim memenangkan Yurisprudensi terhadap suatu peraturan pasal perundang-undangan dilakukan melalui pendekatan sebagai berikut:

1. Didasarkan pada alasan kepatutan dan kepentingan umum.  
Untuk membenarkan suatu sikap dan tindakan bahwa yurisprudensi lebih tepat dan lebih unggul nilai hukum dan keadilannya dari peraturan pasal undang-undang. mesti didasarkan atas "kepatutan" dan "perlindungan kepentingan umum". Hakim harus menguji dan menganalisis secara cermat, bahwa nilai-nilai hukum yang terkandung dalam yurisprudensi yang bersangkutan jauh lebih potensial bobot kepatutannya dan perlindungannya terhadap kepentingan umum dibanding dengan nilai-nilai yang terdapat dalam rumusan undang-undang. Dalam hal ini agar dapat dilakukan komparasi analisis yang terang dan jernih, sangat dibutuhkan antisipasi dan wawasan profesionalisme. Tanpa modal tersebut sangat sulit seorang hakim berhasil menyingkirkan suatu pasal undang-undang.
2. Cara mengunggulkan Yurisprudensi melalui "contra legem"  
Jika hakim benar-benar dapat mengkonstruksi secara komparatif analisis bahwa, bobot yurisprudensi lebih potensial menegakkan kelayakan dan perlindungan kepentingan umum, dibandingkan suatu ketentuan pasal undang-undang, dia dibenarkan mempertahankan yurisprudensi. Berbarengan dengan itu hakim langsung melakukan tindakan "contra legem" terhadap pasal-pasal undang-undang yang bersangkutan. Disebabkan nilai bobot yurisprudensi lebih potensial dan lebih efektif mempertahankan tegaknya keadilan dan perlindungan kepentingan umum, undang-undang yang disuruh mundur dengan cara "contra legem", sehingga yurisprudensi yang sudah mantap ditegakkan sebagai dasar dan rujukan hukum penyelesaian perkara.
3. Yurisprudensi dipertahankan dengan melenturkan peraturan perundang-undangan.

Cara penerapan lain dalam masalah terjadinya pertentangan antara yurisprudensi dengan ketentuan perundang-undangan:

1. Tetap mempertahankan nilai hukum yang terkandung dalam yurisprudensi;
2. Berbarengan dengan itu, ketentuan pasal perundang-undangan yang bersangkutan diperlunak dari sifat imperatif menjadi fakultatif.

Memang ada kemiripan cara ini dengan tindakan contra legem, tetapi ada perbedaan. Penerapan contra legem pasal yang bersangkutan disingkirkan secara penuh. Keberadaan pasal itu didalam perundang-undangan sama sekali tidak ada. Lain halnya dengan tindakan mempertahankan yurisprudensi yang dibarengi dengan tindakan memperlunak pasal perundang-undangan. Dalam hal ini yurisprudensi tidak secara penuh melemparkan nilai yang terkandung

dalam pasal, tetapi hanya diperlunak dari sifat imperatif menjadi bersifat fakultatif.

#### **B. Penyelesaian Yang Dapat Dilakukan Oleh Pembeli, Agar Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Atau Dibawah Tangan Dapat Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Pasti**

Perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (pasal 1338 KUH Perdata), yang mengandung pengertian bahwa perjanjian yang mereka buat itu mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang.

Dengan asas ini, pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diberi kebebasan untuk membuat isi perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya. Hal ini maksudnya undang-undang yang mengatur tentang hukum perjanjian, tidak mencampuri pokok-pokok atau syarat-syarat yang akan menjadi kesepakatan para pihak. Seberapa luas dan lama suatu perjanjian adalah murni berdasarkan keinginan 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.

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

Sebagaimana telah disebutkan dalam pembahasan sebelum itikad baik terbagi menjadi dua yaitu itikad baik yang bersifat subjektif dan itikad yang bersifat objektif. Yang bersifat subjektif ukurannya sangat relatif atau dapat dikatakan tidak dapat diukur sampai sejauh mana batasan ini berlaku, hanya undang-undang memberikan rambu yaitu dengan ukuran norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Bersifat objektif yaitu dengan melihat senyatanya (yang tampak terlihat) pada perjanjian itu sendiri, seperti bentuknya, cara membuatnya dan isinya. Jika ukuran subjektif menilai akibat dari adanya perjanjian itu, seperti bagaimanakah maksud dari perjanjian, bagaimanakah pelaksanaan perjanjian, sedangkan ukuran objektif 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.

1. Prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah.

Proses penyelesaian sengketa tanah melalui Pengadilan Negeri di Tebo adalah sebagai berikut:

- a. Pemohon mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tebo permohonan harus diajukan dengan surat permohonan yang ditandatangani oleh Pemohon atau kuasanya yang sah. Surat Permohonan yang diajukan tersebut harus memuat sekurang-kurangnya :

- 1) Nama lengkap dan tempat tinggal atau tempat kedudukan para pihak;
- 2) Uraian singkat tentang sengketa disertai dengan lampiran bukti-bukti;
- 3) Isi gugatan yang jelas (petitum).

- b. Ketua pengadilan menetapkan hakim/majelis hakim yang akan memeriksa dan memutus perkara tersebut;

- c. Penetapan hari sidang;

- d. Panggilan para pihak untuk menghadiri sidang dilakukan oleh juru sita.

Surat Panggilan kepada tergugat untuk sidang pertama harus menyebutkan adanya penyerahan sehelai salinan surat permohonan dan pemberitahuan kepada pihak tergugat bahwa ia boleh mengajukan jawaban diajukan dalam sidang.

2. 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.

3. Pemeriksaan Pokok Sengketa

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

4. Pembacaan Putusan.

Dalam hal sengketa jual beli tanah tidak dihadapan PPAT (tanpa akta jual beli PPAT) atau dibawah tangan dimana tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya sehingga tidak hadir hingga pada pemanggilan sidang kedua, maka berdasarkan pasal 125, 126, dan pasal 127 HIR, maka putusan dijatuhkan dengan verstek, yang mana tuntutan penggugat dikabulkan. Putusan Pengadilan Negeri memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya.

Putusan Pengadilan Negeri tersebut, juga memerintahkan pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 15 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Bungo Tebo tanggal 12 Mei 1981, seluas 3 (tiga) hektar yang sebelumnya atas Nama B. Wakinah menjadi Basri Als Among.

Adapun syarat-syarat yang diperlukan untuk proses membalik nama sertifikat pada Kantor Pertanahan, jika diperoleh hasil surat penetapan pengadilan negeri, yaitu meliputi :

- a. Surat bukti kepemilikan obyek jual beli sertifikat hak atas tanah.
- b. Surat-surat tentang subyek/orangnya, penjual dan pembeli yaitu:
  - 1) Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga;
  - 2) Surat Nikah;
  - 3) Putusan Pengadilan Negeri.
- c. Surat tanda bukti pelunasan BPHTB (Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan Bangunan) sesuai ketentuan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997. BPHTB wajib dibayarkan sebelum PPAT membuat akta jual belinya, yaitu sebesar 5%, setelah harga tanah dan bangunan dikurangi dengan nilai tidak kena pajak sebesar Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah).

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa oleh penulis, bahwa dari tinjauan hukum dapat dilihat bahwa jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Jual Beli PPAT atau dibawah tangan akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, hal ini karena ia hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara hukum, hal ini sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Akan tetapi jual beli yang telah dilakukan antara penjual dan pembeli dianggap sah, karena

jual beli tersebut terjadi karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dan para pihak telah cakap menurut hukum, dan kesepakatan itu untuk hal jual beli (hal tertentu) dan hak atas tanah dan bangunan tersebut adalah benar milik pihak penjual, hal ini telah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Tindakan yang diambil oleh seorang PPAT dalam menangani peralihan hak atas tanah, berdasarkan pertimbangan, bahwa selain sebagai pejabat pembuat akta tanah juga sebagai penasihat hukum. Oleh karena itu dalam praktek, pada saat menghadapi kasus-kasus tersebut, sebagai hukum memberikan alternatif-alternatif tindakan yang dapat ditempuh adalah sebagai berikut:

- a. Agar segera melunasi pembayarannya atau melunasi utangnya yang nantinya diperhitungkan sebagai harga jual tanah tersebut. Setelah sertifikat diperoleh, maka keduanya datang menghadap kepada PPAT untuk melakukan transaksi jual beli;
- b. Agar menunggu sertifikat terbit atas nama pihak penjual, kemudian keduanya datang menghadap ke PPAT untuk melakukan transaksi akta jual beli;
- c. Dengan menunggu sertifikat diperoleh atas nama pihak penjual (sertifikat dalam proses permohonan hak) maka dilakukan perbuatan hukum dengan membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan syarat pembayaran sudah dilunasi.

Disinilah terlihat peran PPAT terhadap kasus-kasus yang dihadapi, tentunya tetap memperhatikan dari segi positif maupun negatif, karena tindakan yang diambilnya sekarang tidaklah selesai sampai disitu saja, tetapi dapat pula berakibat dimasa mendatang.

## **4. Kesimpulan dan Saran**

### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan sekaligus merupakan jawaban dari permasalahan yang diangkat sebagai berikut:

1. Bahwa keabsahan peralihan hak atas tanah karena jual beli yang dibuat dibawah tangan berkaitan dengan Putusan Nomor 16/Pdt.P/2019/PN MRT, tetap sah berdasarkan surat penyerahan hak/jual beli pada tanggal 12 Nopember 1987. Selain itu berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah

Agung Nomor: 126.K/Sip/ 1976 tanggal 4 April 1978 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". jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dibawah tangan tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik untuk kedua belah pihak).

2. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar peralihan hak karena jual beli yang dilakukan tanpa akta PPAT atau dibawah tangan dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri Tebo yang memberikan kepastian hukum kepada pemohon atau pembeli sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan diatasnya. Dengan putusan Pengadilan Negeri Tebo tersebut, maka pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo diwajibkan untuk melakukan proses balik nama Hak Milik Nomor 15 tersebut yang sebelumnya atas Nama B. Wakinah menjadi Basri Als Among.

#### 4.2 Saran

Dari hasil penelitian yang penulis peroleh, maka penulis memberikan suatu saran adalah sebagai berikut:

1. Jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT atau dibawah tangan akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, hal ini karena pembeli hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara yuridis. Sehingga dalam proses jual beli tanah disarankan sebaiknya dilakukan dihadapan pejabat PPAT agar ketentuan perbuatan hukum jual-beli tanah yang dilakukan dapat dibuktikan dengan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT sebagaimana dituangkan dalam pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24/1997.
2. Camat selaku Pejabat yang paling dekat dengan masyarakat, hendaknya mengadakan penyuluhan bukan mengenal peraturan yang berlaku bagi kepentingan masyarakat banyak, khusus dalam kaitan dengan tulisan ini adalah peraturan mengmal pertanahan juga pihak Kantor Pertanahan dapat menyediakan petugas yang dapat memberikan informasi yang sebanyak- banyaknya kepada masyarakat, Masyarakat sebagai pihak yang akan melakukan pengalihan atau pihak yang akan menerima hak hendaknya mencari informasi terlebih dahulu pada Kantor pertanahan setempat atau kepada PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah agar tidak timbul masalah di kemudian hari.

**Daftar Referensi****A. Buku**

- (BPHN), Badan Pembinaan Hukum Nasional, *"Simposium Hukum Perdata Nasional, Kerjasama Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN)"*, Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- A.C, H. Ali, *"Sertifikat dan Permasalahannya, dan Seri Hukum Pertanahan"*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2007.
- Amalia, Nanda, *"Hukum Perikatan"*, Unimal Press, Lhokseumawe, 2014.
- Burhamzah, Oky Deviany, *"Hukum Perikatan"*, UNHAS Press, Makasar, 2009.
- Chomsah, Ali Achmad, *"Hukum Agraria Pertanahan Indonesia"* Jilid 2, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2004.
- Fea, Dyara Radhite Oryza, *"Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya"*, Legality, Yogyakarta, 2018.
- Harsono, Boedi, *"Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya"*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Hutabarat, Samuel M.P., *"Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian"*, Grasindo, Jakarta, 2014.
- Keraf, Gorys *"Komposisi"*, Nusa Indah, Jakarta, 1989.
- Khairandy, Ridwan, *Pokok-Pokok Hukum Dagang, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press*, Yogyakarta, 2014.
- Kurniati, Nia, *"Pengelolaan Tanah Negara Bagi Kesejahteraan Rakyat"*, BPHN, Jakarta, 2012.
- Mamudji, Soerjono Soekanto dan Sri, *"Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat"*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, *"Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum"*, Intan Pariwara, Jakarta, 1989.
- Rahardjo, Handri, *"Hukum Perjanjian di Indonesia"*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2009.
- Salehindo, John, *"Masalah Tanah Dalam Pembangunan"*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987.
- Satrio, J, *"Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)"*, Alumni, Bandung, 1993.
- Setiawan, I Ketut Oka, *"Hukum Perikatan"*, Cetakan kelima, Sinar Grafika, Jakarta, 2020.
- Setiawan, R., *"Pokok-Pokok Hukum Perikatan"*, Bina Cipta, Bandung, 1987.
- Siagian, Abdul Hakim, *"Kedudukan Asas Dalam Sistem Hukum Perjanjian"*, HuMA, Jakarta, 2015.

- Sjahdeini, Sutan Remy, *"Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia"*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.
- Soekanto, Soerjono, *"Pengantar Penelitian Hukum"*, UI-Press, Jakarta, 1986.
- Soekanto, Soerjono, *"Pengantar Penelitian Hukum"*, Universitas Indonesia Press, Jakarta 2006.
- Soimin, Soedharyo, *"Status Hak Dan Pembebasan Tanah"*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Subekti, *"Hukum Perjanjian"*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Subekti, *"Pokok-Pokok Hukum Perdata"*, Cetakan XXXIII, PT. Intermasa, Jakarta, 2016.
- Subekti, R., *"Hukum Perjanjian"*, PT. Intermasa, Jakarta, 1998.
- Sumardjono, Maria S. W., *"Mediasi Sengketa Atas Tanah"*, Kompas, Jakarta, 2016.
- Supriadi, *"Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia"*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Sutedi, Adrian, *"Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya"*, Sinar Grafika, Jakarta 2006.
- Sutedi, Adrian, *"Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya"*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010

## **B. Undang – Undang**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III, khususnya tentang perikatan/perjanjian.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Rumah Susun serta Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 16/Pdt.P/2019/PN MRT

## **C. Jurnal**

- Nugroho, Fajar Adhitya, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Secara di Bawah Tangan", Jurnal Hukum, 2016.
- Satrianingsih, Ni Nyoman Putri, "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan", Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, [S.l.], v. 7, n. 6, p. 1-14, July 2019.
- Sufiarina<sup>1</sup>, Esther Tarigan<sup>2</sup>, Rina Tauran<sup>3</sup>, Eni Jaya<sup>4</sup>, Elianta Ginting<sup>5</sup>, "Edukasi Perlindungan Hak Milik Melalui Pendaftaran dan Pemeliharaan Data Tanah di RW 14 Kelurahan Tanjung Periuk", Fakultas Hukum, Universitas Tama Jagakarsa, DINAMISIA, Jakarta, 2021.
- Tuti Kelana, Telaga Analin<sup>2</sup> "PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG SERTIFIKAT KEPEMILIKANNYA BELUM DIBALIKNAMAKAN" Jurnal Sakato Ekasakti Law Review, Volume 1, Issue 1, April 2022.