

PENJUALAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DAN MENURUT PPAT (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Boyolali)

Fitriyanti, Nurbaedah

Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Kediri (UNISKA) Kediri

Email: fitriyanti@gmail.com, Email: nurbaedah@uniska-kediri.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan terhadap suatu kasus perkara No. 305/ Pdt. G/ 2009/ PN. Byl. Di Desa Bendosari Kec. Sawit Kab. Boyolali. Hasil kajian ini menunjukkan bahwa jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT sudah mengikat para pihak sepanjang syarat materiil terpenuhi, dan untuk mensahkan jual beli tersebut dibuatkannya Akta Jual Beli PPAT sebagai syarat untuk melakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah. Upaya yang dapat dilakukan agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT adalah dengan mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat yang berwenang, dengan isi gugatan agar Ketua Pengadilan Negeri memutuskan bahwa jual beli hak atas tanah tersebut adalah sah dan berdasarkan keputusan tersebut memberikan kuasa kepada pembeli selaku penggugat untuk bertindak mewakili penjual dan sekaligus bertindak atas namanya sendiri selaku pembeli, sehingga jual beli hak atas tanah tersebut dapat dibuktikan dengan akta jual beli PPAT untuk segera didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendekatan dalam penelitian ini yakni pendekatan yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah pendekatan permasalahan mengenai hal-hal yang bersifat yuridis dan kenyataan yang ada mengenai hal-hal yang bersifat yuridis. Penelitian hukum empiris atau penelitian sosiologis yaitu penelitian hukum yang menggunakan data primer.

Kata kunci : Jual Beli Tanah, Akibat Hukumnya

ABSTRACK

This research was conducted on a case No. 305/ Pdt. G/ 2009/ PN. Byl. In Bendosari Village, Sawit District, Boyolali Regency. The results of this study indicate that land sales and purchases carried out without a PPAT sale and purchase deed are binding on the parties as long as the material requirements are met, and to validate the sale and purchase, a PPAT Sale and Purchase Deed is made as a requirement for registering the transfer of land rights. Efforts that can be made so that land sales and purchases carried out without a PPAT sale and purchase deed are by filing a lawsuit with the Head of the local District Court with the authority, with the contents of the lawsuit so that the Head of the District Court decides that the sale and purchase of land rights is valid and based on this decision gives power to the buyer as the plaintiff to act on behalf of the seller and at the same time act on his own behalf as the buyer, so that the sale and purchase of land rights can be proven by a PPAT sale and purchase deed to be immediately registered at the local Land Office. The approach in this study is an empirical juridical approach. Empirical juridical research is an approach to problems regarding juridical matters and the existing facts regarding juridical matters. Empirical legal research or sociological research is legal research that uses primary data.

Keywords: Land Sale, Due to statute

A. PENDAHULUAN

Dalam kehidupan sehari-hari terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Sebagai contoh adalah jual beli yang dilakukan dibawah tangan dengan dasar kepercayaan, Hal ini akan menimbulkan masalah bagi si pembeli yang akan mendaftarkan haknya di Kantor Petanahan setempat. Sebagaimana yang terjadi dalam

kasus di Desa Bendosari Kec. Sawit Kab. Boyolali dalam perkara nomor : 305/ Pdt.G/2009/ PN.Byl.

. Kasus ini bermula dengan adanya klaim tanah seluas 340 M2 oleh keluarga Tn Waryudi dengan adanya pernyataan bahwa tanah tersebut merupakan tanah turun temurun milik keluarga besar mereka, akan tetapi tanah tersebut, selama berpuluh-puluh tahun tidak

pernah dikelola, sehingga pemerintah Desa Bendosari Kec. Sawit Kab. Boyolali pada tahun 2010 melakukan pelebaran balai desa, ke area tersebut dan memasukkan tanah tersebut sebagai aset atau tanah milik pemerintah Desa Bendosari Kec. Sawit Kab. Boyolali yang akan digunakan untuk keperluan kepentingan umum masyarakat desa seperti pembangunan sekolah (TK)

Permasalahan kemudian timbul pada tahun 2019, keluarga Tn Waryudi mendatangi area tersebut, dan mengatakan bahwa tanah tersebut, adalah milik keluarga mereka, di buktikan dengan adanya beberapa tanaman yang telah berusia puluhan tahun, dengan adanya permasalahan ini, kemudian pihak Pemerintah Desa diwakili oleh kepala Desa Bendosari Kec. Sawit Kab. Boyolali yang saat ini menjabat, memanggil keluarga Tn Waryudi untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan membuat sebuah kesepakatan atau perjanjian secara lisan, hasil dari kesepakatan tersebut, disepakati bahwa pihak keluarga Tn Waryudi menyerahkan seluruh tanah tersebut dan tidak akan mengganggu gugat lagi tanah tersebut, kepada pemerintah Desa Bendosari Kec. Sawit Kab. Boyolali dan pihak pemerintah desa memberikan ganti kerugian sebesar Rp. 50.000.000. akan tetapi nominal yang dimaksud disini tidak dimasukan dalam surat/berita acara hasil perjanjian mereka artinya nominal uang dimaksud disini disepakati hanya secara lisan. Namun yang terjadi kemudian salah satu anggota keluarga Tn Waryudi yang bernama Tn Santoso pada tahun 2024 kembali mendatangi pihak pemerintah desa dan kembali meminta uang ganti kerugian atas tanah yang telah dimiliki oleh pemerintah desa dengan alasan bahwa nominal kesepakatan harga tanah tersebut tidak sesuai dengan harga dan luas tanah. Hadirnya permasalahan pada deskripsi kasus diatas, tentunya menimbulkan polemik hukum terkait kekuatan perjanjian lisan yang dilakukan antara pemilik tanah dan Pemerintah Desa karena ada upaya dari pemilik tanah untuk meningkari apa yang menjadi kesepakatan mereka dalam bentuk perjanjian lisan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka permasalahan yang akan

dibahas sebagai berikut :

1. Bagaimana penjualan jual beli tanah di bawah tangan dan menurut PPAT ?
2. Bagaimana peran dan kewenangan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) mewujudkan kepastian hukum terhadap jual beli tanah yang dilakukan secara lisan ?
3. Bagaimana contoh pembuatan akta jual beli tanah ?

B. METODE

Metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan- lingkungan yang dihadapinya.¹

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif yaitu penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian hukum empiris dengan mengadakan penelitian lapangan (*field research*) dan untuk itu penulis menggunakan upaya pengumpulan data dengan melalui studi dokumen dan wawancara, studi dokumen dilakukan terhadap sumber data sekunder atau pustaka hukum yang terdiri dari sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder.

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian dan penulisan hukum ini adalah deskriptif analitis karena penelitian ini menggambarkan dan menganalisa masalah yang ada dengan menguraikan data yuridis normatif dari bahan pustaka atau penelitian hukum kepustakaan, sedangkan penelitian yang bersifat analitis bertujuan untuk menganalisis masalah-masalah yang timbul dalam penelitian yang dikaitkan dengan teori-teori hukum yang ada dan atau peraturan perundang-undangan.

Jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Adapun teknik wawancara dilakukan menggunakan menggunakan daftar pertanyaan, yaitu daftar pertanyaan yang diajukan kepada orang-orang yang terkait dengan keabsahan jual beli di bawah tangan atas

tanah bersertipikat, untuk memperoleh jawaban secara tertulis. Dalam hal ini daftar pertanyaan diberikan kepada responden dan narasumber.

A. METODE ANALISA DATA

Dalam hal ini, metode analisis data yang penulis pergunakan adalah analisis kualitatif yaitu tatacara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis dengan cara eksploratori.

B. METODE PENYAJIAN DATA

Data-data yang sesuai dengan yang dibutuhkan kemudian digabungkan untuk dilakukan editing. Sedangkan data-data yang tidak sesuai dibuang atau dipisahkan sebagai pelengkap hasil penelitian. Hasil kesimpulan akhir dan sudah tersaji dalam bentuk sistematis tersebut kemudian disusun dalam laporan ilmiah dalam bentuk tesis.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketentuan Hukum Yang Di Terapkan Terhadap Kasus Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

Ketentuan Hukum Yang Di Terapkan Dalam Kasus Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Putusan No. 305/ Pdt.G/ 2009/ PN. Byl.

Setelah menjalani 4 kali persidangan, dan dalam 4 kali persidangan Pemerintah Desa Bendosari, Kec. Sawit, Kab. Boyolali tidak hadir dalam persidangan tersebut walaupun sudah dipanggil secara layak sesuai hukum yang berlaku. Maka Hakim Ketua memutuskan bahwa :

1. Menyatakan gugatan Penggugat (Tn Santoso) tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini sebanyak Rp. 191.000,- (seratus Sembilan puluh satu ribu rupiah).

Hakim menetapkan putusan tersebut karena beberapa pertimbangan-pertimbangan, yaitu sebagai berikut :

- a) Dalam petitumnya tersebut Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Boyolali menyatakan jual beli antara Tuan Tn Waryudi dengan Tergugat atas tanah tersebut sebagai jual beli yang sah, dan demikian pula dengan jual beli antara Penggugat dengan Tn Waryudi juga sebagai jual beli yang sah;
- b) Penggugat hanya menggugat Tergugat Pemerintah Desa Bendosari, Kec. Sawit, Kab. Boyolali saja, sedangkan dalam petitumnya tersebut Penggugat memohon agar jual beli antara Penggugat dengan Tn Waryudi dinyatakan sebagai jual beli yang sah, maka Majelis berpendapat bahwa tuan Tuan Santoso harus digugat juga dalam perkara ini;
- c) Gugatan Penggugat kurang pihak karena tuan Santoso yang seharusnya juga digugat tidak digugat, karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Ketentuan Hukum Yang Diterapkan Terhadap Jual Beli Di Bawah Tangan.

Ketentuan hukum yang harus diterapkan dalam kedua kasus jual beli tanah dan bangunan tersebut adalah jual beli tanah yang harus sesuai dengan yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No . 10 Tahun 1961 yang di ganti dengan Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 Tentang Pe daftaran tanah. Bahwa jual beli tanah seharusnya dilakukan dihadapan PPAT dengan dibuatkan suata akta jual beli tanah. Setelah proses jual beli dilakukan di hadapan PPAT, haruslah setelah itu dilakukan proses pendaftaran tanah berupa balik nama dikantor Pertanahan melalui PPAT untuk mengganti nama yang terdapat pada sertipikat menjadi nama pemilik baru yang sebenarnya atas tanah tersebut. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah tersebut, maka

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

Status Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli PPAT Dilihat Dari Sudut Pandang Hukum.

Jual beli yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT dapat dikatakan bahwa statusnya telah mengikat antara pihak penjual dengan pembeli, akan tetapi perbuatan hukum tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut. Dan untuk membuat jual beli tanah tersebut menjadi sah, maka Tn Santoso dengan Pemerintah Desa Bendosari segera datang ke PPAT untuk dibuatkan akta jual beli tanah. Dalam kasus ini, yang berhak atas tanah dan bangunan tersebut adalah Pemerintah Desa Bendosari dikarenakan jual beli sudah mengikat antar pihak, karena sudah terjadinya kata sepakat untuk melakukan jual beli tanah antara Tn Waryudi dengan Pemerintah Desa Bendosari

Tindakan Hukum Yang Ditempuh Oleh Pihak Yang Harus Dilindungi Agar Dirinya Sah Menjadi Pemegang Hak Atas Tanah.

Pemerintah Desa Bendosari harus melayangkan gugatan baru ataupun permohonan agar jual beli yang ia lakukan adalah sah kepada Pengadilan Negeri, dengan para pihak yang menjadi Penggugat adalah Tn Santoso serta Kantor Pertanahan Boyolali. Gugatan atau permohonan tersebut diajukan diperuntukan untuk dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang telah dibeli dari Tn. Waryudi. Dalam hal ini, Pemerintah Desa Bendosari harus menyertai saksi-saksi yaitu beberapa orang Perangkat Desa Bendosari dan Ketua BPD Desa Bendosari agar dapat membuktikan bahwa tanah dan bangunan yang telah dibeli dari Tn Waryudi adalah benar milik Pemerintah Desa Bendosari, Kec. Sawit, Kab. Boyolali yang pada Tahun 1970.

Setelah putusan hakim dibacakan dan

dinyatakan gugatan dari Pemerintah Desa Bendosari diterima, maka dapat langsung membuat Akta Jual Beli PPAT yang sangat dibutuhkan dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, sehingga Pemerintah Desa Bendosari memiliki kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah yang telah dibeli.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya dapatlah ditarik kesimpulan antara lain :

Dengan adanya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Tanggal 24 September 1960 (UUPA) dan juga Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan tetap sah menurut hukum sepanjang syarat materiil dipenuhi.

Dalam hal jual beli yang dilakukan tanpa adanya akta jual beli PPAT statusnya adalah sudah mengikat antara masing-masing pihak karena jual beli tersebut memenuhi syarat materiil perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Tetapi dikarenakan ini adalah jual beli tanah maka untuk membuat jual beli tanah tersebut menjadi sah maka para pihak di haruskan membuat akta jual beli tanah PPAT, dikarenakan akta tersebut adalah syarat untuk dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut. Dalam hal kasus jual beli di bawah tangan yang tertuang dalam kasus perkara No. 305/ Pdt. G/ 2009/PN. Byl, yang paling berhak atas tanah tersebut adalah Pemerintah Desa Bendosari

Tindakan hukum yang harus dilakukan oleh Pemerintah Desa Bendosari untuk mendapatkan kepastian hukum yang tetap atas tanah yang telah dibeli adalah mengajukan gugatan kembali. Dan hakim kemungkinan besar akan memutus verstek karena ketidak hadiran Pemerintah Desa Bendosari walaupun sudah dipanggil patut oleh pihak Pengadilan Negeri Boyolali

E. DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2016. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Rajawali Pers.
- Harsono, Boedi. 2003. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. 2005. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- Hartanto, J. Andy. 2014. Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya. Surabaya: LaksBang Justitia.
- Mertokusumo, Sudikno. 2018. Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar. Yogyakarta: Liberty.
- Parlindungan, A.P. 2019. Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, Effendi. 2019. Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum. Jakarta: Rajawali Pers.
- Salim H.S. 2019. Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soekanto, Soerjono. 2019. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press.
- Subekti. 2019. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.
- Sutedi, Adrian. 2020. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika.
- Supriadi. 2021. Hukum Agraria. Jakarta: Sinar Grafika.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2021. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana.
- Isnaini. 2022. Hukum Agraria: Kajian Komprehensif. Medan: UMA Press.
- Napitupulu, D.R.W. 2022. Pendaftaran Tanah. Jakarta: UKI Press.
- Fuady, Munir. 2022. Konsep Hukum Perdata. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Thamrin, Muhammad Husni. 2023. Metodologi Penelitian Hukum: Pendekatan Normatif dan Empiris. Bandung: Alfabeta.
- Angreni, Ni Kadek Ditha dan I Gusti Ngurah Wairocana. 2018. "Legalitas Jual Beli Tanah di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah." Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum.
- Hermawan, Putri Kalingga dan Mohammad Fajri Mekka Putra. 2022. "Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Beritikad Baik terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/PN Bks)." PALAR (Pakuan Law Review), Vol. 8, No. 2.
- Perdana, dkk. 2022. "Kekuatan Hukum Akta di Bawah Tangan dalam Proses Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn)." Jurnal Ilmiah Galuh Justisi, Vol. 10, No. 1.
- Rismadewi, Avina dan Anak Agung Sri Utari. 2015. "Kekuatan Hukum dari Sebuah Akta di Bawah Tangan." Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum.
- Ronny Hanitjo Soemitro. 1998. Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, Jakarta: Ghalia Indonesia
- Setiani, Dinda. 2022. "Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam." Al-Hakim: Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Vol. 4, No. 2.
- Wiryawan, I Wayan. 2020. "Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Implikasinya terhadap Kepastian Hukum." Jurnal Private Law, Vol. 2, No. 1.