

**PENGINGKARAN JANJI OLEH PENJUAL  
TERHADAP JUAL BELI SEBAGIAN TANAH WARISAN  
YANG DIBUAT DENGAN AKTA DIBAWAH TANGAN  
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1944 K/Pdt/2011)**

**Z U L F I A N I**

***ABSTRACT***

*Buying and selling on certified land with underhanded certificate as I is siplated in he Ruling of the Supereme Court No 1944K/Pdt/2011 which caused land dispute. It waBuying and selling on certified land with underhanded certificatewhich causedland dispute.It was because the process of settling and transfer title of the certificate was rejected by the National Land Board made underhandedly.It was diffrent in Article 37, paragraph 1 of the Government Regulation No. 24/1997. The plaintiff (the Buyer) asked the Defendant (the Seller) to resign the Purchase Certificate, but the Defendant refused because there was no clausewhich required the Seller and the Buyer to sign it before PPAT. The Buyer (Plaintiff) who was harmed filed a complaint to the Court about the underhanded Purchase Certificate as the evidence of legal act of buying and selling of the part of the land.*

***Keywords: Default, Transfer Title, Certificate***

**I. Pendahuluan**

Jual beli tanah pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain dapat juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah.Akan tetapi peralihan hak pemilikan itu dapat terjadi demi hukum misalnya dalam hal pewarisan. Karena hukum maka segala harta kekayaan seseorang akan beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia.<sup>1</sup>

Dalam jual beli tanah warisan ada dua hal penting yang perlu diperhatikan yaitu subjek dan objek. Subjek jual beli adalah penjual yaitu orang yang berhak

---

<sup>1</sup>Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*, (Jakarta: Ghalia, 1987) , hal. 50.

menjual atas tanah tersebut.Bila yang berhak atas tanah adalah ahli waris yang terdiri satu orang maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, bila pemilik tanah lebih dari satu orang ahli waris maka semua ahli waris harus bertindak sebagai penjual. Seorang saja tidak setuju untuk menjual tanah warisan tersebut maka yang lain tidak berhak menjual, meskipun bagian yang tidak setuju untuk menjual lebih kecil dari yang lain.<sup>2</sup>Objek jual beli adalah hak atas tanah yang akan dijual yang tujuannya supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah.<sup>3</sup>

Dalam proses jual beli dengan menggunakan akta dibawah tangan dapat menimbulkan sengketa pertanahan di kemudian.Bila pihak yang tidak mempunyai itikad baik mengingkari jual beli yang telah disepakati, bila akta yang dibuat adalah akta otentik maka sudah menjadi bukti yang sempurna untuk dijadikan bukti dalam perkara itu. Tetapi bila jual beli dibuat dengan akta dibawah tangan maka bukanlah bukti yang sempurna di pengadilan. Terhadap akta perjanjian jual beli yang dibuat sendiri oleh para pihak belum dapat dijadikan bukti otentik harus dilakukan pembuktian terlebih dahulu dengan cara pembuktian di depan pengadilan.Seperti dalam kasus sengketa tanah yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1944 K/Pdt/2011,pembelian sebagian tanah, tetapi pada saat proses pemecahan sertifikat dan balik nama keatas nama pembeli, secara administrasi tidak dapat dilakukan karena jual beli untuk proses balik nama hanya dapat diproses balik nama dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pemabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pihak Pembeli (ahli waris) akhirnya meminta Pihak Penjual akan tetapi Pihak Penjual mengingkarinya dan berakhir menjadi sengketa tanah diselesaikan melalui Pengadilan.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka penelitian ini menarik untuk diangkat judul tentang “Pengingkaran Janji Oleh Penjual Terhadap Jual Beli Sebagian Tanah Warisan Yang Dibuat Dengan Akta Dibawah Tangan” (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1944 K/Pdt/2011)”.

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

---

<sup>2</sup>Effendi Perangin-angin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 1994), hal.2.

<sup>3</sup>*Ibid.*, hal.8.

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap akta dibawah tangan sebagai alat bukti terhadap jual beli tanah yang bersengketa di Pengadilan?
2. Bagaimana akibat hukumterhadap proses pemecahan dan balik nama sertifikat yang tidak terdapat dalam klausula Akta dibawah tangan?
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Makamah Agung Nomor 1944 K/Pdt/2011?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa kepastian hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat dengan akta dibawah tangan sebagai alat bukti bila terjadi sengketa tanah di kemudian hari.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum terhadap proses pemecahan dan balik nama sertifikat yang tidak terdapat dalam klausula Akta yang dibuat dibawah tangan.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa putusan Makamah Agung No.1944 K/Pdt/2011 apakah telah sesuai dengan hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas keadilan.

## **II. Metode Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, dengan Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan Hukum Primer<sup>4</sup>, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini antara lain terdiri dari:1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, 3) Dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan hukum pertanahan.

---

<sup>4</sup>Rony Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990), hal. 53.

- b. Bahan Hukum Sekunder<sup>5</sup>, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan hukum dan literatur-literatur.
- c. Bahan Hukum Tersier<sup>6</sup>, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan yang digunakan adalah kamus hukum, surat kabar, ensiklopedia, makalah yang berkaitan dengan objek penelitian.

Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*Library Research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau disebut dengan data sekunder. Adapun data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini antara lain berasal dari buku-buku milik pribadi maupun pinjaman dari perpustakaan, artikel-artikel baik yang diambil dari media cetak maupun elektronik, dokumen-dokumen pemerintah, termasuk Peraturan Perundang-undangan, dan di dukung wawancara dengan informan yang mengetahui permasalahan tentang jual beli dengan menggunakan akta dibawah tangan. Adapun informan yang dimaksud beberapa Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Analisa data yang dilakukan untuk menjawab permasalahan-permasalahan yang diteliti dengan menggunakan metode kualitatif. Ternyata terdapat beberapa kasus yang terjadi terhadap jual beli tanah, misalnya mengenai jual beli sebagian tanah yang diperoleh dari warisan dengan menggunakan akta dibawah tangan sehingga menimbulkan sengketa tanah di Pengadilan disebabkan saat pembeli atau ahli waris hendak melakukan pemecahan dan balik nama atas sertifikat tanah yang telah dibeli maka balik nama tidak dapat dilakukan karena bertentangan dengan pasal 37 Peraturan Pemerintah Tahun 1997 juga terhadap proses jual beli sebagian tanah yang dilakukan dengan akta dibawah tangan telah terjadi pengingkaran oleh penjual dikarenakan terdapat subjek hukum yang salah di dalam proses jual beli.

---

<sup>5</sup>*Ibid.*

<sup>6</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1995), hal. 13.

### III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi : “ Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, manapun harganya belum dibayar.Hak milik atas tanah yang menjadi obyek jual beli baru beralih kepada pembeli sebagai pemilik yang baru jika telah dilakukan penyerahan yuridis (*juridische levering*) dengan pembuatan akta dimuka dan oleh Kepala Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijving Ambtenaar* menurut *Overschrijvingsordonantie* (S.1834 no.27) .<sup>7</sup>

Berdasarkan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hak milik atas barang yang dijual belum berpindah kepada si pembeli,selama penyerahan belum dilakukan. Penyerahan atas barang yang menjadi objek jual beli menentukan telah terjadinya peralihan hak milik atas barang yang menjadi objek jual beli.Pengalihan secara juridis sangat penting bagi pihak ketiga dalam hal terjadinya jual beli atas benda tidak bergerak.<sup>8</sup> Dengan adanya pengalihan secara yuridis anggota masyarakat dapat mengetahui mengetahui pemilik baru dari tanah yang telah dijual.

Dalam masyarakat hukum adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan di hadapan kepala adat atau kepala desa atau kini dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.Tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi secara serentak dan secara bersamaan.Sebagai bukti telah terjadinya jual beli dan selesai pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dimaksud dibuatlah “Surat Jual Beli Tanah” yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Desa, yang berfungsi untuk menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, keabsahan bahwa

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaanja*, (Jakarta : Djambatan, 1971), hal. 131.

<sup>8</sup>Frieda Husni Hasbullah, *Kebendaan Perdata, Hak-hak Yang Memberi Kenikmatan*, (Jakarta :Ind-Hill.Co, 2002), hal. 118.

telah dilaksanakan dengan hukum yang berlaku (terang), mewakili warga desa (unsur publisitas).<sup>9</sup>

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang. Menurut bentuknya akta dibagi dalam 2 (dua) bentuk yaitu:

a. Akta Otentik

Menurut Pasal 1868 KUHPerdata yang dimaksud dengan akta otentik adalah sebuah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, atau dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang di tempat pembuatan akta itu. Pegawai umum yang dimaksud disini ialah pegawai-pegawai yang dinyatakan dengan undang-undang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik, misalnya notaris, panitera jurusita, pegawai pencatat sipil, hakim dan sebagainya.

Tidak semua akta dapat disebut sebagai akta otentik. Sebuah akta disebut akta otentik jika memenuhi syarat sebagai berikut:<sup>10</sup>

- 1) Bentuk akta tersebut sesuai dengan yang ditentukan undang-undang. Sebuah akta otentik sudah memiliki bentuk pola sendiri.
- 2) Akta otentik dibuat dihadapan pejabat umum yang diangkat negara. Notaris adalah salah satu pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik.
- 3) Akta otentik dibuat oleh pejabat yang berwenang atau notaris yang berhak.

Sebuah akta otentik merupakan dokumen yang sah dan dapat menjadi alat bukti yang sempurna. Sempurna disini berarti hakim menganggap semua yang tertera dalam akta merupakan hal yang benar, kecuali ada akta lain yang dapat membuktikan bahwa isi akta pertama salah.

b. Akta bawah tangan

Akta bawah tangan adalah akta yang dibuat bukan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat tidak cukup kuat untuk dijadikan

---

<sup>9</sup>Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, (Bandung : Pustaka Sutra, 2007), hal.18-19.

<sup>10</sup> Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris*, (Jakarta: Ria Asa Sukses , 2009) , hal. 83.

bukti di pengadilan sehingga akan sulit untuk melakukan penuntutan bila terjadi *wanprestasi*. Kekuatan hukumnya tetap tidak sekuat akta otentik. Ada beberapa alasan karena akta bawah tangan tidak memiliki kepastian pada tanggal berlakunya perjanjian dan tidak dapat dijamin keaslian tanda tangan para pihak yang terlibat. Akta dibawah tangan rentan untuk hilang karena tidak mempunyai minuta akta dari perjanjian yang dibuat. Akta bawah tangan dapat dirubah atau dipalsukan. Berbeda dengan akta otentik, akta dibawah tangan tidak memiliki kekuatan untuk melakukan eksekusi. Hal ini disebabkan karena perjanjian dibuat bukan di depan pejabat umum negara. Hanya negara yang mempunyai kekuatan untuk melakukan eksekusi.<sup>11</sup>

### **1. Kepastian Hukum Akta Dibawah Tangan Sebagai Alat Bukti Jual Beli Tanah Yang Menimbulkan Sengketa di Pengadilan.**

Bericara masalah alat bukti, dalam Pasal 284 RBg (*Rechtsreglement Buitengewesten*) jo Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan, maka yang disebut bukti yaitu:<sup>12</sup>

- a. Bukti tulisan, b. Bukti dengan saksi-saksi, c. Persangkaan-persangkaan, d. Pengakuan, e. Sumpah

Akta yang merupakan alat bukti tertulis yang paling utama dalam perkara perdata adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal, yang merupakan dasar dari suatu perjanjian, dapat dikatakan bahwa akta itu adalah suatu tulisan dengan mana dinyatakan sesuatu perbuatan hukum. Akta demikian ada yang sifatnya akta otentik dan ada yang sifatnya di bawah tangan.

Baik akta otentik dan akta dibawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak, jika para pihak mengakuinya, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta otentik, jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, hal.90-91

<sup>12</sup> R.Tresna, *Komentar HIR*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1996), hal.141.

menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.<sup>13</sup>

Agar pada akta dibawah tangan melekat kekuatan pembuktian harus memenuhi syarat formil dan materil yang mencakup ketentuan: <sup>14</sup>

- a. dibuat secara sepihak atau berbentuk partai (sekurang-kurangnya dua pihak) tanpa campur tangan pejabat yang berwenang;
- b. ditandatangani pembuat atau para pihak yang membuatnya;
- c. isi dan tandatangan diakui.

Jika syarat tersebut diatas dipenuhi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1875 KUHPerdata dan Pasal 288 RBg, maka :

- a. nilai kekuatan pembuktianya sama dengan akta otentik,
- b. nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya sempurna dan mengikat.

Juga mempunyai minimal pembuktian “mampu berdiri sendiri tanpa bantuan alat bukti lain dan dengan demikian pada dirinya sendiri terpenuhi batas minimal pembuktian”. Akan tetapi terhadap akta dibawah tangan terdapat dua faktor yang dapat mengubah dan mengurangi nilai minimal kekuatan pembuktian yaitu apabila “Terhadapnya diajukan bukti lawan atau isi dan tandatangan diingkari atau tidak diakui pihak lawan”.<sup>15</sup>

## **2. Akibat Hukum Terhadap Pemecahan Dan Balik Nama Sertifikat Yang Tidak Terdapat Dalam Klausula Akta Dibawah Tangan**

Ada dua cara yang bisa ditempuh oleh para pihak untuk melakukan jual beli atas sebagian tanah. Cara pertama adalah dengan memecah terlebih dahulu sertifikat tersebut kemudian dilakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pemecahan dilakukan berdasarkan Pernyataan Pemecahan atas Nama Diri Sendiri oleh pemilik yang disertai alasan pemecahan tersebut, misalnya untuk dialihkan kepada pihak lain secara sebagian-sebagian atau dengan alasan akan dibagi

---

<sup>13</sup> Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung : PT. Refika Aditama, 2011), hal.8

<sup>14</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), hal. 546.

<sup>15</sup> *Ibid.*, hal. 547.

menurut jumlah pemilik (dalam hal tanah warisan.) Sementara sertifikat sedang pengurusan pemecahan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka antara penjual dan pembeli bisa dibuat Pengikatan Jual Beli (PJB), yang memuat pasal bahwa Akta Jual Beli (AJB) akan dilaksanakan pada saat pemecahan sertifikat sudah selesai. Pembayaran harga bisa dilunasi pada saat penandatanganan Pengikatan Jual Beli (PJB) atau bisa juga dilunasi pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).<sup>16</sup>

Cara kedua adalah dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) atas sebagian tanah. Sehingga harga-harga pembayaran harga tanah sudah selesai pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) sebagian ini sertifikat bisa diajukan pemecahan yang mana pemohon atas pemecahan sertifikat ini adalah langsung pembeli karena haknya sudah berpindah. Berdasarkan Pernyataan Pemecahan Atas Diri Sendiri atau Akta Jual Beli (AJB) sebagian tersebut Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran ke lokasi dan kemudian menerbitkan surat ukur, untuk kemudian diterbitkan sertifikat pecahannya. Persyaratan pemecahan sertifikat:

- 1) Permohonan pengukuran, 2) Pernyataan telah memasang tanda batas tanah oleh pemilik, 3) Akta Jual Beli sebagian, 4) Pernyataan Pemecahan Atas Nama Diri Sendiri, 5) Asli sertifikat, 6) Foto copy PBB tahun berjalan, 7) KTP dan Kartu Keluarga Pemohon, 8) KTP dan Kartu Keluarga Penjual (jika proses jual beli sebagian), 9) Surat kuasa jika dikuasakan, 10) Tapak kavling (untuk daerah tertentu), 11) Melampirkan bukti pembayaran pajak-pajak atas jual beli.<sup>17</sup>

Terhadap sertifikat pecahan dari induk sertifikat yang telah diterbitkan maka harus dilakukan pendaftaran peralihan haknya kepada pembeli tanah tersebut yang lazim disebut Balik Nama Sertifikat. Sebelum proses balik nama sertifikat maka terlebih dahulu harus dibuat Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan disampaikan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk prosedur pendaftaran haknya.

---

<sup>16</sup> Asriama, *Cara Membeli Tanah Sebagian dan Memecah Sertifikat dari Sertifikat Induk*, <http://asriman.com/cara-membeli-tanah-sebagian-dan-memecah-sertifikat-dari-sertifikat-induk>, diakses pada tanggal 30 Juni 2015.

<sup>17</sup> *Ibid.*

Diatur dalam Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dilakukanlah pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:<sup>18</sup>

- 1) Nama pemegang hak lama didalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
- 2) Nama atau nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan cap Dinas Kantor Pertanahan.
- 3) Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak..

Terhadap jual beli sebagian dari tanah bersertifikat yang dibuat oleh para pihak dengan akta dibawah tangan dimana tidak diikuti dengan pemecahan dan balik nama sertifikat langsung pada saat terjadinya jual beli namun akta dibawah tangan yang digunakan sebagai bukti terjadinya jual beli tidak menyebutkan klausula yang mewajibkan pihak penjual untuk melakukan pemecahan dan membalik nama sertifikat. Bila terjadi pengingkaran (*wanprestasi*) oleh penjual yang tidak beritikad maka pemecahan dan balik nama sertifikat tidak dapat dilakukan karena tidak memenuhi ketentuan yang telahjelas diatur dalam peraturan tentang pendaftaran tanah PP Nomor 24 Tahun 1997.

Dan Pasal 37 ayat 1 berbunyi : “Peralihan hak tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam 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.”<sup>19</sup>Dalam Pasal 133 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi : “Permohonan pemecahan bidang tanah yang telah di daftar, diajukan oleh

---

<sup>18</sup>Muhammad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah (Edisi Revisi)*, (Bandung : Mandar Maju, 2012), hal.280-281.

<sup>19</sup>Indonesia Legal Center Publishing, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan tentang Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta Selatan: Indonesia Legal Center Publishing,2010), hal.261-262.

pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan melampirkan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, identitas pemohon, persetujuan tertulis pemegang hak tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan.”<sup>20</sup>

Maka bila hal ini terjadi dapat ditapsirkan dengan melihat pada pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa suatu perjanjian tidak saja mengikat pada apa yang dicantumkan semata-mata dalam perjanjian, tetapi juga pada apa yang menurut sifatnya perjanjian itu dikehendaki oleh keadilan, kebiasaan atau undang-undang. Memang sudah semestinya, hakim harus memperhatikan pertama sekali apa yang diperjanjikan oleh para pihak yang berkontrak. Baru kemudian jikalau sesuatu hal tidak diatur dalam surat perjanjian dan dalam undang-undang tidak terdapat suatu ketetapan mengenai hal itu, hakim harus menyelidiki bagaimana biasanya hal yang semacam itu diaturnya di dalam praktek. Jika ini juga tidak diketahuinya karena mungkin hal itu belum banyak terjadi maka hakim harus menetapkannya menurut rasa keadilan.<sup>21</sup> Dapat ditetapkan bahwa ada tiga sumber norma yang ikut mengisi suatu perjanjian, yaitu Undang-undang, kebiasaan dan kepatutan.<sup>22</sup>

### 3. Analisa Hukum Terhadap Sengketa Jual Beli Tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1944 K/Pdt/2011

Untuk menganalisa sengketa jual beli tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1944 K/Pdt/2011 perlu menganalisa kekuatan alat bukti yang diajukan oleh pemohon pada perkara tersebut. Dalam hukum acara perdata alat-alat bukti yang dipergunakan dalam persidangan yaitu:<sup>23</sup>

a. Bukti tulisan (Pasal 138, 165, 167 HIR dan Pasal 1867-1894 KUH Perdata)

Bukti tulisan dapat berupa akta otentik, akta dibawah tangan atau surat-biasa.<sup>24</sup> Pasal 1867 KUH Perdata menyatakan : “Pembuktian dengan tulisan dilakukan

<sup>20</sup>Ibid., hal.377.

<sup>21</sup>R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2001), hal.140 (buku 2)

<sup>22</sup>R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1996), hal.40-41.(buku 3)

<sup>23</sup>Teguh Samudera, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, (Bandung : PT. Alumni, 2004), hal.35.

<sup>24</sup>M. Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : PT. Sinar Grafika, 1999), hal.38.

dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.” Di dalam pasal 165 HIR (pasal 1870 dan 1871 KUH Perdata) dikemukakan bahwa akta otentik itu sebagai alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli waris serta sekalian orang yang mendapat hak tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut, Akta otentik yang merupakan bukti yang lengkap (mengikat) berarti kebenaran dari hal-hal tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar, selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Aktadibawah tangan memberikan bukti yang cukup, apabila surat tersebut diakui atau ternyata memang benar dibuat dan ditandatangani oleh pihak yang tersebut dalam surat, bagi pembuat, ahli waris atau pihak yang mendapat hak dari apa yang disebut dalam akta itu dan apabila hal tulisan atau tanda tangan dalam surat dibawah tangan disangkal oleh orang yang dianggap menulis atau menandatangani begitu juga kalau tidak dikenal oleh ahli waris atau orang yang mendapat hak maka dari pengadilan dapat memerintahkan pemeriksaan surat itu oleh tulisan (Pasal 1877 KUH Perdata).

b. Bukti Saksi (Pasal 139 HIR, Pasal 1895 KUH Perdata).

Pembuktian dengan saksi dapat diketahui dalam pasal 139 HIR ( pasal 1895 KUH Perdata) yang menentukan bahwa pembuktian dengan saksi-saksi dapat dilakukan dalam segala hal, kecuali dilarang oleh Undang-Undang. Suatu alat pembuktian dengan saksi pada umumnya baru digunakan apabila alat pembuktian dengan tulisan tidak ada dan atau pembuktian dengan tulisan tersebut tidak cukup.<sup>25</sup>

Untuk menilai dan mempertimbangkan keterangan saksi, Pengadilan Negeri harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :<sup>26</sup>

- 1) Persesuaian antara keterangan seorang saksi dengan yang lainnya.
- 2) Persesuaian antara keterangan seorang saksi dengan alat bukti lainnya.
- 3) Semua alasan-alasan yang dikemukakan oleh para saksi.
- 4) Tentang peri kehidupan, tingkah laku dan keberadaan saksi dalam masyarakat.

---

<sup>25</sup>Teguh Samudera, *Op.Cit.*,hal.58.

<sup>26</sup>Sophar Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata Teknis Mengenai Perkara di Pengadilan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011) , hal.84.

Sehingga keterangan dari seorang saksi saja dengan tidak ada sesuatu pun alat bukti lain, maka tidak dapat dikatakan sebagai alat pembuktian yang cukup. Hal ini sesuai dengan asas yang dikenal Unus Testis Nullus Testis, yaitu satu saksi berarti bukan saksi.<sup>27</sup>

c. Persangkaan ( Pasal 173 HIR, 1915 KUH Perdata dan 1922 KUH Perdata)

Dalam KUH Perdata yaitu pasal 1915 yang berbunyi :“Persangkaan-persangkaan ialah kesimpulan-kesimpulan yang oleh Undang-Undang atau oleh hakim ditariknya dari suatu peristiwa yang terkenal ke arah suatu peristiwa yang tidak terkenal.”Persangkaan ada dua macam yaitu persangkaan menurut Undang-Undang dan persangkaan yang tidak berdasarkan Undang-Undang. (Pasal 1915 ayat 2 KUH Perdata). Pesangkaan menurut Undang-Undang oleh Pasal 1916 KUH Perdata yaitu persangkaan yang berdasarkan suatu ketentuan khusus Undang-Undang, dihubungkan dengan perbuatan-perbuatan tertentu atau peristiwa-peristiwa tertentu.<sup>28</sup> Persangkaan yang tidak berdasarkan Undang-Undang dimana hakim bebas menyimpulkan persangkaan berdasarkan kenyataan. Hakim bebas mempergunakan atau tidak mempergunakan hal-hal yang terbukti dalam suatu perkara sebagai dasar untuk melakukan persangkaan.

d. Bukti Pengakuan (Pasal 174 - 176 HIR dan 1923-1928 KUH Perdata)

Pengakuan pada dasarnya adalah suatu pernyataan dengan bentuk tertulis atau lisan dari salah satu pihak berperkara yang isinya membenarkan dalil lawan, baik sebagian maupun seluruhnya. Pengakuan ada yang dilakukan di muka hakim dan ada yang dilakukan diluar sidang pengadilan (Pasal 1923 KUH Perdata). Pengakuan yang dilakukan di muka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna (*volledig bewijs*) terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantara seorang yang khusus dikuasakan untuk itu. (Pasal 1925 KUH Perdata).

Nilai kekuatan pembuktian pengakuan yang dilakukan dalam persidangan menurut Pasal 1925 KUH Perdata dan Pasal 174 HIR adalah :Daya mengikat, menjadi bukti yang memberatkan bagi pihak yang melakukan pengakuan.

---

<sup>27</sup>M.Nur Rasaid, *Op. Cit.*, hal.40- 41.

<sup>28</sup>Teguh Samudera, *Op.Cit.*, hal. 77.

- 1) Nilai kekuatan pembuktian yang sempurna kepada pihak yang melakukannya.
- 2) Apabila pengakuan itu murni, kualitas nilai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna dan daya kekuatan mengikat dan menentukan.<sup>29</sup>

Kata sempurna disini dapat diartikan tidak perlu lagi adanya alat bukti lain untuk menganggap benar dalil-dalil yang diakui juga merupakan alat bukti yang bersifat menentukan yang tidak dapat memungkinkan pembuktian dari pihak lawan.<sup>30</sup>

e. Bukti Sumpah ( Pasal 155-158 dan 177 HIR dan pasal 1929-1945 KUH Perdata).

Bilamana kebenaran gugatan atau kebenaran jawaban atas gugatan tidak cukup terang, tetapi ada juga kebenarannya, dan sama sekali tidak ada jalan lain untuk menguatkannya dengan alat bukti yang lain, maka karena jabatan hakim dapat menyuruh salah satu pihak bersumpah di hadapan hakim, supaya dengan itu perkara dapat diputuskan. Sumpah dimuka hakim ada dua macam yaitu:

- 1) Sumpah yang oleh pihak yang satu diperintahkan kepada pihak yang lain untuk menggantungkan pemutusan perkara padanya, sumpah ini dinamakan sumpah pemutus;
- 2) Sumpah yang oleh hakim, karena jabatan diperintahkan kepada salah satu pihak;<sup>31</sup>

Dari kelima alat bukti tersebut diatas maka Surat Pernyataan Jual Beli yang dibuat merupakan bukti tertulis yaitu berupa akta dibawah tangan. Kekuatan pembuktian akta dibawah tangan sebagai alat bukti bukan merupakan bukti yang sempurna sehingga perlu melakukan pembuktian lain untuk menguji kebenaran isi akta tersebut. Terhadap kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1944 K/Pdt/2011, jual beli yang dilakukan oleh Penjual dan Pembeli dengan menggunakan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah yang dibuat secara dibawah tangan tertanggal 19 Nopember 1988 yang telah dilegalisir oleh Pejabat sehingga unsur terang dan riil telah tercapai dan dilakukan pembayaran terhadap tanah oleh Pembeli kepada Penjual dengan tunai sehingga unsur tunai telah tercapai namun tetap timbul sengketa tanah. Karena saat pendaftaran hak atas tanah melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pembeli tidak dapat melakukan proses pemecahan dan balik nama sertifikat

<sup>29</sup>M. Yahya Harahap., *Op.Cit.*, hal. 728.

<sup>30</sup>Sophar Maru Hutagalung., *Op.Cit.* hal. 88.

<sup>31</sup>*Ibid.*, hal. 89.

terhadap tanah yang telah dibeli sebagian. Secara administrasi ditolak oleh Kantor Badan Pertanahan sehingga pemecahan dan balik nama sertifikat atas sebagian tanah yang telah dibeli oleh Pembeli tidak dapat dilakukan. Bukti jual beli dibuat dengan akta dibawah tangan, bertentangan dengan ketentuan Pasal 37 ayat 1 *Jo* Pasal 48 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sehingga dalam sistem administrasi di Kantor Badan Pertanahan tidak dapat dijadikan bukti peralihan hak.

Gugatan yang dilakukan Pembeli (Penggugat) terhadap Penjual (Tergugat I dan Tergugat II) untuk memecah sertifikat dan membalik nama sertifikat keatas nama Pembeli (Penggugat) tidak jelas diatur dalam Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 19 Nopember 1988 karena tidak menyebutkan ada klausula yang memerintahkan Penjual (Tergugat I dan Tergugat II) untuk memecahkan sertifikat dan membalik nama sertifikat tanah tersebut kepada Pembeli (almarhum) dan terhadap subjek hukum yang salah dalam jual beli tersebut, dalam hal ini Pemilik sertifikat bukan sebagai Pembeli tetapi sebagai saksi menyetujui terhadap jual beli tanah tersebut.

Akan tetapi berdasarkan alat bukti berupa pengakuan Tergugat II selaku pemilik sertifikat yang telah membuat pengakuan di depan hakim bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Jual beli Mutlak tanggal 19 Nopember 1988 telah terjadi jual beli antara Tergugat I dan Pembeli (merupakan almarhum penggugat) merupakan bukti yang sempurna tanpa perlu bukti lain untuk memutuskan perkara.

Dalam kasus tersebut walaupun yang telah diperjanjikan dalam akta dibawah tangan yang membuat kedudukan pembeli lemah akan tetapi hukum bertujuan semata-mata untuk mewujudkan keadilan, sehingga peranan hakim dalam memutuskan suatu perkara harus dengan seadil-adilnya dengan meminta bukti lain yang tidak menutup kemungkinan pihak yang lemah menjadi pemenang dalam suatu perkara di Pengadilan.

## **BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN**

### **A. Kesimpulan**

1. Kepastian hukum akta dibawah tangan sebagai alat bukti terhadap jual beli tanah bila terjadi sengketa mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak, jika para pihak

mengakuinya maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta otentik, jika ada salah satu pihak yang tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian penyangkalan atas bukti diserahkan kepada hakim.

2. Akibat hukum terhadap jual beli sebagian tanah bersertifikat yang dibuat dalam akta dibawah tangan yang tidak menyebutkan kewajiban pihak penjual untuk melakukan pemecahan dan balik nama sertifikat, dapat menimbulkan sengketa pertanahan. Tidak adanya kalusula dari isi akta yang dibuat dibawah tangan tentang keharusan pihak pertama untuk melakukan proses balik nama terhadap tanah yang dibeli dengan menadatagani akta dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga memudahkan pihak yang tidak beritikad baik untuk melakukan pengingkaran (*wanprestasi*).
3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1944 K/Pdt/2011 yaitu menolak kasasi dari Pemohon kasasi berdasarkan bukti dimana Tergugat II/Pemohon Kasasi telah mengakuai di depan hakim terjadi jual beli antara Pemohon Kasasi/Tergugat I dengan orang tua (almarhum) Termohon Kasasi/Penggugat. Merupakan keputusan yang benar dan adil. Dasar pertimbangan adalah bukti pengakuan yang dibuat oleh Tegugat II di depan hakim merupakan bukti yang sempurna bagi hakim untuk memutuskan perkara tanpa perlu bukti dari pihak lain. Pihak yang lemah dalam hukum belum tentu menjadi pihak yang kalah di Pengadilan.

## **B. Saran**

1. Peranan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sangat penting untuk lebih memperkenalkan tentang peraturan-peraturan pertanahan baik melalui media elektronik, media massa maupun penyuluhan hukum tentang bagaimana sebenarnya prosedur-prosedur yang diperlukan dalam melaksanakan jual beli tanah yang baik sehingga dalam proses pendaftaran tanah tidak terjadi kendala secara administrasi dan kepastian hukum terhadap akta yang dibuat oleh para pihak menjadi bukti yang sempurna bila kemudian hari timbul sengketa.
2. Perlu adanya peningkatan jumlah Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah pedesaan agar proses jual beli tanah tepat pada pihak yang mengerti tentang

hukum pertanahan sehingga masyarakat awam dalam jual beli tanah tidak hanya dengan kepercayaan saja, karena hal itu dapat menyulitkan pada waktu pendaftaran tanah dan dapat menimbulkan sengketa bila ada pihak yang tidak beritikad baik.

3. Perlu menciptakan hakim yang yang cerdas, bewawasan dan pengetahuan yang baik bukan hanya tentang hukum keperdataan saja tetapi hukum dan peraturan tentang pertanahan agar dalam memutuskan mengadili perkara yang berhubungan dengan pertanahan maka hakim benar-benar telah memahami masalah pertanahan dan peraturan-peraturan sehingga dalam memutuskan sengketa pertanahan tercapai keadilan bagi para pihak.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **A. Buku**

Al Rashid, Harun, "Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)", Jakarta, Ghalia Indonesia, 1987.

Adjie,Habib, "Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris, Hukum Perjanjian", Bandung, PT.Refika Aditama, 2011.

Harsono, Boedi, "Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaanja", Jakarta,Djambatan, 1971.

Husni, Frieda Hasbullah, "Kebendaan Perdata, Hak-hak Yang Memberi Kenikmatan", Jakarta, Ind-Hill.Co, 2002.

HMT, Sahat Sinaga, "Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak", Bandung, Pustaka Sutra, 2007.

Harahap,M.Yahya, “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*”, Jakarta, Sinar Grafika, 2006.

Hutagalung , Sophar Maru, “*Praktik Peradilan Perdata*”, Jakarta,Sinar Grafika, 2011.

Hutagalung , Sophar Maru, “*Praktik Peradilan Perdata Teknis Mengenai Perkara di Pengadilan*”, Jakarta,Sinar Grafika,2011.

Indonesia Legal Center Publishing, “*Himpunan Peraturan Perundang-Undangan tentang Hak-Hak Atas Tanah*”, Jakarta Selatan, Indonesia Legal Center Publishing,2010.

Koesoemawati, Ira dan Yunirman Rijan, “*Ke Notaris*”, Jakarta, Ria Asa Sukses, 2009.

Lubis, Mhd. Yamin dan Abdul Rahim Lubis, “*Hukum Pendaftaran Tanah*”, Bandung, Mandar Maju, 2012.

Perangin-angin, Effendi, “*Praktek Jual Beli Tanah*”, Jakarta , PT.Raja GrafindoPersada, 1994.

Rasaid, M. Nur, “*Hukum Acara Perdata*”, Jakarta, Sinar Grafika, 1999.

Soemitro, Rony Hanitijo. ” *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*”, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. ” *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1995.

Subekti, R, “*Pokok-Pokok Hukum Perdata*”, Jakarta, Intermasa, 2001.

\_\_\_\_\_ “*Hukum Perjanjian*”, Jakarta, PT. Intermasa, 1996.

Samudera, Teguh, “*Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*”, Bandung, Alumni, 2004.

Tresna, R., “*Komentar HIR*”, Jakarta, Pradnya Paramita, 1996.

## **B. Internet**

Asriman, *Cara Membeli Tanah Sebagian dan Memecah Sertifikat dari Sertifikat Induk*, <http://asriman.com/cara-membeli-tanah-sebagian-dan-memecah-sertifikat-dari-sertifikat-induk>, diakses tanggal 30 Juni 2015.

## **C. Peraturan Perundang-Undang**

Undang-Undang Pokok Agraria UU No.5/1960

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997