

**IMPLIKASI YURIDIS JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN
DI HADAPAN PPAT TERHADAP PROSES PENDAFTARAN DAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

(Analisis Putusan No. 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg)

Husnul Munfarid, Imam Kuswahyono, SH. M.Hum, Prof. Dr. Suhariningsih, SH. MS

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Husnul.farid@yahoo.co.id

ABSTRAK

Perbuatan hukum jual beli tanah seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh negara untuk membuat akta tanah. Namun dalam kenyataannya masih banyak jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Perbuatan ini menimbulkan permasalahan hukum pada saat dilakukan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Seperti dalam perkara yang terjadi di Pengadilan Negeri Lamongan dengan nomor Putusan 18/Pdt.G/2012/PN.lmg.. Karena untuk melakukan peralihan dan pendaftaran hak atas tanah diperlukan bukti akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kata Kunci: Implikasi Yuridis, Jual Beli Tanah, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah

ABSTRACT

Legal action sale and purchase land should be done before of Land Deed Official (PPAT), as the official which authorized be the state to create a land deed. However in the reality still many sale and purchase not done before Land Deed Official (PPAT) and not evidenced by deed made by Land Deed Official (PPAT). This action raise legal issues when registration and transition of land right. As in the case happened in Lamongan District Court with decision number 18/Pdt.G/2012/PN.lmg. Since to registration and transition of land right must be evidenced with sale and purchase land deed made by Land Deed Official (PPAT).

Keywords: Legal Implication, Sale and Purchase, Registration and Transition of land right

PENDAHULUAN

Untuk menjamin kepastian hukum dan jaminan hukum bagi subyek-subyek yang memiliki tanah maka dilakukan pendaftaran tanah sebagai bentuk penguasaan tanah secara hukum (penguasaan yuridis) yang diatur dalam Pasal 19, Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur pemerintah. Implikasi hukum dari penguasaan yuridis atas tanah melalui pendaftaran tanah ini maka akan berimplikasi pula terhadap perbuatan peralihan terhadap tanah yang harus dilakukan secara yuridis pula. Terhadap hak penguasaan tanah yuridis tersebut, setiap pemegang hak dapat mengalihkan hak yang dimilikinya kepada subyek hukum lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang yang ada.

Peralihan kepemilikan tanah di indonesia pada saat ini telah diatur oleh beberapa peraturan perundang undangan diantara salah satunya adalah pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikatakan bahwa peralihan hak atas 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. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dikatakan bahwa: Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna

Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Peralihan hak atas tanah secara benar harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dengan bentuk pembuatan akta tanah yang di buat oleh PPAT nantinya akan digunakan sebagai syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan kabupaten/kota dimana tanah tersebut terletak. Namun dalam prakteknya di kehidupan masyarakat kita saat ini masih banyak ditemui proses jual beli tanah yang tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang ada. Jual beli dilakukan dengan sistem konvensional dimana penjual memberikan uang kepada pembeli dan pembeli memberikan surat bukti kepemilikan tanah baik itu berupa Leter C, Petok D, maupun setifikat kepada pembeli dan sebagai bukti jual beli maka penjual memberikan kwitansi kepada pembeli atau dengan membuat perjanjian tertulis yang didalamnya tertera bahwa penjual telah menjual sebidang tanah dengan dasar bukti Leter C, petok D, atau sertifikat kepada pembeli. Pembeli telah menyerahkan uang tunai kepada penjual sebagai pembayaran atas tanah yang dijual. Kemudian surat perjanjian jual beli itu ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli serta ditandatangani oleh saksi yang ada saat transaksi jual beli. Surat perjanjian inilah yang menjadi bukti bahwa telah terjadi jual beli tanah namun bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh pembeli masih atas nama pemilik yang lama yaitu penjual.

Jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT ini, sebelumnya telah dilakukan penelitian oleh Sumaryono Mahasiswa Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang pada tahun 2009 dengan judul penelitian, Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS) dengan isu hukum yang menjadi pokok permasalahan yaitu bagaimana status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya dalam Perkara Nomor: 20/Pdt. G/2006/PN.Bks dan bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT

dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti.¹ Dalam penelitian yang telah dilakukan oleh Sumaryono tersebut hanya menjelaskan mengenai status hukum jual beli tanah dan upaya penyelesaian hukumnya, padahal terkait jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT ini banyak permasalahan hukum yang bisa dikaji salah satunya adalah masalah pendaftaran dan peralihan hak atas tanahnya. Seperti yang terjadi di wilayah Kabupaten Lamongan Putusan Pengadilan Negeri Lamongan di bawah Nomor 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg. Duduk perkara, pada tahun 1985 terjadi jual beli tanah antara Aspoeah (penjual) dan Abu Hasan (pembeli) atas sebidang tanah milik Aspoeah dengan bukti sertifikat hak milik. Penjual berjanji kepada pembeli bahwa penjual akan menyelesaikan proses jual beli tanah dihadapan PPAT sampai selesai. Namun sampai bulan juli 2012 penjual tidak pernah menyelesaikan proses jual beli tanah di hadapan PPAT dan penjual tidak diketahui keberadaanya sehingga pembeli hanya dapat menguasai tanah secara fisik dan tidak dapat menguasai tanah secara yuridis.

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana implikasi yuridis jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah analisis Putusan No. 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg?
2. Bagaimana penyelesaian permasalahan hukum yang terjadi dalam hal jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga dapat dilakukan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah?

METODE PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan yang dikaji, penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan tiga pendekatan agar mendapatkan hasil penelitian terbaik karena setiap metode pendekatan mempunyai fungsi yang berbeda pendekatan tersebut adalah Pendekatan undang-

¹ Sumaryono, **Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT**, Tesis Tidak Diterbitkan, Semarang, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2009, hlm XV

undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*)

Dalam penelitian ini digunakan dua jenis sumber dan bahan hukum yaitu, Penelitian Kepustakaan (*library research*) dan Penelitian Lapangan (*field research*). Penelitian kepustakaan digunakan untuk mengkaji, meneliti, dan menganalisis bahan hukum primer, sekunder, dan tersier sehingga dapat diketahui apa dan bagaimana implikasi yuridis jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT terhadap proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Selain itu bahan hukum yang diperoleh dari penelitian kepustakaan juga berfungsi untuk melakukan analisis Putusan No. 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg. Penelitian lapangan digunakan sebagai data pendukung untuk menunjang hasil penelitian kepustakaan. Penelitian lapangan juga berfungsi sebagai sinkronisasi antara peraturan perundang-undangan terdapat dan konsep hukum jual beli tanah dengan pelaksanaan peraturan perundang-undangan tersebut di lapangan atau di masyarakat.

Penelitian kepustakaan sebagai bahan hukum primer diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) serta study dokumen yang dilakukan peneliti di Pusat Dokumen dan Informasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Perpustakaan Universitas Brawijaya, Perpustakaan Kota Malang, buku koleksi pribadi penulis, Pengadilan Negeri Kabupaten Lamongan, Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan sedangkan Penelitian lapangan diperoleh melalui proses wawancara terarah (*directive interview*) di Pengadilan Negeri Lamongan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan terkait Implikasi yuridis jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terhadap proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah (Analisis Putusan No. 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg).

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif yaitu dengan menganalisis dan menguraikan data dalam bentuk kalimat yang baik dan benar. Dan kemudian ditarik kesimpulan mengenai permasalahan yang ada.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Proses Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah.

Jual beli tanah memiliki ciri dan corak khusus sehingga berbeda dengan jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sebelum berlakunya UUPA terjadi dualisme hukum agraria sehingga terdapat dua pengaturan mengenai jual beli tanah, yaitu jual beli tanah hukum barat dan jual beli tanah hukum adat. Namun sejak tanggal 24 September 1960, pemerintah mengeluarkan produk hukum baru yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan (UUPA). Setelah berlakunya UUPA maka terjadi unifikasi hukum agraria yang juga berarti hukum tanah, sehingga pengaturan jual beli tanah juga menggunakan UUPA. Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah, tidak ada pasal lain yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Namun karena pada Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah Nasional kita adalah hukum adat maka jual beli tanah UUPA adalah sesuai dengan hukum Adat.

Menurut hukum Adat jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan pemindahan hak tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena dibayar kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai), dan kekurangan pembayaran dianggap sebagai hukum

utang piutang.² Sedangkan sifat jual beli tanah Adat menurut effendi perangin, adalah:³

1) *Contant* atau tunai

Contant atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu bias seluruhnya, tetapi bias juga sebagian. Tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum *dianggap* telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selsai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai hutang piutang kepada bekas pemilik tanah (penjual).

2) Terang

Terang artinya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar *hukum* yang berlaku.

Jual beli tanah menurut hukum Adat terdapat suatu perbuatan hukum, yaitu perpindahan dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (*contant*) oleh pembeli kepada penjual. Jual beli tanah menurut hukum Adat bukan merupakan suatu perjanjian keperdataan seperti yang dikemukakan Urip Santoso:⁴

“Jual beli menurut hukum adat bukanlah merupakan perjanjian jual beli sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 BW, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (*contant*) dan dilakukan di hadapan kepala desa /kepala adat setempat (bersifat terang)”

Pada Tahun 1961 pemerintah mengeluarkan produk hukum baru sebagai peraturan pelaksana atas UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sekarang dirubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini selain mengatur mengenai pendaftaran tanah ternyata juga mengatur mengenai peralihan tanah, seperti terlihat pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah ini dinyatakan bahwa:

² Sorjono Soekanto(Ed), **Hukum Adat Indoneisa**, Jakarta, Rajawali, 1983, hlm 211

³ Effendi Perangin(Ed), **Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum**, Jakarta, Rajawali, 1989, hlm 16

⁴ Urip santoso, **Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah**, Jakarta, Kencana Pernauta Media Group, 2010, hlm 362

“Peralihan hak atas 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.”

Pasal 37 tersebut dapat diinterpretasikan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakan dihadapan PPAT yang kemudian dibuktiktikan dengan Akta Jual beli yang dibuat oleh PPAT, Akta jual beli yang dibuat Oleh PPAT tersebut digunakan sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum berupa perbuatan jual beli atas sebidang tanah antara pihak penjual kepada pihak pembeli dan kemudian akta tersebut digunakan sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran dan perpindahan hak atas tanah.

Dengan dilakukanya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemidahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru.⁵ Atas dasar perbuatan hukum jual beli tanah yang di buktikan dengan akta PPAT serta dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan maka dan diterbitkannya alat bukti kepemilikan yang kuat berupa sertipikat hak atas tanah atas nama penerima hak, berisi kutipan buku tanah dan surat ukur maka telah peralihan hak tersebut dapat dikatakan telah terjadi dengan sempurna.

Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT bukanlah jual beli yang mengakibatkan pemindahan hak atas tanah kepada pembeli. Tegasnya perbuatan tersebut tidak melahirkan jual beli, Paling jauh baru menimbulkan Perjanjian jual beli yang masih harus di ikuti dengan jual beli yang sebenarnya yaitu perjanjian

⁵ Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaanya**, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm 296

jual beli yang harus dilakukan dimuka PPAT, jika memang dikehendaki bahwa haknya akan beralih kepada pihak yang telah membayar harga tanahnya.⁶ Karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dan dicatatkan dihadapan PPAT guna memperoleh Akta jual beli tanah sebagai bukti untuk mengalihkan dan mendaftarkan peralihan hak atas tanah di kantor Pertanahan dimana tanah itu terdapat sesuai dengan isi dari pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jual beli tanah yang tidak disertai dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tidak dapat dialihkan dan didaftarkan haknya di kantor pertanahan. Hal ini diungkapkan oleh Sutikno, S.H. Kepala Sub Seksi Peralihan dan Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan.⁷ Beliau menjelaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang akan didaftarkan di kantor pertanahan harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, ketika pemilik atau pihak yang mengalihkan dan mendaftarkan tanah tersebut tidak dapat membuktikan jual beli tanah yang akan didaftarkan itu dengan akta yang dibuat oleh PPAT maka Kantor pertanahan akan menolak Peralihan dan Pendaftaran tanah itu. Bukti akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat pendaftaran tanah ini berlaku bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah didaftarkan di kantor pertanahan maupun untuk pendaftaran tanah pertamakali, untuk pendaftaran tanah pertamakali harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT apabila jual beli tanah itu dilakukan setelah tahun 1993 dan dalam surat C desa masih atas nama pemilik yang lama, hal ini dikarenakan bahwa setelah tahun 1993 surat tanah C desa atau biasa disebut sebagai leter C ini tidak sudah tidak diterbitkan lagi oleh pemerintah melalui Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak NOMOR SE - 15/PJ.6/1993. Leter C sendiri bukanlah merupakan bukti tanda kepemilikan tanah akan tetapi merupakan tanda pembayaran pajak. Sedangkan bagi jual beli yang dilakukan sebelum tahun 1993 dan surat C desa sudah atas nama pembeli maka proses pendaftaran tanah dapat dilakukan tanpa PPAT.

⁶ Efendi Parangin Op.cit, hlm 28

⁷ Hasil wawancara dari Sutikno, S.H. Kepala Sub Seksi Peralihan dan Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan di kantor pertanahan Kabupaten Lamongan pada hari Senin Tanggal 26 Mei 2014 jam 08.00 WIB

Analisis Putusan No. 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg.

1. Posisi Kasus

A. Para Pihak

1) Penggugat:

ABU HASAN, Pria, Umur : 74 Tahun, bertempat tinggal Jetis Indah B-29, RT.01,RW.04, Kelurahan Jetis, Kecamatan Lamongan, Kabupaten Lamongan.

2) Tergugat:

ASPOEAH, Dahulu bertempat tinggal terakhir di Dusun Pule, Desa Bakalan Pule, Kecamatan Tikung, Kabupaten Lamongan

B. Duduk Perkara

Berdasarkan Surat Gugatannya tertanggal 20 Juni 2012 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan dibawah Register Perkara No. 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg., pada pokoknya telah mengemukakan hal – hal sebagai berikut:

Pada tahun 1985 Tergugat (Aspoeah) menjual tanah kepada Penggugat (Abu Hasan). Pada tahun 1988 tanah tersebut ditempati dan atau dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang. Pada saat proses jual beli, Tergugat berjanji akan menyelesaikan proses jual beli tanah obyek sengketa dihadapan PPAT sampai selesai. Namun saat proses pembuatan akta jual beli terhadap tanah tersebut belum selesai, tergugat meninggalkan kediamannya dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya sehingga proses jual beli tanah dihadapan PPAT tidak terlaksana.

Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lamongan Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan sah jual beli terhadap obyek sengketa, berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 65/Tumenggungan, sebagaimana terurai dalam gambar situasi No.829/1985 tertanggal 13 Pebruari 1985, seluas 158 M2 atas nama ASPOEAH Bok TARI antara Penggugat dan Tergugat. Penggugat memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat

Pembuat Akta Tanah untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa.

C. Putusan Hakim

----- MENGADILI -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
2. Menyatakan ASPOEAH adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 65/ Tumenggungan, sebagaimana terurai dalam gambar situasi No. 829/1985 tertanggal 13 Pebruari 1985 seluas 158 M2 atas nama ASPOEAH Bok TARI;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT terhadap tanah sengketa sebagaimana janjinya merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa

2. Argumentasi Peneliti

Berdasarkan hasil dari analisis posisi kasus jual beli tanah dan dasar pertimbangan hakim baik dasar pertimbangan berupa bukti dalam persidangan maupun dasar pertimbangan hukum peneliti berpendapat bahwa dalam membuat Putusan Perkara No. 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg antara ABU HASAN (penggugat) dan ASPOEAH (tergugat) Hakim Pengadilan Negeri Lamongan menggunakan beberapa pertimbangan di antaranya pertimbangan Bukti bukti yang ada. Berdasarkan bukti-bukti tersebut dan ketidakhadiran pihak tergugat dalam persidangan dimana tergugat sudah dipanggil dengan patut dan tergugat tidak mengirim wakil/kuasanya yang sah untuk menghadap maka hakim membuat suatu putusan verstek dan mengabulkan gugatan dari penggugat secara keseluruhan. Dasar Putusan *Verstek* Pasal 125 ayat 1 HIR yang berbunyi:

Bahwa untuk putusan verstek yang mengabulkan gugatan diharuskan adanya syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Tergugat atau para tergugat kesemuanya tidak datang pada hari sidang yang telah ditentukan.
- b. Tergugat atau para tergugat tidak mengirim wakil/kuasanya yang sah untuk menghadap.
- c. Tergugat atau para tergugat kesemuanya telah dipanggil dengan patut.
- d. Petitum tidak melawan hak
- e. Petitum beralasan.

Syarat-syarat untuk dapat membuat *Verstek* yang terdapat dalam pasal 125 ini berlaku kumulatif, sehingga apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka hakim tidak dapat membuat putusan verstek dalam suatu perkara. Apakah dalam perkara jual beli tanah ini semua syarat putusan verstek yang terdapat dalam pasal 125 HIR ini telah terpenuhi. Syarat ke 1, 2, dan 3 sudah jelas terpenuhi namun syarat 4 dan 5 belum tentu terpenuhi karena harus dibuktikan terlebih dahulu.

Dari analisis diatas penulis menyimpulkan bahwa hakim dalam membuat Putusan Verstek pada Perkara No. 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg antara ABU HASAN (penggugat) dan ASPOEAH (tergugat) tidak menelaah dengan baik isi pasal 125 ayat 1 H.I.R terutama pada butir ke 4 (empat) dan ke 5 (lima), hakim memutus mengabulkan petitum penggugat hanya didasarkan pada ketidak hadiran penggugat sajah. Hakim juga tidak memperhatikan kekhususan jual beli tanah yang diatur dalam UUPA dan peraturan Pelaksanya serta ketentuan hukum Adat yang mengatur jual beli tanah secara khusus.

B. Penyelesaian Permasalahan Hukum Yang Terjadi Dalam Hal Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sehingga Dapat Dilakukan Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah.

Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta PPAT akan membuat kesulitan bagi pembeli dalam beberapa hal diantaranya adalah:⁸

1. Pembeli mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibeli itu.

⁸ Efendi Parangin Op.cit, hlm 29

2. Tanpa adanya akta PPAT, tidaklah mungkin untuk memperoleh izin pemindahan hak dari instansi agraria yang berwenang.
3. Kepala KPT pun akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya.

Terkait kesulitan dalam pelaksanaan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah bagi jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tersebut maka dapat dibuat beberapa macam solusi penyelesaiannya. Badan Pertanahan Nasional sebagai suatu Lembaga Negara yang berwenang dalam hal Pertanahan memiliki peran dalam sengketa pertanahan, seperti halnya apa yang di sebutkan dalam Pasal 3 huruf (H) Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dikatakan bahwa: Dalam melaksanakan tugasnya BPN RI menyelenggarakan fungsi Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan.

Terkait permasalahan jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT proses penyelesaiannya juga dapat dilakukan dengan dua cara yaitu melalui cara hukum (*litigasi*) maupun maupun non hukum (*non litigasi*) berikut merupakan cara penyelesaiannya.

1. Penyelesaian Pemasalahan Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan PPAT Melalui Jalur Non Litigasi

Penyelesaian dengan cara non litigasi dilakukan dengan cara, melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT. yaitu pembeli mengajak penjual untuk datang kehadapan PPAT dan membuat akta jual beli. Cara ini dapat dilakukan ketika penjual atau ahli waris dari penjual bersedia untuk melakukan jual beli ulang dihadapan PPAT, namun hal ini akan sulit dilakukan apabil penjual atau ahli waris dari penjual tidak mau melakukan jual beli dihadapan PPAT. Cara non litigasi lainnya adalah dengan jalan negosiasi dan mediasi .

Negosiasi adalah penyelesaian permasalahan melalui perundingan secara langsung antara para pihak guna mencari penyelesaian yang dapat

ditrima pihak-pihak yang bersangkutan.⁹ Mediasi adalah penyelesaian permasalahan melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga yang netral (mediator) guna mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati oleh pihak-pihak.¹⁰ Penyelesaian secara mediasi ini dapat dipilih namun tetap dengan tujuan yang sama yaitu untuk meminta penjual atau ahli waris membuat akta jual beli dihadapan PPAT, dalam penyelesaian secara mediasi ini pihak pembeli dapat meminta kepala desa, tokoh masyarakat, atau ketua Adat yang bertindak sebagai mediator dalam menyelesaikan permasalahan. Selain itu pihak yang merasa dirugikan juga dapat menggunakan penyelesaian sengketa melalui mediasi oleh pihak kantor pertanahan atau BPN. Sebagai mana diatur dalam Pasal 29 Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia bahwa BPN melalui deputi bidang penanganan sengketa dan perkara pertanahan memiliki fungsi sebagai Penyelenggaraan dan pelaksanaan alternative penyelesaian masalah, sengketa, dan perkara pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan lainnya.

2. Penyelesaian Pemasalahan Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan PPAT Melalui Jalur Litigasi.

Penyelesaian dengan cara litigasi dapat dilakukan ketika pihak penjual atau ahli warisnya tidak bersedia membuat akta jual beli dihadapan PPAT ataupun ketika pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaanya seperti dalam kasus Perkara Register No. 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg. yang dianalisis dalam penelitian ini. Penyelesaian dapat dilakukan dengan jalan mengajukan gugatan ke pengadilan terhadap pihak penjual, salah satu bentuk dasar gugatan adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak penjual. Perbuatan melawan hukum ini timbul dari perjanjian jual beli yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli.

Dalam gugatan di pengadilan ini harus jelas petitum yang diminta oleh penggugat yaitu diataranya adalah :

⁹Suparto Wijoyo, **Penyelesaian Sengketa Lingkungan**, Airlangga University Pers, Surabaya, 2003, hlm 96

¹⁰ Ibid, hlm 99

1. Meminta jual beli tanah yang dilakukan dinyatakan sah.
2. Meminta tergugat untuk menyelesaikan proses jual beli tanah dihadapan PPAT. Atau apabila tergugat tidak diketahui keberadaanya maka meminta petitum untuk penggugat mewakili tergugat sebagai kuasa untuk membuat akta jual beli dihadapan PPAT.

Proses penyelesaian jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan PPAT agar dapat mempunyai kekuatan hukum atas jual beli dan dapat didaftarkan melali jalur litigasi di Pengadilan yang diungkapkan oleh H Much. Samsul Arifin, S.H, M.H Sekertaris Panitera Pengadilan Negeri Lamongan adalah sebagai berikut:¹¹

Penggugat (pembeli) mengajukan gugatan kepada ketua pengadilan Negeri, gugatan harus diajukan oleh penggugat atau kuasa dari tergugat dengan surat gugatan yang ditandatangani pengugat atau kuasa penggugat. Surat gugatan yang diajukan sekurang kurangnya harus memuat:

- 1) Nama lengkap dan tempat tinggal atau kedudukan para pihak (penggugat dan tergugat) bila pihak tergugat tidak diketahui keberdaanya maka setidaknya-tidaknya adalah tempat tinggal atau kedudukan terakhir dari pihak tergugat.
- 2) Uraian yang jelas tentang sengketa dan disertai lampiran bukti.
- 3) Isi gugatan atau (petitum).
 - a. Penafsiran biaya perkara oleh pengadilan sesuai radius tempat tinggal dari para pihak dan penentuan panjer biaya perkara. Pihak penggugat membayar panjer biaya perkara yang telah ditentukan.
 - b. Ketua pengadilan menetapkan Hakim/majelis hakim yang akan memeriksa perkara tersebut. Sekertaris Panitera menetapkan/menunjuk panitera pengganti dalam proses perkara peridangan.
 - c. Penetapan hari sidang oleh hakim.

¹¹ Bapak Much. Samsul Arifin, selaku Sekertaris Panitera Pengadilan Negeri Lamongan, dikantor Pengadilan Negeri Lamongan wawancara pada tanggal 26 Mei 2014 jam 11.00 WIB

- d. Panggilan para pihak untuk menghadiri sidang oleh juru sita. Kepada pihak tergugat panggilan dilampirkan surat gugatan oleh penggugat. Ketika tergugat tidak diketahui keberadaanya maka panggilan di alamatkan pada kedudukan terakhir tergugat dan panggilan umum melalui pemerintah kabupaten dimana pihak tergugat terakhir bertempat tinggal atau ber kedudukan.
- e. Proses acara persidangan.
 - 1) Pembacaan gugatan oleh pihak penggugat, dan jawaban dari pihak tergugat. Jika pihak tergugat tidak hadir dalam persidangan maka diteruskan dengan pokok perkara persidangan serta diikuti kembali dengan panggilan kepada pihak tergugat.
 - 2) Pemeriksaan pokok perkara, para pihak diberi kesempatan untuk mengajukan bukti-bukti berupa bukti tertulis maupun bukti saksi yang dirasa perlu untuk menguatkan dalil-dalil gugatan dan jawaban.
- f. Pembacaan putusan.
- g. Hakim membacakan putusnya atas dasar pertimbangan bukti-bukti yang telah disampaikan dan pertimbangan hukum yang dimiliki oleh hakim.

Ketika putusan telah dibuat oleh hakim dan isi putusan adalah mengabulkan petitum dari tergugat maka penggugat dapat melaksanakan isi putusan dengan syarat bahwa putusan hakim yang dibuat tersebut sudah *inkrah* atau memiliki kekuatan hukum tetap.

3. Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT Dan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.

Setelah dilakukan penyelesaian permasalahan jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT baik melalui jalan hukum (*litigasi*) atau pun jalan non hukum (*non litigasi*), jalur *litigasi* adalah (sudah dibuat putusan hakim yang sudah (*inkrah*) dan jalur *non litigasi* adalah (telah dibuat kesepakatan antara para pihak untuk membuat akta jual beli tanah) maka pihak pembeli perlu untuk segera melakukan pembuatan akta jual beli

tanah dihadapan PPAT dan pendaftaran peralihan hak atas tanah agar peralihan hak atas tanah dapat terlaksana dengan sempurna.

Dalam perkara jual beli tanah yang sebelumnya tidak dilakukan di hadapan PPAT proses pembuatan akta jual beli tanah di hadapan PPAT sebenarnya sama dengan pembuatan akta jual beli tanah di hadapan PPAT seperti biasa, hanya saja yang menjadi pembeda yaitu apabila pihak tergugat (penjual) tidak diketahui keberadaannya atau bila pihak tergugat tidak bersedia datang ke hadapan PPAT maka pihak pembeli atau penggugat bertindak sebagai Pembeli serta sebagai penjual (kuasa) sebagai bentuk pelaksanaan putusan hakim yang sudah inkrah.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa implikasi yuridis jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah analisis Putusan No. 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg adalah perbuatan hukum jual beli tanah tersebut tidak dapat di catatkan atau didaftarkan peralihanya dikantor pertanahan seperti yang terjadi dalam perkara No. 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg.
2. Agar perbuatan hukum jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dapat dilakukan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah maka diperlukan pembuatan akta jual beli tanah dihadapan PPAT. Apabila penjual tidak bersedia atau tidak diketahui keberadaannya maka pembelidapat mengajukan gugatan perdata di pengadilan seperti dalam perkara di Pengadilan Negeri Lamongan yang telah diputus oleh hakim dengan Putusan No. 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg.

B. Saran

1. Hendaknya setiap perbuatan hukum jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT guna mempermudah proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah.
2. Peneliti berpendapat bahwa harus ada perhatian khusus yang harus diberikan oleh beberapa pihak yang secara langsung terkait dalam jual

beli tanah yang benar. Diantaranya adalah oleh Camat, Kepala desa selaku pihak yang paling dekat dengan masyarakat. Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang telah diberikan wewenang pemerintah dalam hal pembuatan akta jual beli tanah. Pihak kantor pertanahan untuk mengoptimalkan program-program pendaftaran tanah dan memberikan informasi melalui penyuluhan secara langsung kepada masyarakat bagaimana proses dan syarat pendaftaran tanah.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia**, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Efendi Parangin, **Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis**, Rajawali, Jakarta, 1989.
- Suparto Wijoyo, **Penyelsaian Sengketa Lingkungan**, Airlangga University Pers, Surabaya, 2003
- Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, Universitas Indonesia, Jakarta, 2012.
- Urip Santoso, **Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah**, Kencana Pernada Media Group, Jakarta, 2010.

SKRIPSI, TESIS ATAU DISERTASI

- Sumaryono, **Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT**, Tesis Tidak Diterbitkan, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.

PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Perauran Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

PUTUSAN PENGADILAN

- Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Perkara No. 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg.

HASIL WAWANCARA

- Bapak Much. Samsul Arifin, selaku Sekertaris Panitera Pengadilan Negeri Lamongan, dikantor Pengadilan Negeri Lamongan wawancara pada tanggal 26 Mei 2014 jam 11.00 WIB
- Bapak Sutikno, Kepala Sub Seksi Peralihan dan Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan di kantor pertanahan Kabupaten Lamongan pada hari Senin Tanggal 26 Mei 2014 jam 08.00 WIB