

**ANALISIS TERHAMBATNYA PROSES PENCATATAN KEPEMILIKAN  
SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DIMANA KEBERADAAN  
PENJUALNYA TIDAK DIKETAHUI  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 181/PDT.G/2018/PN.DPK)**

**Pima Claudia Markezia, Enny Koeswarni, Widodo Suryandono  
pimaclaudiaa@gmail.com**

**ABSTRAK**

Jual beli dibawah tangan merupakan suatu perjanjian jual beli tanah, dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut. Surat jual beli di bawah tangan atas tanah dan bangunan dibuktikan dengan selebar kwitansi. Dengan demikian, semua perjanjian yang dibuat antara para pihak sendiri secara tertulis dalam akta di bawah tangan, bentuknya bebas, terserah bagi para pihak yang membuat dan tempat membuatnya juga dibolehkan di mana saja. Dilakukan perjanjian jual beli dibawah tangan memiliki akibat salah satunya, dimana penjualnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia tidak diketahui keberadaannya lagi, sedangkan pembeli beritikad baik guna melakukan pencatatan peralihan hak di Kantor Pertanahan. Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah mengenai perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dan proses pencatatan peralihan hak tanah atas sertipikat hak milik nomor 1364/Sukamaju yang dilakukan dibawah tangan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, sifat penelitian yang digunakan bersifat eksplanatoris, Metode pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data adalah studi dokumen dan wawancara dengan Ibu Ossi selaku Ketua Sub Bagian Peralihan Hak di Badan Pertanahan Nasional Kota Depok dan Bapak Novaliano Kurniawan selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Bogor. Metode analisis data yang digunakan oleh penulis adalah metode kualitatif, maka hasil penelitian bersifat evaluatif analitis. Hasil dari penulisan tesis ini adalah proses pencatatan peralihan hak yang mana penjualnya tidak diketahui lagi keberadaannya, serta perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Simpulan dari penelitian ini adalah terbitnya Sertipikat yang telah beralih namanya kepada nama pembeli dalam jangka waktu 30 hari (1 bulan). Saran dari penelitian ini guna mempersingkat lama waktu pencatatan peralihan hak maka masyarakat wajib melakukan transaksi jual beli atas tanah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris dan PPAT.

Kata Kunci: Jual Beli Dibawah Tangan, Peralihan Hak, Hak Milik Atas Tanah

**ANALYSIS OF THE OBSTRUCTION OF THE REGISTRATION PROCESS  
OF LAND RIGHTS WHERE THE SELLER DON'T KNOW WHERE  
(CASE STUDY OF THE DEPOK DISTRICT COURT DECISION NUMBER  
181/PDT.G/2018/PN.DPK)**

**Pima Claudia Markezia, Enny Koeswarni, Widodo Suryandono  
pimaclaudiaa@gmail.com**

**ABSTRACT**

Private sale/purchase is a land sale/purchase agreement, where legal actions taken in the form of transfer of rights with cash payments mean that the agreed price is paid in full at the time of the sale/purchase. A letter of Private sale/purchase of land and buildings is proven by a receipt. Thus, all agreements made between the parties themselves in writing in the private deed, the form is free, it is up to the parties who make it and the place to make it is also permissible anywhere. Agreements of private deed has the effect of one of them, where the seller is both inside and outside the territory of the Republic of Indonesia, is no longer known, while the good buyer is to record the transfer of rights at the Land Office. The problems that will be discussed in this study are about legal protection for buyers with good ties and the process of recording the transfer of land rights over certificates of ownership number 1364/Sukamaju, which are carried out private sale/purchase. This study uses a normative juridical research method, the nature of the research used is explanatory. Data collection methods used to obtain data are document studies and interviews with Ms. Ossi as Chairperson of the Transitional Rights Subdivision in Depok City National Land Agency and Mr. Novaliano Kurniawan as Notary and PPAT in Bogor Regency. The data analysis method used by the author is a qualitative method, the results of the study are analytical evaluative. The conclusion of this study is the issuance of a certificate that has changed to the name of the buyer within 30 days (1 months). Suggestions from this research are to shorten the length of time to record the transfer of rights, the community is obliged to conduct private sale/purchase transactions on land in the presence of the authorized officials, namely Notary and PPAT.

Keywords: Under Hand Buying, Transfer of Rights, Property Rights on Land

## **A. PENDAHULUAN**

### **1. Latar Belakang**

Falsafah hukum merupakan kristalisasi pemikiran mendasar dan terdalam yang terbentuk dalam lingkungan kehidupan masyarakat. Maka falsafah hukum pada umumnya lahir dari cara pandang masyarakat tersebut terhadap hubungan manusia dengan manusia lainnya dan manusia dengan masyarakat. Boedi Harsono menggunakan istilah konsepsi untuk menggambarkan pemikiran terdalam dan tertinggi dari suatu hukum tersebut. Guru besar Agraria itu merumuskan bahwa falsafah atau konsepsi Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat yang dirumuskan komunalistik-religius, namun memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.<sup>1</sup>

Tanah merupakan nilai yang dapat memberikan manfaat kepada manusia baik secara ekonomi, sosial dan politik. Bagi masyarakat Indonesia, tanah adalah media utama untuk mencari sumber kehidupan. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga setiap orang akan selalu berusaha memilikinya dan menguasainya, bukan itu saja tanah juga merupakan benda tidak bergerak yang memiliki nilai yang

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaan, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Cet. 9, edisi Revisi, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm.228.

semakin tinggi atau disebut juga dengan *asset*. Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan di mana manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah.<sup>2</sup>

Jual beli merupakan salah satu cara agar masyarakat dapat memiliki tanah dengan penguasaan fisik (*de facto*) dan penguasaan yuridis (*de jure*) dapat berpindah kepemilikannya menjadi milik mereka. Jual beli adalah suatu perjanjian timbal pencatatan kepemilikan dengan mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>3</sup> Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli bersifat nyata, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi adanya sebuah perjanjian yaitu apabila telah diperjanjikan dalam suatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.<sup>4</sup>

Dengan adanya proses peralihan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli maka Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UU Nomor 5 Tahun 1960) mewajibkan diadakannya pendaftaran tanah/pencatatan peralihan hak di seluruh wilayah Republik Indonesia oleh pemerintah guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah ini akan dapat mengamankan hak atas tanah perseorangan atau milik sekelompok masyarakat dan badan hukum, sehingga pemiliknya dapat terlindungi secara yuridis dan teknis bila digunakan, dialihkan dan atau diikat sebagai jaminan hutang oleh pemiliknya.

Hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah hak milik atas tanah merupakan hak yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak” sehingga memiliki kekuatan. Terpenuh maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas.<sup>5</sup> Dalam Pasal 1473 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan dua kewajiban pokok dari penjual yaitu untuk menyerahkan barang objek jual beli yang dimaksud ialah penyerahan pemegangan barang secara nyata dan untuk menanggung si pembeli sehingga si pembeli tidak akan diganggu dalam menikmati barang yang ia sudah beli dan sudah diterima itu. Sedangkan kewajiban si pembeli yaitu membayar sejumlah uang pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Karenanya pengertian jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk

---

<sup>2</sup> Abdurachman, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*, (Bandung: Alumi, 1978), hlm. 11.

<sup>3</sup> Djoko Prakoso, Bambang Riyadi Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, (Jakarta: Bina Aksara, 1987), hlm. 1.

<sup>4</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1988), hlm. 29.

<sup>5</sup> Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 237.

menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”. Sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui, yang diperjualbelikan menurut ketentuan Hukum Barat ini adalah apa yang disebut “Tanah-tanah Hak Barat”, yaitu tanah-tanah Hak *Eigendom*, *Erfpacht*, *Opstal*.<sup>6</sup>

Dalam proses jual beli tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki peran penting dalam pembuatan aktanya. Dimana Akta PPAT merupakan akta autentik sebagaimana diatur pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERDATA) pada Pasal 1867 “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”. PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan di hadapannya perbuatan hukum memindahkan hak atas tanah. Seorang PPAT tidak dapat membuat suatu akta tanpa disetujui oleh masing-masing pihak yang berkepentingan. Dalam hal ini PPAT berpedoman pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta PPAT inilah yang menjadi dasar nantinya proses pencatatan peralihan hak di Kantor Pertanahan.

Akan tetapi masih ditemukannya transaksi jual beli dibawah tangan dimana hanya dilakukan dengan bukti selemba kwitansi yang dilakukan oleh masyarakat. Dimana kekuatan pembuktiannya tidaklah kuat dan akan mengakibatkan sulitnya peralihan hak saat akan didaftarkan di Kantor Pertanahan, sehingga tidak memberikan rasa aman kepada pihak penjual dan pembeli. Kota Depok salah satu daerah yang masih dapat ditemukan jual beli dibawah tangan seperti yang terjadi pada kasus ini, meskipun sudah banyak masyarakat Kota Depok yang sadar untuk melakukan transaksi jual beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal inilah yang menyebabkan kesulitan bagi pembeli ketika akan mendaftarkan hak atas tanahnya atau melakukan pencatatan kepemilikan atas peralihan hak tanah yang dibeli, karena jual beli dibawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan sempurna seperti akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT), sehingga membutuhkan bukti-bukti surat lain guna memperkuat pembuktian atas transaksi jual beli yang dilakukan dibawah tangan.

Pada saat akan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan, pihak Kantor Pertanahan pasti akan menolak untuk melakukan pendaftaran dikarenakan tidak terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran tanah, sedangkan pendaftaran tanah diperlukan untuk membuktikan adanya hak atas tanah tersebut. Penolakan pendaftaran tanah tersebut yang dilakukan oleh kantor pertanahan disebabkan karena tidak terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran tanah antara lain karena jual beli hak atas tanahnya hanya dilakukan dengan selemba kwitansi biasa atau pajak-pajak yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli atas tanah belum di bayarkan misalnya (SPP) dan pajak pembeli (BPHTB). Padahal jual beli hak atas tanah seperti yang telah di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang

---

<sup>6</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukumperjanjian*, (Bandung: Alumni Bandung, 1980).

daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjual belikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual beli) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT berdasarkan PERKABAN 8/2012 dan Akta PPAT selain berfungsi sebagai alat bukti.

Terjadinya proses jual beli di bawah tangan, merupakan peristiwa hukum dimana pada kasus ini yaitu Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 181/Pdt.G/2018/PN Dpk, bahwa terjadinya transaksi jual beli bawah tangan tersebut antara Penggugat (pembeli) dengan Tergugat (penjual) atas pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Merah Delima, Nomor 4, RT/RW: 003/022, Sukamaju - Depok, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju, tercatat atas nama Tergugat (Yasri Febriyanti), dengan Luas Objek  $\pm 157 \text{ m}^2$ , dimana tergugat (penjual) dalam wilayah Republik Indonesia tidak diketahui keberadaannya. Inilah yang menyulitkan pembeli untuk melakukan proses pencatatan kepemilikan tanah yang mengakibatkan pembeli menguasai tanah secara fisik (*de facto*) tetapi secara surat hak atas tanah (*de jure*) belum dilakukannya pencatatan peralihan kepemilikan ke atas nama pembeli.

Hal ini banyak terjadi saat ini di Indonesia, dimana pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaannya bahkan ahli warisnya yang memperhambat guna proses pencatatan kepemilikan atas tanah yang sudah dibeli oleh pembeli, yang mengakibatkan pembeli hanya memiliki tanah secara fisik (*de facto*) tetapi tidak secara yuridis (*de jure*). Hal inilah yang dapat memicu terjadinya tumpang tindih kepemilikan di kemudian hari yang mengakibatkan terjadinya sengketa antara pemilik yang baru dengan orang lain yang sama-sama memiliki bukti hak berupa sertipikat yang merupakan alat bukti yang kuat dan mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak. Pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada penerima pengalihan. Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. "Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sedangkan "dialihkan "menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut."<sup>7</sup> Dari kasus tersebut menjadi alasan penulis untuk membahas tesis dengan judul "**Analisis Terhambatnya Proses Pencatatan Kepemilikan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dimana Keberadaan Penjualnya Tidak Diketahui (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 181/Pdt.G/2018/PN Dpk)**".

## 2. Pokok Permasalahan

Pokok permasalahan yang ingin diutarakan dalam artikel ini adalah bagaimanakah analisis perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dan bagaimanakah proses pencatatan peralihan hak tanah atas sertipikat hak milik nomor 1364/Sukamaju yang dilakukan dibawah tangan.

## 3. Sistematika Penulisan

Artikel ini dibagi dalam lima bagian. Hal ini untuk mempermudah pembaca dalam memahami isi artikel. Bagian pertama berisi tentang Pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian,

---

<sup>7</sup> Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia, 1982), hlm.30.

definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika penulisan. kemudian bagian kedua tentang proses pendaftaran tanah hak milik atas tanah di Indonesia, dalam hal ini terdiri dari pendaftaran tanah di Indonesia, hak milik atas tanah di Indonesia, dan penyebab terjadinya hak milik atas tanah di Indonesia. bagian ketiga tentang jual beli di bawah tangan dan mekanisme pencatatan peralihan hak atas tanah di Indonesia, dalam hal ini terdiri dari perjanjian di Indonesia, jual beli atas tanah di Indonesia berdasarkan hukum adat, kitab undang-undang hukum perdata, jual beli di bawah tangan. bagian keempat tentang studi kasus putusan pengadilan negeri Depok nomor 181/pdt.g/2018/pn. dpk, dalam hal ini terdiri dari perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik, dan analisis terhadap proses pencatatan peralihan hak tanah atas sertipikat hak milik nomor 1364/Sukamaju yang dilakukan di bawah tangan. Terakhir dalam bagian kelima tentang penutup yang terdiri dari simpulan dan saran.

## **B. STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DEPOK NOMOR 181/PDT.G/2018/PN. DPK**

### **1. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik**

Dalam setiap kegiatan manusia adanya perlindungan hukum yang timbul karena adanya ketidakadilan yang berakibat merugikan salah satu pihak. Terutama bagi mereka yang memiliki itikad baik untuk menyelesaikan rangkaian kegiatan yang jual beli yang telah ditentukan secara peraturan perundang-undangan. Inilah yang terjadi dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 181/PDT.G/2018/PN. DPK, Penggugat mengalami hambatan dalam proses pencatatan peralihan hak atas tanah yang dibeli di bawah tangan, hambatan tersebut dimana penjual tidak lagi diketahui keberadaannya baik di Indonesia maupun di luar Indonesia. Pada saat terjadinya perjanjian pada tanggal 29 Agustus 2017 Tergugat berjanji untuk bertindak kooperatif pada saat akan dilakukan pembuatan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Depok, akan tetapi saat Pembeli (Penggugat) berusaha untuk menghubungi Penjual (Tergugat), nyatanya Tergugat tidak dapat di hubungi dan tidak diketahui lagi dimana keberadaannya baik di Indonesia maupun di luar Indonesia. Dan jual beli atas tanah dan bangunan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju dilakukan di bawah tangan tanpa adanya bantuan dari pihak yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), inilah yang menjadi hambatan bagi Penggugat selaku Pembeli dalam proses pencatatan peralihan hak milik dari penjual kepada pembeli.

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>8</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.<sup>9</sup>

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian

---

<sup>8</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V, 2000), hlm. 53.

<sup>9</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm. 1-2.

hukum. Perlindungan adalah hal atau perbuatan yang melindungi. Sedangkan hukum adalah aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak.

Maksud dari perlindungan hukum menurut penulis adalah segala perbuatan atau kegiatan yang dapat memberikan perlindungan terhadap hak dan kepastian hukum terhadap semua subjek hukum sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Mengenai perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Wanprestasi atau ingkar janji yang tidak memenuhi perikatan ada tiga macam, yaitu :

1. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan;
2. Debitur terlambat memenuhi perikatan;
3. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Batasan-batasan suatu perjanjian akan selalu 2 (dua) pihak yang berhubungan, yaitu:

1. Pihak yang berpiutang (kreditur) adalah pihak yang mempunyai hak untuk menuntut sesuatu prestasi dari perikatan yang bersangkutan;
2. Pihak yang berhutang (debitur) adalah pihak yang mempunyai kewajiban untuk memenuhi perikatan yang bersangkutan.

Karena perjanjian ini timbulah hubungan hukum antara kedua belah pihak yang mengikatkan diri untuk membuat suatu perjanjian. Sehingga timbul bentuk perlindungan lain yang di berikan dalam kasus putusan Nomor 181/PDT.G/2018/PN. DPK, berdasarkan dari kesepakatan perjanjian dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak yang terkait dikaitkan dengan Peraturan tentang Perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338-1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

Pasal 1338

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pasal 1339

Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.

Pasal 1340

Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga.

Ini adalah salah satu yang menjadi dasar adanya perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik apabila di kemudian hari penjual (Tergugat) tidak mengakui adanya jual beli di bawah tangan atas tanah dan bangunan. Dimana terbentuknya perjanjian yang merupakan hasil kesepakatan dari kedua belah pihak ini bersifat mengikat, sehingga adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak untuk dipenuhi guna terjadinya suatu prestasi.

Dan terjadinya perjanjian jual beli di bawah tangan dalam kasus ini juga didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHP Perdata, dimana dinyatakan sebuah Perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Bahwa para pihak yang membuat perjanjian setuju terhadap isi perjanjian tanpa adanya kekhilafan, paksaan, atau penipuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal

1321 KUHPerdota yang berbunyi: “Tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Dalam membuat perjanjian seseorang harus cakap menurut hukum. Pasal 1321 KUHPerdota “Setiap orang adalah untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”

3. Suatu hal tertentu;

Pasal 1330 KUHPerdota menyatakan bahwa “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagian pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”.

4. Suatu sebab yang halal

Pasal 1335 KUHPerdota menyatakan “Suatu Perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan”

Pasal 1337 KUHPerdota “Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum” Dalam membuat perjanjian seseorang harus cakap menurut hukum. Pasal 1321 KUHPerdota “Setiap orang adalah untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”.

Dikarenakan hal yang diatur oleh Undang-undang tersebut sebagaimana telah di sebutkan diatas maka, pihak Penggugat dalam hal ini Pembeli (AHMAD SYAKIR) beritikad baik guna menyelesaikan proses jual beli dibawah tangan dengan Penjual (YASRI FEBRIYANTI) guna pencatatan peralihan hak di Kantor Pertanahan Kota Depok melalui proses pengurusan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kajian mengenai itikad baik berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota yang mengatur bahwa: “Persetujuan-persetujuan (perjanjian) harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Ayat ini bukanlah satu-satunya yang mengatur mengenai itikad baik. KUHPerdota memahami itikad baik dalam berbagai bentuk; tidak hanya itikad baik yang dikenal dalam Pasal 1338 ayat (3) tersebut.

Menurut Djaja S. Meliala, itikad baik memiliki peranan yang amat penting dalam hukum perdata, baik terkait dengan hak kebendaan (*zekenrecht*) sebagaimana yang diatur dalam Buku II KUHPerdota, maupun hak perorangan (*persoonlijkrecht*) sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdota; bahkan tidak dapat pula diabaikan arti penting dalam bidang hukum perorangan dan keluarga dalam Buku I KUHPerdota.

Pembeli beritikad baik, dikenal dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Desember 1958 Nomor 251 K/Sip/1958, menegaskan bahwa pembeli yang bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah.
2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 6 Agustus 1973 Nomor 663 K/Sip/1971, menegaskan bahwa jual beli tanah meskipun telah memenuhi prosedur peraturan perundang-undangan agraria, namun harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai dengan itikad tidak wajar atau itikad tidak jujur (pembeli mengetahui bahwa itu sudah dijual kepada orang lain).

3. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 29 Maret 1982 Nomor 1230K/Sip.1980, menegaskan bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.<sup>10</sup>

Dalam hal ini Itikad baik dibedakan menjadi dua yaitu:

1) Itikad Baik Subjektif

Terminologi pemegang barang (*bezitter*) yang beritikad baik, pembeli barang yang beritikad baik atau lainnya, sebagai lawan dari orang-orang yang beritikad buruk adalah itikad baik dengan anasir subjektif. Seorang pembeli barang yang beritikad baik adalah orang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual sungguh-sungguh pemilik barang yang dibelinya tersebut. Ia sama sekali tidak mengetahui jika seandainya ia membeli dari orang yang tidak berhak. Karena itu mengapa ia disebut seorang pembeli yang jujur. Dalam arti ini itikad baik memiliki analisis kejujuran atau bersih.

2) Itikad Baik Objektif

Analisis subjektif yang telah dijelaskan sebelumnya bukanlah itikad baik sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota. Apa yang dimaksud dengan “semua perjanjian yang harus dijalankan dengan itikad baik, yaitu menurut Profesor Subekti, pasal ini memberi pesan bahwa pelaksanaan perjanjian haruslah berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesesuaian. Ukuran-ukuran objektif dipakai untuk menilai pelaksanaan perjanjian tersebut. Profesor Subekti mengungkapkan bahwa pelaksanaan perjanjian harus berjalan di “rel” yang benar.

Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa :“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Selanjutnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Menurut DR. Muchtar Wahid sertipikat tanah sebagai produk pendaftaran yang memenuhi aturan hukum normatif, belum menjamin kepastian hukum dari sudut pandang sosiologi hukum. Yang dimaksud oleh beliau kepastian hukum dari sudut pandang sosiologi hukum itu adalah realitas sosial yang terjadi di masyarakat.

Perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik secara objektif, yaitu dalam Perjanjian Jual Beli dibawah tangan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 181/PDT.G/2018/PN DPK adalah Penggugat sebagai pembeli dimana jual beli dibawah tangan yang dilaksanakan secara tunai sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus limapuluh juta rupiah), dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju atas nama YASRI FEBRIYANTI (Tergugat), serta SPPT PBB telah dipegang oleh Pembeli (Penggugat). Menyatakan bahwa Pembeli (Penggugat) berjanji untuk melaksanakan kewajibannya untuk membayar pengurusan AJB di PPAT, akan tetapi Penjual (Tergugat) tidak kooperatif saat akan dilaksanakan penandatanganan di hadapan PPAT, bahkan tidak ditemukan lagi keberadaan Penjual baik dalam dan luar wilayah Republik Indonesia, serta telah dipanggil tiga kali (3x) berturut-turut secara patut tetapi tidak juga datang bahkan tidak memberikan kuasa kepada seseorang. Sehingga dari uraian diatas dapat diambil kesimpulan bahwa pembeli beritikad baik untuk menyelesaikan

---

<sup>10</sup> Djaja S. Meliala, *Masalah Itikad baik Dalam KUHPerdota, cet.1*, (Bandung: Binacipta, 1987), hlm.10.

proses peralihan hak menjadi nama pembeli akan tetapi penjual tidak kooperatif dan malah menghilang, dan dengan itu Pengadilan dapat menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Merah Delima Nomor 4, RT/RW:003/022, Sukamaju, Cilodong, Kota Depok adalah Sah milik Penggugat. Pelaksanaan putusan itu dilakukan secara sukarela dan apabila secara sukarela tidak dilakukan maka pelaksanaan putusan atau eksekusi dapat meminta bantuan pada alat negara yang lazim disebut dengan juru sita (panitera).

Bila dikemudian hari penjual (Tergugat) datang kembali dan menyangkal adanya transaksi jual beli di bawah tangan dengan Penggugat (pembeli), maka penggugat yang beritikad baik yaitu AHMAD SYAKIR mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana dalam. Dimana dinyatakan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai berikut:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tatacara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
    - a. dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
    - b. didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Berdasarkan bukti-bukti baik secara yuridis dan secara fisik berupa Kwitansi, Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju atas nama YASRI FEBRIYANTI, serta penguasaan atas tanah dan bangunan, saksi-saksi yang hadir saat persidangan beserta keterangan para saksi-saksi yang dihadirkan di persidangan, maka ini merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pembeli (Penggugat) bila suatu saat penjual (Tergugat) tidak mengakui adanya jual beli dibawah tangan yang terjadi pada tanggal 29-08-2017.

Sehingga Perjanjian jual beli dibawah tangan atas tanah dan bangunan, seluas ± 157 m<sup>2</sup>, Jalan Merah Delima Nomor 4, RT/RW:003/022, Sukamaju, Cilodong, Kota Depok, dinyatakan adalah sah demi hukum untuk dijadikan sebagai bukti atas

pemindahan hak dari Tergugat (penjual) kepada Penggugat (pembeli). Dan karena Penggugat telah menguasai tanah dan bangunan yang dibelinya tersebut, namun secara *de jure* belumlah sepenuhnya karena rumah tersebut belum dilaksanakan pencatatan peralihan hak dari nama Tergugat (YASRI FEBRIYANTI) menjadi atas nama Penggugat (AHMAD SYAKIR), dimana guna kepentingan dan keperluan proses pembuatan Akta Jual Beli dan pencatatan peralihan hak Penggugat telah berusaha untuk menghubungi dan mencari Tergugat, namun hingga saat ini Tergugat belum juga dapat dihubungi, belum ditemukan keberadaannya baik dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia. Bahwa dikarenakan Penggugat merupakan Pembeli yang beritikad baik, dan para pihak yang bersebelahan ataupun tetangga tidak merasa keberatan atas pengusaan fisik oleh Penggugat, maka Pembeli berhak untuk menguasai fisik dan yuridis tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju.

Seseorang dapat dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah.

Sehingga dengan adanya itikad baik oleh pembeli dalam kasus ini, guna melakukan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT dan pembayaran yang sudah lunas atas transaksi jual beli di bawah tangan, dan pembeli berjanji untuk menanggung setiap pajak yang akan dibebankan kepada pembeli guna tidak terhambatnya proses pencatatan peralihan hak menjadi nama pembeli menjadi pertimbangan Hakim dalam mengambil keputusan, akan tetapi dalam hal ini penjual yang tidak bersifat kooperatif bahkan melalaikan tugasnya guna pengurusan AJB di PPAT.

Menurut Arthur S. Hartkamp dan Marianne M.M. Tillem, terdapat tiga fungsi utama dari itikad baik, yaitu sebagai berikut<sup>11</sup>:

- i. Fungsi yang mengajarkan bahwa perjanjian harus ditafsirkan menurut itikad baik (itikad baik sebagai asas hukum umum). Artinya, perjanjian harus ditafsirkan secara patut dan wajar (*fair*).
- ii. Fungsi menambah atau melengkapi (*aanvullende weking van de geode trouw*). Berdasarkan fungsi ini, itikad baik dapat menambah isi atau kata-kata perjanjian apabila terdapat hak dan kewajiban yang timbul di antara para pihak yang tidak secara tegas dinyatakan dalam perjanjian.
- iii. Fungsi membatasi atau meniadakan (*beperkende en derogerende weking van de geode trouw*), fungsi ini hanya dapat diterapkan apabila terdapat alasan-alasan yang amat penting (*alleen in spreekende gevallen*). Hoge Raad dan juga *Nieuwe Burgerlijk Wetboek* di Belanda menerapkan fungsi ini hanya terhadap kasus-kasus dimana pelaksanaan perjanjian dilakukan berdasarkan ketentuan dalam perjanjian yang sungguh-sungguh tidak dapat diterima karena tidak adil. Penerapan fungsi ini dapat dipahami sebagai bentuk penyimpangan (pengecualian) terhadap asas *pacta sunt servanda*.

## **2. Analisis Terhadap Proses Pencatatan Peralihan Hak Tanah Atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju Yang Dilakukan Dibawah Tangan**

---

<sup>11</sup> Hermoko, *Hukum Perjanjian: asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersil, Cet.1*, (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008), hlm. 122-123.

Pencatatan peralihan hak atas jualbeli di bawah tangan masih dapat ditemukan di Kota Depok, meskipun sudah jarang akan tetapi hal ini sangat berdampak bagi kelancaran proses pencatatan peralihan hak dari penjual kepada pembeli di Kantor Pertanahan. Kesadaran masyarakat akan pentingnya melakukan jual beli atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, masih mudah digoyahkan dengan adanya kesulitan biaya-biaya yang akan dibayarkan, salah satunya biaya pajak terkait yang harus dibayarkan saat proses jual beli berlangsung. Dimana dalam proses pencatatan kepemilikan hak atas tanah di Kantor Pertanahan akan membutuhkan data yang lengkap berupa Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi karena jual beli atas tanah dilakukan dibawah tangan maka akan ada beberapa proses yang harus dilewati guna proses peralihan haknya. Hal inilah yang terjadi antara AHMAD SYAKIR (pembeli) dan YASRI FEBRIYANTI (penjual) mengakibatkan pembeli hanya memegang data fisik berupa tanah dan bangunan serta data yuridis berupa Sertipikat tetapi belumlah di proses peralihan haknya menjadi nama pembeli yaitu AHMAD SYAKIR, tetapi penjual tidak diketahui lagi keberadaannya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia. Hal inilah yang dapat mengakibatkan terhambatnya proses jual beli bila akan dilakukan lagi di kemudian hari oleh pembeli.

Sertipikat tanah merupakan Surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam suratukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat tanah harus sesuai dengan data yang tercantum dalam Surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data-data itu diambil dari dan sertipikat tanah merupakan salinan atas data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah mempunyai sifat terbuka untuk umum (*openbaarheid*), sehingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertipikat dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan pada Kantor Pertanahan.<sup>12</sup>

Dengan adanya Sertipikat tersebut akan memberikan kekuatan pembuktian bagi orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut manakala ketika terjadi sengketa perdata dipersidangan Pengadilan Negeri.

Merujuk Pasal 54 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 maka BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan sah untuk tidak melaksanakannya, namun disisi lain amar putusan pengadilan justru menimbulkan berbagai penafsiran sehingga timbul keraguan oleh Kepala Kanwil BPN maupun Kepala Kantor Pertanahan untuk menindaklanjuti putusan pengadilan dengan melakukan proses pendaftaran hak. Hal ini juga berpotensi menimbulkan ketidakpastian dalam proses pendaftaran hak atas dasar putusan pengadilan, yang jika berpedoman pada Peraturan Kepala BPN Nomor 3 tahun 2011 maka klasifikasinya terdiri atas penerbitan sertipikat, peralihan hak, atau batalnya hak atas tanah. Padahal Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

---

<sup>12</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, cet.1, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm 110-111.

Hak mengklasifikasikan hanya pada pemeliharaan data pendaftaran tanah dan pendaftaran tanah pertama kali.

Kebijakan di bidang agraria kemudian sungguh diharapkan agar terwujud langkah progresif untuk menyikapi makin kompleksnya permasalahan di bidang pertanahan. Pembentukan peraturan perundang-undangan bersifat teknis khusus mengatur alur (uraian) serta mekanisme pendaftaran hak atas tanah yang diperoleh atas dasar putusan pengadilan merupakan hal yang urgen agar terjadi kesepahaman sudut pandang seluruh *stakeholder* untuk menyikapi dan menindaklanjuti putusan pengadilan yang berkaitan dengan perkara pertanahan. Sehingga tidak terjadi keraguan dan interpretasi yang berbeda antara Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN. Hal ini karena tujuan putusan pengadilan dalam perkara pertanahan sesungguhnya adalah untuk memberi keadilan dan kepastian hukum terhadap seseorang yang paling berhak.

Terkait perkara pertanahan apabila putusan pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, patutlah putusan tersebut dihormati dan dipatuhi oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang diamanatkan melaksanakan fungsi eksekutif dibidang pertanahan yang diistilahkan sebagai bumi sesuai Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan diterjemahkan dalam Pasal 2 UUPA dengan istilah Hak Mengusai Negara atas tanah. Artinya, dari sudut pandang konstitusional, seharusnya tidak perlu timbul keraguan dan keengganan bagi pejabat berwenang di BPN untuk melaksanakan isi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena secara hukum terhadap pelaksanaan putusan pengadilan dalam hal ini pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan merupakan bagian dari pelaksanaan fungsi eksekutif yang dilandasi dan dikaloborasikan dengan produk kekuasaan yudikatif (putusan pengadilan) sehingga tindakan tersebut dapat dipertanggungjawabkan dan merupakan wujud implementasi supremasi hukum serta dapat dikategorikan tindakan konstitusional. Begitupula sebaliknya, penegak hukum (hakim) apabila diketahuinya objek yang diperkarakan ternyata telah mempunyai putusan berkekuatan hukum tetap dan merupakan hasil dari pendaftaran hak berdasarkan putusan pengadilan berupa catatan pada buku tanah dan sertipikat, maka demi kepastian hukum dan tegaknya supremasi hukum seyogyanya perkara terhadap objek yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima dan tidak dilanjutkan. Secara garis besar pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan diatur dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah memperoleh surat

keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2).

Berdasarkan terjadinya jual beli dibawah tangan dengan bukti hanya sebuah kwitansi. Istilah kwitansi adalah berasal dari istilah aslinya yaitu “*kwitantie*” (bahasa Belanda) yang artinya tanda pembayaran dalam bahasa inggrisnya *Receipt*. Disamping kwitantie, didalam bahasa Belanda juga dikenal istilah *kwijting*, yang artinya adalah tanda terima atau tanda bayar atau pembebasan. Orang yang namanya tercantum dalam surat itu dan kemudian menguasainya, dianggap telah memenuhi pembayaran yang diperintahkan oleh penandatanganan.<sup>13</sup> Kwitansi itu sifatnya adalah sebagai surat perintah pembayaran atas unjuk, tetapi kwitansi atas unjuk tidak diatur bersama-sama dengan surat cek .sebab kwitansi atas unjuk itu bukan perintah membayar dalam arti sebenarnya, dan tidak memenuhi syarat-syarat formal.<sup>14</sup>

Kwitansi merupakan alat bukti dibawah tangan, yang pembuktiannya bersifat formil saja. Tidak sempurna seperti akta otentik yang pembuktiannya bersifat formil dan materiil, namun surat dibawah tangan seperti kwitansi menjadi sah dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap bila tanda tangan yang tertera pada surat-surat tersebut diakui secara langsung oleh para pihak.<sup>15</sup> Materai tidak menjadikan suatu surat berkekuatan tetap, fungsi materai hanya untuk membumbuhi isi kwitansi tidak melanggar hukum atau undang-undang yang berlaku, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ,dan suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain sepakat antara kedua belah pihak , atau karena alasan undang-undang diperbolehkan untuk itu.<sup>16</sup>

Dan pada saat akan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tergugat tidak memenuhi janji dan komitmennya akan membantu Penggugat agar proses Akta Jual Beli dan pencatatan peralihan hak Sertipikat dari atas nama Tergugat (Yasri Febriyanti) menjadi nama Penggugat (Ahmad Syakir). Dan hingga saat ini Tergugat tidak kooperatif dan tidak memenuhi komitmennya untuk membantu Penggugat (Ahmad Syakir) selaku Pembeli dalam proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Dimana tindakan Tergugat (Yasri Febriyanti) nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat (Ahmad Syakir). Maka Penggugat (pembeli) menyampaikan gugatannya ke Pengadilan Negeri Depok guna mendapatkan perlindungan hukum atas jual beli di bawah tangan yang telah dilakukan.

Fungsi Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti autentik secara hukum bahwa pembeli telah membeli tanah atau bangunan dari pihak penjual secara lunas. Tetapi tidak hanya itu, Akta Jual Beli berfungsi untuk mengurus surat-surat peralihan dari pemilik lama ke pemilik baru. Sebab dalam penerbitan sertifikat untuk pemilik baru, AJB harus turut disertakan. Pihak Kantor Pertanahan selaku pihak yang menerbitkan sertifikat akan menanyakan AJB yang disyaratkan dalam pendaftaran. Dua pihak Seperti pada umumnya surat perjanjian, Akta Jual Beli membutuhkan adanya dua pihak yang terkait, yaitu pembeli dan penjual. Tetapi tidak semua orang bisa berwenang untuk berfungsi sebagai penjual dan pembeli.“Jika salah satu pihak

---

<sup>13</sup> Imam Prayoga Suryohadibroto, Djoko Prakoso, *Surat Berharga Alat Pembayaran Dalam Masyarakat Modern*, (Jakarta: PT.Bina Aksara, 1987), hlm. 325.

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm 326.

<sup>15</sup> <http://www.id.answers.yahoo.com/kwitansi-dimata-hukum-.html>, diakses pada tanggal 16 Mei 2019, Pukul 22.23 WIB.

<sup>16</sup> *Ibid*

merupakan orang yang tidak berwenang, maka AJB batal demi hukum”.<sup>17</sup> Sebagaimana menurut pasal 1874 KUHPerdara, akta adalah suatu salinan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu salinan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti suatu peristiwa, dan ditandatangani. Dengan demikian unsur-unsur penting untuk suatu akta, ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan pendaftaran tertulis.

Merujuk pada Bab I Pasal 1 angka 5 Rancangan Undang-Undang Hukum Acara Perdata Tahun 2006, menyatakan: “Putusan pengadilan adalah putusan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan di persidangan yang terbuka untuk umum serta bertujuan untuk menyelesaikan dan/atau mengakhiri gugatan”. Sehingga pada saat dikeluarkan Putusan Pengadilan Negeri Kota Depok yang bersifat *Inkracht*, maka putusan tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi, karena dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Kota Depok yang tertuang dalam bentuk tertulis ini merupakan akta otentik, yang dapat digunakan sebagai alat bukti oleh pihak-pihak yang berperkara, baik dalam pelaksanaan upaya hukum (Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali), ataupun dalam pelaksanaannya.

Jual beli di bawah tangan yang terjadi di Kota Depok merupakan hal yang masih dapat ditemui, tetapi hal itu hanya merupakan sebagian kecil dari proses jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>18</sup> Jual beli yang terjadi pada kasus ini merupakan salah satu terjadinya jual beli dibawah tangan di Kota Depok dengan bukti sebuah kwitansi pada saat perjanjian jual beli dilangsungkan, dan pada saat itu Penggugat (Yasri Febriyanti) juga menerima dokumen berupa surat Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju atas nama Yasri Febriyanti dan SPPT PBB atas nama Tergugat (Yasri Febriyanti).

Jual beli dibawah tangan sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah. Akta dibawah tangan ini bersifat bebas, selama mengikat kepentingan antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli, dibubuhi tanggal sesuai dengan ditandatanganinya perjanjian tersebut oleh kedua belah pihak dan bermaterai cukup. Kekuatan dari perjanjian jual beli dibawah tangan ini belum memiliki kekuatan hukum yang mengikat, terutama bagi pihak ketiga akan tetapi bila dicantumkan pernyataan bertanggung dari Notaris ataupun pegawai pemerintah lain yang ditunjuk oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1874 dan Pasal 1880, dimana pernyataan tersebut dapat di legalisasi ataupun di *waarmerking*. Legalisasi merupakan pengesahan yang dilakukan Nootaris terhadap akta dibawah tangan dengan memberi kepatian tanggal penandatanganan, isi, kebenaran para pihak dalam akta, sedangkan *waarmerking* guna mengikat pihak ketiga pada perjanjian dibawah tangan sejak saat perjanjian dibawah tangan tersebut di *waarmerking*.

Jual beli dibawah tangan merupakan transaksi yang kekuatan pembuktiannya tidak kuat, sebagaimana dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa: “Akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti

<sup>17</sup> <http://contoh-surat-jual-beli-tanah-surat.html/>, diakses pada tanggal 16 Mei 2019, Pukul 22.10 WIB.

<sup>18</sup> Hasil wawancara dengan Bu Ossy, selaku Ketua Sub Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Kota Depok.

Akta Otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang turut menandatangani”. “Akan tetapi suatu akta otentik tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya sebagai penuturan belaka, kecuali bila yang dituturkan itu mempunyai hubungan langsung dengan pokok isi akta. Jika apa yang termuat dalam akta itu hanya merupakan suatu penuturan belaka yang tidak mempunyai hubungan langsung dengan pokok isi akta, maka hal itu hanya dapat digunakan sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 angka (1) 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”.

Pada Pasal 37 angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur hal lain mengenai jual beli dibawah tangan, yaitu:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Hukum pendaftaran tanah di Indonesia hanya menjamin kepastian hukum data fisik dan yuridis yang tercatat dalam sertipikat sebagai tanda bukti hak.<sup>19</sup> Pendaftaran jual beli meliputi pencoretan nama pemegang hak lama (penjual) dan pencantuman nama pemegang hak baru (pembeli) dalam buku tanah yang ada di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Depok, dan di Sertipikat hak atas tanah yang dijual dengan mencatat dalam kedua dokumen itu terjadinya jual beli (dengan menuliskan tanggal dan nomor akta serta nama PPAT yang membuatnya).<sup>20</sup>

Akan tetapi pada kasus ini perjanjian jual beli dilakukan dibawah tangan, dan pada saat Pembeli (Penggugat) ingin melakukan penandatanganan Akta Jual Beli di PPAT, keberadaan Penjual (Tergugat) tidak lagi diketahui keberadaannya baik di dalam dan diluar wilayah Indonesia. Sehingga Pembeli dalam proses pencatatan peralihan hak harus melalui Pengadilan, dimana berkas-berkas yang diperoleh Pembeli berupa kwitansi atas pembelian tanah dan bangunan sebesar Rp. 550.000.000,- (limaratus limapuluh juta rupiah), luas objek 157 m<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju atas nama YASRI FEBRIYANTI (Tergugat), dan SPPT PBB atas nama YASRI FEBRIYANTI (Tegugat), yang dilampirkan guna membuktikan bahwa pembeli memiliki bukti yang cukup dan kuat untuk dapat bertindak dalam pembuatan AJB pada PPAT, dimana selama ini Pembeli hanya menguasai fisik (*de facto*) rumah tanpa menguasai secara yuridis (*de jure*) rumah tersebut, dan baik disamping rumah ataupun tetangga tersebut tidak ada yang merasa keberatan atas penguasaan fisik rumah oleh Pembeli (Penggugat).

---

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 478.

<sup>20</sup> Efendi Perangin-angin, *Praktik Jual Beli Tanah, Cet 1*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1978), hlm. 11.

Sehingga dalam proses pencatatan peralihan hak, sebagaimana diatur pada Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 yang mengatur bahwa:

- 1) BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.
- 2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
  - a. Terhadap objek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
  - b. Terhadap objek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
  - c. Terhadap objek putusan sedang menjadi objek gugatan dalam perkara lain;

Dalam kasus ini, Putusan ini memiliki kekuatan hukum yang tetap (*InkrachtVan Gewijsde*), diharapkan dapat dilaksanakan secara sukarela oleh para pihak yang dihukum untuk melaksanakan putusan tersebut. Bahwa dapat dibuktikan dari bukti-bukti yang dimiliki oleh pembeli dan saksi-saksi yang ditampilkan di hadapan Hakim, serta sudah dilakukannya pemanggilan kepada Pihak Penjual (Tergugat) sebanyak tiga kali (3x) secara patut tetapi tidak juga hadir dalam persidangan ataupun kuasa yang mewakili Tergugat, dan tidak adanya masyarakat setempat yang merasa keberatan atas penguasaan fisik (yang terletak di Jalan Merah Delima, Nomor 4, RT/RW: 003/022, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan, Kota Depok) oleh Penggugat. Merujuk Pasal 54 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 maka BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan sah untuk tidak melaksanakannya.

Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya. Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan. Pencatatan hapusnya hak atas tanah berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1). Secara umum, landasan hukum pendaftaran berdasarkan putusan pengadilan telah diatur dan termuat dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal Itu dapat diartikan bahwa salah satu unsur kewenangan (kewenangan Badan Pertanahan Nasional) dalam koridor negara hukum telah terpenuhi sebagaimana Simorangkir memberikan pengertian bahwa.<sup>21</sup>

Maka proses pencatatan kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju yang dilakukan dibawah tangan sebagai berikut:<sup>22</sup>

1. Setelah Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 181/PDT.G/2018/PN DPK bersifat *Inkracht* yang dikeluarkan oleh pihak Pengadilan, maka pengurusan Akta

---

<sup>21</sup> Wahyudi Djafar, "Menegaskan Kembali Komitmen Negara Hukum: Sebuah Catatan Atas Kecenderungan Defisit Negara Hukum Di Indonesia", (2010), *Jurnal Konstitusi*.

<sup>22</sup> Hasil wawancara dengan Bu Ossy, selaku Kepala Sub Bagian Peralihan Hak Badan Pertanahan Kota Depok, pada hari Senin, 11 Maret 2019, Pk. 15.30 WIB.

Jual Beli (AJB) dan pencatatan peralihan hak atas Sertipikat Nomor 1364/Sukamaju dapat dimulai pengurusannya pada PPAT.

2. Pengurusan Akta Jual Beli di PPAT membutuhkan beberapa data guna terbit AJB, yaitu:
  1. Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 181/PDT.G/2018/PN DPK;
  2. Data pemohon (pembeli), yaitu:
    - FC KTP pembeli suami dan istri;
    - FC Surat Nikah;
    - FC Surat Keterangan WNI atau ganti nama, bila ada untuk WNI keturunan;
    - FC Kartu keluarga;
    - FC NPWP.
  3. Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju
  4. SPPT PBB NOP: 32.78.008.03.026-0332.0, saat ini dibayarkan mulai tahun terbitnya Sertipikat atas tanah tersebut;
  5. Bukti bayar BPHTB oleh Pembeli;
 

Pembuatan akta peralihan hak atastanah dan bangunan yang dibuat dihadapan PPAT harus melakukan kewajiban pembayaran BPHTB. Dalam hal ini PPAT meminta terlebih dahulu surat pernyataan dari para Wajib Pajak, bahwa:Wajib Pajak akan melakukan kewajiban pembayaran BPHTB pada saat pendaftaran hak atas tanah dan/atau bangunan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, dan Wajib Pajak tidak akan menuntut dan melibatkan PPAT apabila ada tagihan pembayaran BPHTB yang terutang, dikarenakan belum dibayarnya BPHTB dari Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan oleh Kantor Pajak Daerah dan Retribusi Daerah atau Kantor Badan Pertanahan Nasional.apabila melakukan peralihan hak atas tanah danbangunan dengan pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan bangunan di hadapan PPAT maka secara hukum peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut sudah dikenakan BPHTB, baik tanah yang sudah bersertipikat maupun tanah yang belum bersertipikat. Dilakukan pembayaran BPHTB oleh wajib pajak, maka bukti pembayaran tersebut diperlihatkan kepada PPAT, dan PPAT tersebut telah boleh melakukan penandatanganan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
  6. Surat Keterangan Riwayat Tanah;
 

Surat keterangan riwayat tanah merupakan salah satu alat bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah guna kepentingan proses pendaftaran tanah.
  7. Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa;
 

Bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam agunan di bank ataupun menjadi objek sengketa di Pengadilan.
  8. Surat Kuasa Pengurusan peralihan hak atas tanah tersebut oleh Pihak PPAT;
  9. Proses pendaftaran pada Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kota Depok kurang lebih 1 (satu) bulan.
  10. Setelah 30 hari (1 bulan) terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju atas nama AHMAD SYAKIR, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, dengan luas  $\pm 157 \text{ m}^2$ .

Berkas yang dapat dilampirkan bila dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah diatas yang membuktikan kepemilikan hak atas tanah seperti:

1. Petuk Pajak Bumi/*Landrente*, girik, pipil atau kekitir.

2. Akta yang telah dibubuhi tanda tangan kesaksian oleh Kepala Adat, Lurah, atau Kepala Desa yang berisikan pernyataan mengenai pemindahan hak atas tanah dari si A kepada si B yang dibuat “dibawah tangan”.

Berkas beserta dokumen-dokumen tambahan tersebut merupakan alat pembuktian data yuridis dan data fisik dibidang pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah termasuk didalamnya adalah kegiatan penerbitan sertipikat. Selanjutnya apabila dokumen-dokumen tersebut telah digunakan untuk dasar pendaftaran tanah atau penerbitan sertipikat sebelumnya, maka dokumen-dokumen tersebut disimpan dan dipelihara dengan baik oleh Kantor Pertanahan.

Sehingga setelah 1 (satu) bulan pengurusan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju telah terbit atas nama AHMAD SYAKIR. Sehingga secara *de facto* dan *de jure* AHMAD SYAKIR sebagai pembeli adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan tersebut karena telah memiliki bukti berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju. Dan untuk biaya pengurusan di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah disesuaikan dengan Undang-undang Jabatan Notaris dan besarnya harga transaksi jual beli yang terjadi antara Penjual dan Pembeli.<sup>23</sup> Kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur mengenai pengertian bahwa Sertipikat tanah berlaku Sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat tanah merupakan Surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Sudah tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat tanah harus sesuai dengan data yang tercantum dalam Surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data-data itu diambil dari dan sertipikat tanah merupakan salinan atas data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah mempunyai sifat terbuka untuk umum (*openbaarheid*), sehingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertipikat dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan pada Kantor Pertanahan.<sup>24</sup>

Sehingga dapat disimpulkan bahwa akta jual beli yang dibuat dibawah tangan dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bila di tambahkan dengan data-data pelengkap lain guna terpenuhinya kekuatan pembuktian terhadap kwitansi yang menjadi bukti dalam perjanjian jual beli dibawah tangan dalam kasus ini. Data pelengkap yang dimaksud adalah Putusan Pengadilan yang mana dapat menetapkan bahwa jual beli dibawah tangan tersebut memiliki dalil-dalil hukum yang dapat dipertanggungjawabkan guna diberikan hak kepada Penggugat untuk bertindak selaku penjual dan pembeli dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

Dengan demikian bahwa, tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah adalah sebagai bukti hak yang merupakan perwujudan dari proses

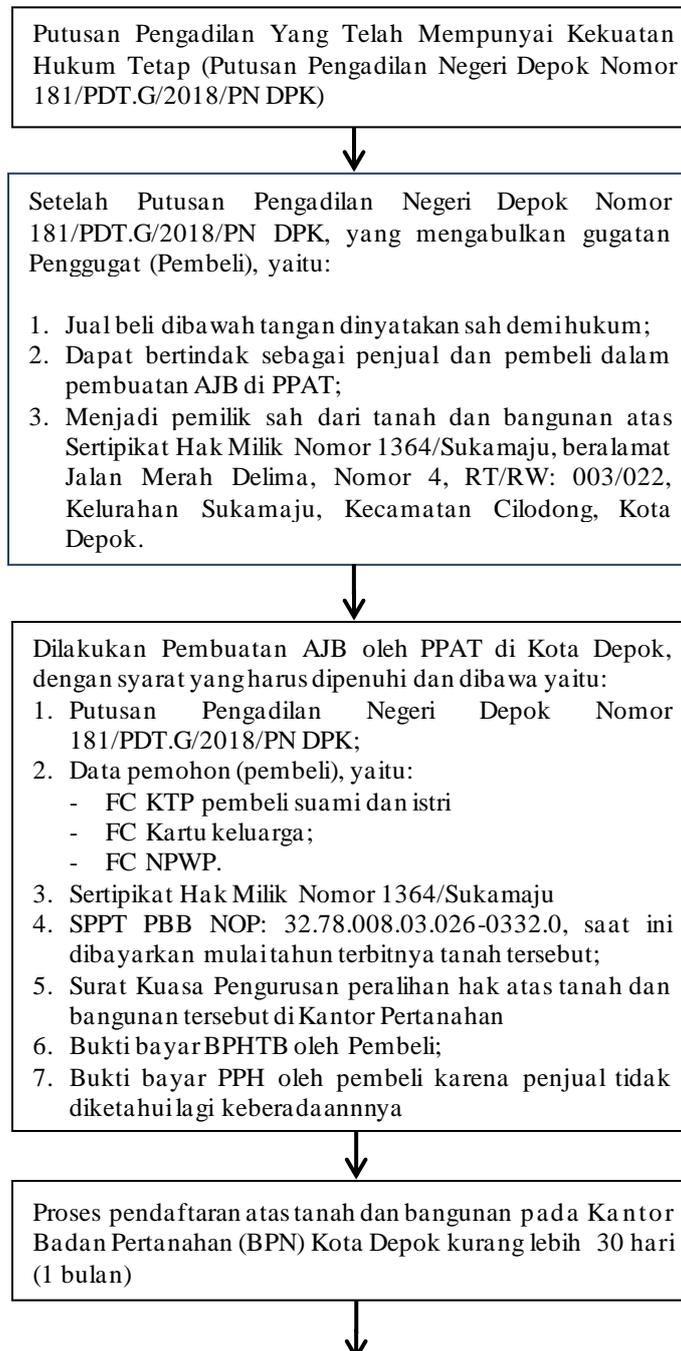
---

<sup>23</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Novaliano Kurniawan, selaku Notaris dan PPAT Kabupaten Bogor, pada hari Rabu, 10 April 2019, Pk. 10.00 WIB.

<sup>24</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Atas Tanah Di Indonesia, cet.1*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 110-111.

pendaftaran tanah yang dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegangnya. Yang dilindungi dengan diadakannya pendaftaran tanah yaitu pemegang sertifikat hak atas tanah, karena dengan dilakukannya pendaftaran tanah berarti akan tercipta kepastian hukum, kepastian hak serta tertib administrasi pertanahan sehingga semua pihak terlindungi dengan baik, baik pemegang sertifikat, pemegang hak atas tanah, pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah maupun pemerintah sebagai penyelenggara Negara.

Adapun alur proses pencatatan peralihan Hak Milik Nomor 1364/Sukamajudi Kantor Pertanahan Kota Depok menjadi atas nama AHMAD SYAKIR,



Setelah 30 hari (1 bulan) terbitlah Sertipikat Nomor 1364/Sukamaju atas nama AHMAD SYAKIR, beralamat Jalan Merah Delima Nomor 4, RT/RW: 003/022, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok.

## C. PENUTUP

### 1. Simpulan

Berdasarkan pembahasan dan analisis yang telah diuraikan terdahulu maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik menurut penulis adalah segala perbuatan atau kegiatan yang dapat memberikan perlindungan terhadap hak dan kepastian hukum terhadap semua subyek hukum sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Mengenai perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli. Tetapi dalam kasus ini penggugat dapat membuktikan bahwa ia adalah pembeli yang beritikad baik dimana dalam proses pencatatan peralihan hak penggugat berusaha mencari penjual akan tetapi tidak ditemukan baik dalam dan luar wilayah Indonesia bahkan tidak dapat di hubungi lagi, serta pembeli telah memiliki bukti yang kuat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju dan telah menguasai rumah tersebut. Dengan adanya bukti berupa data yuridis dan fisik yang dipegang oleh pembeli dalam persidangan maka pembeli memiliki kekuatan hukum yang tetap dan dapat melaksanakan pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik di Kantor Pertanahan.
2. Proses pencatatan kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju yang dilakukan dibawah tangan, yaitu setelah adanya Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 181/PDT.G/2018/PN DPK bersifat *Inkracht/* berkekuatan tetap, Pengurusan Akta Jual Beli di PPAT harus segera dilakukan dimana dan PPAT wajib mengecek PBB, validasi BPHTB. Data yang diperlukan guna pengurusan guna terbit AJB, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 181/PDT.G/2018/PN DPK, Data pemohon (pembeli) berupa FC KTP pembeli suami dan istri, FC Kartu keluarga, FC NPWP, Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju atasnama YASRI FEBRIYANTI, SPPT PBB NOP: 32.78.008.03.026-0332.0, Bukti bayar BPHTB oleh Pembeli, Surat Keterangan Riwayat Tanah, Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa, Surat Kuasa Pengurusan peralihan hak atas tanah tersebut oleh Pihak PPAT, Proses pendaftaran pada Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kota Depok kurang lebih 30 hari (1 bulan), Setelah 30 hari (1 bulan) terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju atas nama AHMAD SYAKIR, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, dengan luas  $\pm 157 \text{ m}^2$ . Sehingga setelah 30 hari (1 bulan) pengurusan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Depok, pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju telah terbit atas nama AHMAD SYAKIR. Sehingga secara *de facto* dan *de jure* AHMAD SYAKIR sebagai pembeli adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan tersebut karena telah memiliki bukti berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1364/Sukamaju.

## 2. Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian di atas, diberikan saran-saran terkait dengan kesimpulan sebagai berikut:

1. Bagi Pembeli yang ingin membeli tanah sebaiknya tidak melakukan transaksi jual beli dibawah tangan karena tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) yang memiliki kekuatan hukum yang kuat dan tidak akan mempersulit kita sebagai pembeli dalam proses baliknama saat akan didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah.
2. Kita harus bersikap skeptis akan apa yang terjadi di masa depan bahwa tidak diketahui keberadaan penjual pada saat akan melakukan pencatatan peralihan yang membuat kita harus menempuh Pengadilan guna mendapatkan Putusan bahwa tanah tersebut adalah milik kita sebagai pembeli berdasarkan jual beli di bawah tangan yang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi. Bukan hanya biaya pengurusan di Pengadilan yang mahal tetapi sulitnya proses dalam pencatatan peralihan ataupun baliknama di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Kota Depok.

## DAFTAR PUSTAKA

Abdurachman, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*, Bandung: Alumni, 1978.

Chandra, S, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Grasindo, 2005.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaan, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Cet. 9, edisi Revisi, Jakarta: Djambatan, 2003.

Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cet.1, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008.

Hutagalung, Arie S, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.

Kartasapoetra, G., dkk, *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta, 1991.

Lilik Mulyadi, *Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata Teori, Praktik, teknik membuat dan permasalahannya*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009.

M. Hadjon, Philipus, *Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia*, Surabaya: PT.Bina Ilmu, 1987.

Meliala, Djaja S., *Masalah Itikad Baik dalam KUHPperdata*, cet.1, Bandung: Binacipta, 1987.

Muchtar, Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Republik, 2008.

- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum perjanjian*, Bandung: Alumni, 1980.
- Parlindungan, A.P, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Madju, 1994.
- Perangin-angin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994.
- Prakoso, Djoko dan Bambang Riyadi Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, Jakarta: Bina Aksara, 1987.
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V, 2000.
- Saleh, Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia, 1982.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, Jakarta: UI-Press, 1986.
- Subekti, R, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1988.
- Surajiman, *Perjanjian Bernama*, Jakarta : Pusbakum, 2001.
- Tunggal, Hadi Setia, *Himpunan Peraturan Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Harvindo, 2008.
- Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.
- <http://irmadevita.com/2008/01/13/perbedaan-akta-otentik-dengan-surat-dibawah-tangan/>.
- <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50b2e5da8aa7c/kapan-putusan-pengadilan-dinyatakan-berkekuatan-hukum-tetap>.
- Tan Kamelo, “*Perkembangan Lembaga Jaminan Fidusia: Suatu Tinjauan Putusan Pengadilan dan Perjanjian di Sumatera Utara*”, Disertasi, PPs-USU, Medan, 2002.
- Wawancara dengan Ibu Ossy Kepala Sub Bagian Peralihan Hak Badan Pertanahan Kota Depok.
- Wawancara dengan Bapak Pieter E Latumenten, S.H., M.H.,Sp.N selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Wawancara dengan Bapak Novaliano Kurniawan, selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

