

Jurnal Hukum dan Demokrasi (JHD)

Vol 23 No 3 (2023) 124-134 P-ISSN 1411-9765 E-ISSN XXXX-XXXX

DOI: XXXX/jdh.v23i3.23

Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT: Studi Kasus Putusan Nomor 101/PDT.G/2020/PN TIM

Anwar Susanto, Zaenal Arifin

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Profesor Gayus Lumbuun Jakarta

anwarsusanto@stih-pgl.ac.id, zaenalgrage@gmail.com

ABSTRACT

This research was conducted with the aim of finding out how the validity of the status of buying and selling land which was carried out without a deed by the Land Deed Making Officer (PPAT) and how the settlement can be done by the buyer, so that buying and selling land carried out without a PPAT deed can have definite legal force. By using the normative juridical research method, it can be concluded that in buying and selling land which is carried out without a deed, the official making the land deed is a legal sale and purchase as long as it fulfills Article 1338 and Article 1320 of the Indonesian Civil Code, the problem faced is only a matter of proof in the trial later, the settlement that can be carried out by the buyer, so that the sale and purchase of land carried out without a PPAT deed can have definite legal force by asking for a District Court Decision which gives legal certainty to the plaintiff as the legal owner of the land and buildings on it. With the decision of the District Court, the PPAT as the original holder of the certificate is required to submit the certificate for the land in question which is still registered in the name of the defendant to the plaintiff and his attorney. Because the defendant's place of residence is no longer known so that he cannot appear before the PPAT, the District Court's decision also gives permission and power of attorney to the plaintiff to act on behalf of the defendant (seller) in carrying out the signing of the deed of sale and purchase of land while simultaneously acting for and on his own behalf. the buyer at the price agreed at the time the sale and purchase of the lawsuit was carried out.

Keywords: Buy and Sell Land, PPAT

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana keabsahan status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, dapat disimpulkan bahwa dalam jual-beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan jual-beli yang sah asalkan memenuhi Pasal 1338 dan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, permasalahan yang dihadapi hanya soal

pembuktian di dalam persidangan nanti, Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya. Dengan putusan Pengadilan Negeri tersebut, maka pihak PPAT selaku pemegang asli sertifikat diwajibkan untuk menyerahkan sertifikat atas tanah yang dimaksud yang masih tercatat atas nama tergugat kepada penggugat dan kuasanya. Dikarenakan Pihak tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga tidak dapat hadir menghadap PPAT, maka putusan Pengadilan Negeri juga memberikan izin dan kuasa kepada Pengugat untuk bertindak atas nama Tergugat (Penjual) dalam melaksanakan penandatanganan akta Jual Beli atas tanah sekaligus bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli dengan harga yang telah disepakati pada saat jual beli gugatan dilaksanakan.

Kata Kunci : *Jual Beli Tanah, PPAT*

PENDAHULUAN

Tanah secara hukum memegang peranan kunci bagi kehidupan manusia, baik secara individual-perorangan maupun secara sosial- kemasyarakatan. Dikatakan sebagai peranan kunci, karena tanah dapat menentukan keberadaan dan keberlangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik bagi diri individu maupun implikasinya bagi orang lain.

Konsiderans (a) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan peranan kunci tanah, bahwa bumi, air dan ruang angkasa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur. Dalam konteks ini, penguasaan dan penghakkan atas tanah terutama tertuju pada perwujudan keadilan dan kemakmuran dalam pembangunan masyarakat.

Mengingat pentingnya peran tanah tersebut, maka harus ada suatu lembaga yang memiliki otoritas seperti negara (state) untuk mengelola dan mengatur keberadaan dan peranan tanah. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan peranan negara dalam mengelola dan mengatur tanah, bahwa kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Hak menguasai tersebut, menurut Pasal 2 ayat (2) UUPA, memberikan wewenang kepada negara untuk tiga hal:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Penerapan wewenang negara tersebut ditujukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Atas dasar itu, negara berwenang untuk mengatur dan

menyelenggarakan peruntukkan dan penggunaan tanah, termasuk hak milik perorangan atas tanah. Sesuai hukum yang berlaku, maka negara berwenang untuk melakukan pendaftaran dan menerbitkan surat tanda/bukti hak milik perorangan atas tanah.

METODE PENELITIAN

Dalam setiap penelitian ilmiah mutlak diperlukan suatu metode agar penelitian tersebut dapat terlaksana secara terarah dan rasional serta mencapai suatu hasil yang optimal. Adapun penelitian ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kepustakaan (library research) dengan kajian pustaka, yaitu dengan cara menulis, mengedit, mengklarifikasikan, mereduksi dan menyajikan data yang diperoleh dari berbagai sumber yang tertulis. Penelitian pustaka yang dimaksud adalah menjadikan bahan pustaka sebagai sumber data, yaitu dengan berusaha melacak referensi-referensi yang ada kaitannya dengan tema mengenai Tinjauan Yuridis Proses Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Penelitian ini berdifat Deskriptik-Analitik yaitu mengolah dan mendeskripsikan data mengenai Tinjauan Yuridis Proses Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini termasuk penelitian pustaka, maka pengumpulan datanya melalui penelaahan terhadap objek yang diteliti, meliputi perturan perundang-undangan seperti pasal 19 undang-undang nomor 5 tahun 1960.

(UUPA), Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pasal 1320 dan 1338 tentang sahnya perjanjian dan asas bebas berkontrak, Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pasal 1457 s/d 1518 tentang ketentuan umum perjanjian jual beli, buku-buku, artikel-artikel yang secara langsung atau tidak langsung ada kaitannya dengan hukum jual beli tanah sebagai sumber data sekunder.

Untuk melakukan penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan Yuridis normatif, yaitu penelitian kepustakaan (library research), untuk mengadakan spesifikasi, menganalisa data yang diperoleh, maka penulis menggunakan metode pendekatan secara normatif, yaitu dengan mengadakan penelitian lapangan (field research), sehingga data data dikumpulkan dan dianalisa, adapun sumber hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli pada umumnya dan jual beli tanah pada khususnya yaitu Undang- Undang Nomor 24 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan bahan hukum sekunder, terdiri dari buku-buku, makalah dan artikel ilmiah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak Milik Atas Tanah

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut: hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

Subyek Hak Milik

Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut:

- (1) Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;
- (2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini.

Ciri-ciri Hak Milik

Seperti hak-hak atas tanah yang lainnya, maka kalau kita telaah pasal-pasal yang terdapat dalam UUPA akan kita dapati ciri-ciri hak milik sebagai berikut :

- a. Hak milik merupakan hak atas tanah yang terkuat dibanding hak-hak atas tanah yang lain, sehingga tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan dari gangguan pihak luar, dan oleh karena itu termasuk salah satu hak atas tanah yang wajib didaftarkan (perhatikan ketentuan pasal 23 UUPA dan pasal 10 PP No.10 th. 1961)
- b. Hak milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan

hipotikatau crediet verband (pasal 25 UUPA)

- c. Hak milik dapat beralih,,dalam arti dapat diwaris oleh ahli waris dari pemegang hak, dan dapat dialihkan kepada pihak lain dengan cara : dijual, ditukar,dengan benda, pelelangan di muka umum, dihibahkan, diwakafkan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk mengalihkan hak milikatas tanah (pasal 25,26, dan pasal49UUPA)
- d. Hak milik dapat dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak dengan maksud supaya pihak lain yang mem- butuhkan tanah itu dapat memohon hak yang sesuai baginya
- e. Hak milik dapat dipergunakan untuk keperluan mendirikan bangunanatau untukusaha pertanian.

Jual Beli Menurut Hukum Perdata

Menurut ketentuan dari Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah : "suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".

Sedangkan menurut Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal

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

Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Pengertian Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hakatas tanah kepada pihak lain/orang lain yang berupa rumah dari penjual kepada pembeli tanah.

Pengalihan hak-hak pemilikan atas tanah ini tidak hanya melalui jual beli saja, tetapi pengalihan hak pemilikan ini juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan surat wasiat dan perbuatan- perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah. Tetapi peralihan hak pemilikan itu terjadi demi hukum, misalnya karena pewarisan. Karena Hukum pula segala harta kekayaan seseorang beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia. Karena itu beralihnya hak milik atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (antara lain perbuatan hukum) atau karena suatu

peristiwa hukum.

Tindakan hukum (*rechthtshandelingen*) termasuk jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.

Pengertian jual-beli menurut Hukum Adat dari Boedi Harsono, adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.

Bentuk-bentuk jual beli tanah dalam hukum adat antara lain nyaitu:

Jual lepas: Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali

Jual gadai: Jual gadai merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut.

Jual tahunan: Jual tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tersebut kepada subyek hukum lain dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa setelah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui hukum tertentu. Dalam hal ini terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.

Jual Gangsur: Pada jual gangsur ini walaupun telah terjadi pemindahan hak atas tanah kepada pembeli, akan tetapi tanah tetap berada ditangan penjual, artinya bekas penjual masih tetap mempunyai hak pakai yang bersumber pada ketentuan yang disepakati oleh penjual dengan pembeli (jadi hak pakai tersebut bukan bersumber pada hak peserta warga negara hukum adat).

Jual Beli dengan Cicilan: Yang dimaksud dengan Jual beli dengan cicilan, dalam praktek sehari-hari sering timbul walaupun tidak diatur dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, menurut M. Yahya Harahap: "Jual beli cicilan, merupakan salah satu bentuk penjualan kredit, pembeli wajib membayar barang secara termien atau berkala. Sebaliknya penjual biasanya masih tetap berhak menarik barang yang dijual dari tangan si pembeli, apabila pembeli tidak tepat waktu, membayar harga cicilan, menurut termien yang dijadwalkan".

Jual Beli Tanah Menurut UUPA.

Di atas telah diuraikan pengertian jual beli tanah menurut Hukum Barat (BW) dan Hukum Adat. Sekarang ini setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli tanah bukan

lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.

Tata Cara Jual Beli Tanah

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikandalam melakukan jual beli tanah.

Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu. Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan. Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun si penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/

pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor.

Pengertian Umum Tentang Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting, karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan akan adanya kepastian hukum dapat tercapai. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata dinyatakan bahwa : “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut R. Setiawan, rumusan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut masih kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihaksaja dan juga sangat luas karena dengan di pergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum.

Unsur-unsur Perjanjian

Berdasarkan beberapa rumusan mengenai pengertian perjanjian seperti tersebut diatas, jika disimpulkan, maka perjanjian itu terdiri dari:

1. Adanya pihak-pihak.
2. Adanya persetujuan antara pihak-pihak.
3. Adanya tujuan yang akan dicapai.
4. Adanya prestasi yang dilaksanakan.
5. Adanya bentuk tertentu, yaitu lisan atau tertulis.
6. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Syarat Sah Suatu Perjanjian

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa, syarat sahnya suatu perjanjian adalah dimana para pihak harus memenuhi syarat-syarat, tertentu yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
Kedua subyek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Sepakat mengandung arti, bahwa apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki pihak yang lain.
2. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian.
Cakap artinya bahwa orang-orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang yang telah dewasa atau akil balik, sehat jasmani serta rohani dianggap cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat suatu perjanjian

3. Suatu hal tertentu.
Suatu perjanjian harus secara jelas mengenai suatu hal atau obyek tertentu, artinya dalam membuat perjanjian obyek dari perjanjian harus disebutkan secara jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.
4. Suatu Sebab Yang Halal
Suatu perjanjian adalah dianggap sah apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

KESIMPULAN

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

1. Bahwa status Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Perkara Nomor: 101/Pdt.G/2020/PN.Tim tetap sah berdasarkan kwitansi Jual Beli tertanggal 30 Maret 2008. Selain itu berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/ 1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa : “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”. Selain itu, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya.
2. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut.

Melalui Putusan Pengadilan Negeri tersebut, pembeli diijinkan untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas nama penjual kepada pembeli ke kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Mimika. Hal ini sejalan dengan Pasal 37 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa: “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.

Menurut penulis bahwa oleh karena Tergugat saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya sedangkan Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik atas tanah obyek sengketa, maka untuk menjamin kepastian hukum terhadap Sertifikat Hak Milik : 230 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 232 Desa Timika Jaya Distrik Mimika Baru Kabupaten Mimika Provinsi Papua, yang masih atas nama tergugat,

sebagaimana ketentuan Pasal 55 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa “Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada kepala kantor pertanahan.

SARAN

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

1. Oleh karena pelaksanaan jual-beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain, yaitu dari penjual kepada pembeli tanah, maka dalam proses pelaksanaannya sudah sepatutnya menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, yang menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan
2. Akan tetapi tidak dapat dipungkiri bahwa dalam kehidupan masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah tanpa akta jual beli PPAT yang pada akhirnya akan menimbulkan masalah atau sengketa. Oleh karena hal tersebut ada beberapa hal yang menurut penulis kiranya perlu mendapatkan perhatian lebih lanjut dari semua pihak, sebagai berikut :
 - a. Camat /Kepala Desa selaku Pejabat yang paling dekat dengan masyarakat, hendaknya sering mengadakan penyuluhan hukum mengenai peraturan yang berlaku bagi kepentingan masyarakat banyak, khusus dalam kaitan dengan tulisan ini adalah peraturan mengenai pertanahan. juga pihak Kantor Pertanahan dapat menyediakan petugas yang dapat memberikan informasi yang sebanyak-banyaknya kepada masyarakat.
 - b. Masyarakat sebagai pihak yang akan melakukan pengalihan atau pihak yang akan menerima hak hendaknya mencari informasi terlebih dahulu pada Kantor pertanahan setempat atau kepada PPAT sebagai Pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah agar tidak timbul masalah di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Baker, Anton. *Metode Filsafat*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986.

Jurnal Hukum dan Demokrasi (JHD)

Vol 23 No 3 (2023) 124-134 P-ISSN ISSN 1411-9765 E-ISSN XXXX-XXXX

DOI: XXXX/jdh.v23i3.23

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Meliala, A.Qiram Syamsudin. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian BesertaPerkembangannya*. Yogyakarta: Liberty, 1985.
- Muhajir, Noeng. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rake Sarasin, 1989.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Notodisoerjo, R.Soegondo. *Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum*. Jakarta: Intan Pariwara, 1989.
- Patrik, Purwahid. *Asas-Asas Itikad Baik Dan Kepatutan Dalam Perjanjian*. Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 1986.
- . *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)*. Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers, 1987. Saleh, K.Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977. Salehindo, John. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, 1987.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta, 1994. Soimin, Sudaryo. *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: SinarGrafika, 1994.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995.
- . *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1979. Yahya, M. Harahap. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.
- Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, No. 59, (A)*, n.d.
- Hendryan Thendean, 2017.
- . *Keabsahan Jual Bali Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PejabatPembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 KUHPERDATA*, 2017.