

Analisis Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 75/Pdt/2016/Pt.Dps)

Septiana Runingtiyas Ayu Pertiwi, Luluk Lusiati Cahyarini

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Jseptiana@gmail.com

Abstract

The sale and acquisition of uncertified land is usually carried out in front of the Village Head, but to ensure the security to community, this is carried out in front of a PPAT. Problems in study (1) how the legality of the sale and purchase of uncertified land carried out before PPAT based on Decision Number 75/PDT/2016/PT.DP, (2) how the judge's consideration in deciding default by I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. Notary/PPAT in Decision Number 75/PDT/2016/PT.DPS. The research is normative research. The research contains primary and optional legitimate materials. The information assortment method is record study. The exploration was analyzed by descriptive and argumentative techniques. The results showed that the sale and purchase uncertified land was carried out with an underhand agreement that did not meet legal requirements of the agreemen so agreement under the hand is declared null and void. The actions of I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. Notary/PPAT has received payment and management of uncertified land sale and purchase basically, he has committed himself as a seller in an underhand sale and purchase agreement.

Keywords: buy and sell; land; notary/PPAT

Abstrak

Jual beli tanah belum bersertifikat biasanya dilakukan dihadapan Kepala Desa, namun untuk menjamin keamanan masyarakat melakukan jual beli tanah belum bersertifikat dihadapan PPAT. Permasalahan penelitian : (1) bagaimana keabsahan jual beli tanah belum bersertifikat yang dilaksanakan dihadapan PPAT berdasarkan pada Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS, (2) bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan wanprestasi yang dilakukan oleh I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT pada putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS. Penelitian ini adalah penelitian normatif. Penelitian ini terdapat bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Metode pengumpulan informasi melalui studi dokumen. Penelitian dianalisis dengan teknik deskriptif dan argumentatif. Hasil penelitian menyatakan jual beli tanah belum bersertifikat dilaksanakan dengan perjanjian dibawah tangan yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian sehingga perjanjian dibawah tangan dinyatakan batal demi hukum. Perbuatan I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT telah menerima uang pembayaran dan pengurusan jual beli tanah belum bersertifikat pada dasarnya telah ikut mengikatkan diri sebagai penjual dalam perjanjian jual beli di bawah tangan.

Kata kunci: jual beli; tanah; notaris/PPAT

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia. Tanah dibutuhkan untuk memenuhi kepentingan papan maupun untuk kepentingan produksi. Terjadi dualisme hukum tentang pengaturan tanah di

Indonesia sebelum diberlakukan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu hukum barat dan hukum adat. Kepemilikan tanah sebelum diberlakukan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria masih menggunakan hak barat dan hak adat.

Berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terhadap hak barat dan hak adat harus dikonversi dalam bentuk sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan dilakukan pendaftaran. Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilaksanakan pemerintah secara teratur dan terus menerus yang dilakukan untuk memberikan kejelasan yang sah dibidang pertanahan dengan diberikan bukti kepemilikan dan pemeliharaan tanah (Harsono, 2005). Tanda bukti kepemilikan tanah disebut dengan sertifikat tanah. Fungsi utama sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah dan sebagai bukti hak tanggungan (Perangin, 1996).

Pendaftaran tanah dilakukan melalui pejabat umum yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT memiliki tugas untuk membuat akta perubahan kepemilikan tanah. Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan dan melakukan perubahan kepemilikan tanah tanpa adanya akta PPAT. Akta PPAT adalah akta otentik karena dibuat pejabat yang memiliki wewenang. PPAT merupakan pejabat yang memiliki tugas untuk membuat akta dalam kegiatan pendaftaran tanah meliputi Notaris, Camat, dan Kepala Kantor Pertanahan (Ngadino, 2019).

Notaris sebagai PPAT diangkat oleh Menteri. Notaris sebagai PPAT memiliki wewenang untuk membuat akta PPAT guna pendaftaran tanah. Kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah sehingga banyak tanah yang belum didaftarkan. Tanah-tanah yang belum didaftarkan maka belum memiliki sertifikat tanah. Dalam kehidupan masyarakat banyak terjadi jual beli terhadap tanah yang belum memiliki sertifikat. Notaris Sebagai PPAT dapat terlibat dalam jual beli tersebut seperti dalam kasus dalam Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS.

Kasus berdasarkan Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS bermula saat Johannes Hanggariyanto membeli tanah yang belum bersertifikat milik Ida Ayu Oka Murni. Transaksi jual beli tersebut dilakukan dihadapan I Wayan Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn., sebagai Notaris/PPAT dengan dibuatkan akta perjanjian dibawah tangan yang dibuat I Wayan Gede Darma Yudha, S.H. M. Kn, sebagai Notaris/PPAT. Johannes Hanggariyanto juga melakukan pembayaran kepada I Wayan Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn., sebagai Notaris/PPAT guna pengurusan lanjutan tanah milik Ida Ayu Oka Murni dan menjamin keamanan keuangan yang telah dibayarkan oleh Johannes Hanggariyanto.

Pada saat dilakukan pengecekan dan pengukuran tanah ternyata ada pihak-pihak yang keberatan tanah tersebut untuk diurus/diukur sehingga timbul perselisihan antara I Wayan Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. dengan Ida Ayu Oka Murni. Dengan kejadian tersebut Johannes Hanggariyanto meminta pembatalan terhadap perjanjian jual beli di bawah tangan. Johannes Hanggariyanto meminta kepada I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. dan Ida Ayu Oka Murni untuk mengembalikan seluruh uang pembayaran baik pembayaran tanah maupun pembayaran guna pengurusan tanah. I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. menyetujui hal tersebut dan melakukan pengembalian uang kepada Johannes Hanggariyanto dengan cara dicicil tetapi masih kurang. Sisa pembayaran belum juga dikembalikan oleh I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. maupun Ida Ayu Oka Murni sehingga Johannes Hanggariyanto mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Penelitian hukum terdapat kerangka konseptual dan kerangka teoritik. Kerangka teori merupakan teori yang diterapkan dalam mengkaji permasalahan yang diteliti dalam penelitian. Teori-teori ini akan disesuaikan dengan keadaan realitasnya yang terjadi didalam masyarakat. Teori secara umum merupakan suatu sistem yang mengenali terdapatnya hubungan antara konsep-konsep tersebut untuk membantu dalam memahami suatu fenomena. Teori secara khusus merupakan konsep, pengertian dan proposi yang merinci hubungan sebab akibat yang terjadi yang digunakan untuk menjelaskan hubungan suatu fenomena (Ziauddin, 1996).

Permasalahan dalam penelitian ini dijawab dengan memanfaatkan kajian 2 teori dibawah ini antara lain:

1. Teori Perjanjian Jual Beli

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa jual beli merupakan perjanjian dimana salah satu pihak memberikan barang kepada pihak lain sedangkan pihak yang lain mendapatkan barang tersebut dengan membayar harga sesuai yang disepakati (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengandung makna dalam jual beli terdapat sebuah perjanjian yang memiliki syarat-syarat sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata meliputi: (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

- a. Sepakat;
- b. Cakap;
- c. Hal tertentu;
- d. Sebab yang halal.

Perjanjian jual beli merupakan kesepakatan pihak-pihak untuk memberikan sesuatu dimana terdapat pihak penjual yang memberikan benda sedangkan pihak pembeli melakukan pembayaran terhadap benda yang diberikan berdasarkan harga yang telah ditentukan bersama untuk mendapatkan benda tersebut (Keumala & Setiyono, 2009).

Teori perjanjian jual beli digunakan untuk menganalisis keabsahan jual beli tanah yang belum bersertifikat yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT berdasarkan pada Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS.

2. Teori Wanprestasi

Perjanjian dibuat subyek hukum yang meliputi manusia atau badan hukum. Di dalam perjanjian terdapat prestasi yang hendak dicapai. Pelaksanaan prestasi meliputi: (Busro, 2011)

- a. Menyerahkan sesuatu;
- b. Mengerjakan sesuatu;
- c. Tidak mengerjakan sesuatu.

Pelaksanaan prestasi dilaksanakan dengan satu pihak melakukan prestasi sementara pihak lain mendapatkan prestasi tersebut. Tidak dilaksanakannya prestasi oleh pihak yang berkewajiban melakukan prestasi, maka terhadap hal tersebut dinamakan wanprestasi.

Wanprestasi dalam bahasa belanda "*wanprestatie*" artinya tidak terlaksananya prestasi yang telah disetujui bersama dalam perikatan yang dapat berupa lahirnya perikatan dari perjanjian maupun lahirnya perikatan dari undang-undang (Muhammad, 1993). Wanprestasi merupakan kelalaian atau kealpaan dapat berupa: (Subekti, 1970)

- a. Tidak mengerjakan yang telah diperjanjikan untuk dikerjakan;
- b. Melaksanakan perjanjian namun tidak sesuai dengan perjanjian;
- c. Terlambat mengerjakan yang diperjanjikan;
- d. Mengerjakan suatu larangan dalam perjanjian.

Teori wanprestasi digunakan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam memutuskan wanprestasi yang melibatkan I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai tergugat pada Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS.

Pokok permasalahan dalam penelitian untuk mengkaji jual beli tanah belum bersertifikat yang dilaksanakan dihadapan PPAT dengan dibuatkan perjanjian di bawah tangan yang kemudian terjadi permasalahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah belum berserifikat tersebut sehingga dirumuskan masalah sebagai berikut: 1) Bagaimana keabsahan jual beli tanah yang belum

bersertifikat yang dilaksanakan dihadapan PPAT berdasarkan pada Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS? 2) Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan wanprestasi yang melibatkan I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai tergugat pada Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS?

Penelitian ini dilakukan mengingat banyaknya tanah-tanah khususnya di pedesaan yang masih belum memiliki sertifikat tanah yang diperjualbelikan. Pembeli tanah tentunya menghendaki terhadap tanah yang dibelinya untuk didaftarkan atas namanya agar mempunyai kekuatan hukum mengenai bukti kepemilikan tanah. Masyarakat mempercayakan kepada PPAT dalam proses peralihan hak tersebut agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari. Dengan penelitian ini diharapkan memberikan gambaran kepada masyarakat agar teliti dalam jual beli tanah yang belum memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah meskipun sudah dilakukan dihadapan PPAT. Penelitian ini juga dapat memberikan gambaran kepada PPAT untuk cermat dan teliti terhadap pelaksanaan proses perubahan kepemilikan tanah dalam jual beli yang belum memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah.

Penelitian ini adalah hasil karya sendiri. Penulis merujuk pada beberapa penelitian sebelumnya yaitu:

- a. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/ 2013) (Santoso, 2018). Permasalahan pada penelitian sebelumnya membahas tentang jual beli yang tidak sesuai hukum adat sehingga menyebabkan batalnya akta jual beli serta membahas tentang tanggungjawab PPAT secara administrasi, pidana, perdata dan kode etik. Sementara pokok permasalahan pada penelitian ini mengenai sah tidaknya jual beli tanah yang belum memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat yang terlaksana dihadapan PPAT dan pertimbangan hakim dalam memutuskan wanprestasi yang melibatkan Notaris/PPAT sebagai tergugat Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS.
- b. Analisis Hukum Atas Jual Beli Dibawah Tangan Yang Dilegalisasi Studi Putusan Nomor : 467/PDT.G/2010/PN.MDN (Suryani, 2016). Permasalahan pada penelitian sebelumnya membahas tanggungjawab para pihak terhadap jual beli tanah di bawah tangan, kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan dilegalisasi, dan tanggungjawab Notaris/PPAT pada proses pemecahan sertifikat untuk mengamankan sertifikat induk. Sementara pokok permasalahan pada penelitian ini mengenai sah tidaknya jual beli tanah yang belum memiliki bukti kepemilikan

berupa sertifikat yang terlaksana dihadapan PPAT dalam kasus Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian normatif. Penelitian normatif merupakan penelitian yang mempergunakan bahan pustaka yang ada (Marzuki, 2014). Penelitian ini adalah penelitian normatif menggunakan pendekatan undang-undang. Penelitian ini terdapat bahan hukum primer meliputi undang-undang, catatan-catatan resmi yang terdapat dalam undang-undang, putusan hakim dalam pengadilan dan bahan hukum sekunder meliputi buku-buku, kamus-kamus, jurnal-jurnal, dan komentar-komentar terhadap putusan Pengadilan (Marzuki, 2014). Teknik pengumpulan data yang terdapat pada penelitian ini yaitu studi dokumen yang penerapannya dilakukan dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan hukum primer maupun sekunder. Teknik analisa bahan hukum yang terdapat pada penelitian ini dengan melakukan pengolaan terhadap data yang telah dikumpulkan kemudian menganalisis data tersebut menggunakan teknik deskriptif dan argumentatif.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Keabsahan Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat Yang Dilaksanakan Dihadapan Notaris/PPAT Berdasarkan Pada Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS

Transaksi jual beli sering terjadi didalam masyarakat. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa jual beli merupakan perjanjian dimana salah satu pihak memberikan barang kepada pihak lain sedangkan pihak yang lain mendapatkan barang tersebut dengan membayar harga sesuai yang disepakati (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Benda bergerak dan benda yang tidak bergerak merupakan obyek jual beli. Tanah merupakan benda tidak bergerak yang dapat dijadikan obyek jual beli. Jual beli dengan obyek berupa tanah terjadi dengan adanya proses perubahan hak atas kepemilikan tanah dari penjual kepada pembeli. Proses perubahan hak atas kepemilikan tanah tersebut dilaksanakan berdasarkan peraturan hukum yang mengatur tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan undang-undang yang mengatur tentang tanah. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengamankan agar dilakukan pendaftaran terhadap tanah-tanah yang ada di wilayah Indonesia, sehingga

diterbitkanlah peraturan pelaksana untuk pendaftaran tanah (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria). Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang disempurnakan oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran tanah termasuk proses perubahan hak kepemilikan tanah.

Pada kasus dalam Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS terjadi jual beli tanah milik Ida Ayu Oka Murni dengan bukti kepemilikan berupa SPPT-PBB dan belum memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat. Jual beli bermula ketika Ida Ayu Oka Murni meminta bantuan kepada I Wayan Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT untuk menjualkan tanah miliknya. I Wayan Gede Darma Yudha, S.H. M. Kn sebagai Notaris/PPAT kemudian menawarkan kepada Johannes Hanggariyanto yang kemudian tertarik untuk membeli. Johannes Hanggariyanto merasa percaya kepada I Wayan Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn., mengingat jabatannya sebagai Notaris/PPAT. Proses jual beli dilakukan dihadapan I Wayan Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT karena sebagai yang menawarkan tanah selain itu Johannes Hanggariyanto juga percaya kepada I Wayan Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn.

Peralihan hak dalam jual beli tanah dilakukan berdasarkan pada ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pemindahan hak kepemilikan tanah dan hak kepemilikan satuan rumah susun kecuali pemindahan hak dengan lelang pendaftaran dilakukan dengan bukti akta PPAT (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

Akta PPAT sebagai akta otentik merupakan bukti pemindahan hak kepemilikan tanah. Prosedur dan tata cara akta otentik dibuat wajib mengikuti aturan hukum yang ada dan tidak boleh melanggar sedikitpun (Prawira, 2016). Peralihan hak dengan jual beli tanah yang belum memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah harus dibuatkan akta PPAT (Murni, 2018). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa akta PPAT terhadap tanah yang belum memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat dapat dibuat dengan persyaratan sebagai berikut: (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)

- a. Surat bukti kepemilikan atau surat keterangan yang dibuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan yang menegaskan bahwa pemegang hak tersebut telah menguasai terhadap tanah; dan
- b. Surat keterangan dari Kantor Pertanahan setempat yang menyatakan terhadap tanah tersebut belum memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat, namun jika Kantor Pertanahan letaknya jauh dengan tanah tersebut, pemegang hak dapat membuat surat keterangan yang dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Proses jual beli tanah belum bersertifikat dapat dilakukan dengan membuat akta PPAT dengan ketentuan dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di atas. Pada jual beli tanah belum bersertifikat antara Ida Ayu Oka Murni dan Johannes Hanggariyanto dilakukan dengan dibuatkan dengan perjanjian di bawah tangan yang *draft* perjanjian dibuat oleh I Wayan Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. dan ditandatangani oleh Ida Ayu Oka Murni sebagai penjual dan Johannes Hanggariyanto sebagai pembeli sehingga hal tersebut tidak selaras dengan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Jual beli dapat terjadi dengan perjanjian tertulis bahkan dapat juga secara lisan. Perjanjian jual beli tertulis tidak harus dengan akta otentik tetapi juga bisa dengan dibuatkan perjanjian dibawah tangan. Perjanjian jual beli adalah kesepakatan pihak-pihak memberikan benda yang diperjualbelikan sedangkan pihak yang lain membayar benda yang diperjualbelikan dengan harga yang telah disetujui bersama. Perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi persyaratan-persyaratan. Syarat sah perjanjian berdasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu: (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

- a. Sepakat;
- b. Cakap;
- c. Hal tertentu;
- d. Sebab yang halal.

Salah satu syarat sah perjanjian adalah hal tertentu. Hal tertentu adalah obyek perikatan yang merupakan sesuatu yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak sehingga dapat diartikan sebagai prestasi. Prestasi dalam perikatan itu harus tertentu atau dapat ditentukan (Busro, 2011). Pada kasus Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS obyek sengketa adalah tanah yang belum memiliki sertifikat tanah yang memiliki bukti kepemilikan berupa SPPT-PBB. Bukti kepemilikan tanah yang bukan berupa sertifikat tanah belum memiliki kekuatan hukum yang pasti.

Pada kasus tersebut saat dilakukan proses pengecekan tanah terhadap tanah yang belum bersertifikat tersebut terjadi keberatan dari pihak lain sehingga obyek perjanjian belum dapat ditentukan karena belum dapat dipastikan. Tidak terpenuhinya syarat suatu hal tertentu ini maka terhadap perjanjian di bawah tangan tersebut dinyatakan batal demi hukum. Perjanjian batal demi hukum merupakan perjanjian yang dianggap tidak pernah terjadi, sehingga pada kasus Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS perjanjian di bawah tangan yang dibuat oleh I Wayan Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn., sebagai Notaris/PPAT dan ditandatangani oleh Johannes Hanggariyanto sebagai pembeli dan Ida Ayu Oka Murni sebagai penjual dinyatakan batal demi hukum.

2. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. Sebagai Notaris/PPAT Pada Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS

Perjanjian dilakukan oleh para pihak dengan saling mengikatkan diri. Para pihak dalam perjanjian menghendaki tercapainya prestasi. Pelaksanaan prestasi dilakukan oleh para pihak yang mana satu pihak wajib mengerjakan prestasi sementara pihak lain berhak mendapatkan prestasi. Prestasi yang tidak dilaksanakan oleh pihak yang berkewajiban melakukan prestasi maka terhadap hal tersebut dinamakan wanprestasi.

Kasus pada Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS hakim menyatakan bahwa I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. dan Ida Ayu Oka Murni sebagai Tergugat telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi dapat terjadi dari perikatan yang lahir karena perjanjian maupun perikatan yang berasal dari undang-undang. Pada kasus ini perikatan lahir karena perjanjian di bawah tangan atas jual beli tanah yang belum memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat. Perjanjian jual beli tanah tersebut dibuat I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. dan ditandatangani oleh Johannes Hanggariyanto sebagai pembeli dan Ida Ayu Oka Murni sebagai penjual. I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. bukan menjadi pihak dalam perjanjian di bawah tangan tersebut karena I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. hanya membuat *draft* perjanjian di bawah tangan tanpa ikut menandatangani perjanjian di bawah tangan tersebut, namun berdasarkan Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS hakim memutuskan I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT dan Ida Ayu Oka Murni telah melakukan wanprestasi.

Pertimbangan hakim memutuskan I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT telah melakukan wanprestasi padahal I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT hanya membuat *draft* perjanjian di bawah tangan yaitu:

- a. I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT telah menerima uang muka pembayaran jual beli tanah yang belum bersertifikat dan uang pembayaran pengurusan peralihan hak tanah yang belum bersertifikat tersebut.
- b. I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT terbukti telah sepakat untuk mengembalikan uang muka pembayaran jual beli tanah yang belum bersertifikat antara Johannes Hanggariyanto sebagai pembeli dan Ida Ayu Oka Murni sebagai penjual sudah dicicil oleh I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT tetapi belum sepenuhnya.
- c. Hakim berpendapat bahwa perbuatan I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT pada dasarnya telah ikut mengikatkan diri sebagai penjual dalam perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut sehingga I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT dan Ida Ayu Oka Murni sehingga I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT ikut bertanggung renteng untuk membayar kerugian yang dialami Johannes Hanggariyanto

Kasus dalam Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS tersebut Johannes Hanggariyanto sebagai penggugat menggugat I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT dan Ida Ayu Oka Murni sebagai tergugat. Hakim memutuskan bahwa I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT dan Ida Ayu Oka Murni sebagai tergugat telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi dari perjanjian dibawah tangan dalam jual beli tanah belum bersertifikat yang dinyatakan batal demi hukum. Perjanjian batal demi hukum maka terhadap perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi sehingga harus dikembalikan kekeadaan semula sebelum adanya perjanjian. Wanprestasi merupakan kelalaian atau kealpaan dapat berupa: (Subekti, 1970)

- a. Tidak mengerjakan yang telah diperjanjikan untuk dikerjakan;
- b. Melaksanakan perjanjian namun tidak sesuai dengan perjanjian;
- c. Terlambat mengerjakan yang diperjanjikan;
- d. Mengerjakan suatu larangan dalam perjanjian.

Pada kasus ini I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT tidak menandatangani perjanjian di bawah tangan yang dinyatakan batal demi hukum. Arti yuridis terhadap perjanjian batal demi hukum yaitu kebatalan yang berlaku untuk umum terhadap semua pihak bukan hanya pihak tertentu saja, sehingga disebut dengan kebatalan mutlak (Astuti, 2016). Kebatalan yang berlaku secara umum untuk semua pihak ini yang kemudian melibatkan I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT ikut bertanggungjawab dalam pengembalian kekeadaan semula yaitu pengembalian uang pembayaran.

Keikutsertaan I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT untuk ikut menanggung pengembalian uang pembayaran tanah yang belum bersertifikat karena perbuatan I

Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT telah menerima uang muka pembayaran dan dititipi uang pembayaran pengurusan jual beli tanah belum bersertifikat. Saat munculnya permasalahan dalam proses perubahan hak kepemilikan tanah dalam jual beli tersebut, I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PAAT telah berjanji kepada Johannes Hanggariyanto untuk mengembalikan uang pembayaran dalam jual beli tanah belum bersertifikat. Pengembalian uang pembayaran dilakukan oleh I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT dengan cara dicicil tetapi belum lunas sampai kasus ini diajukan kepada pengadilan sehingga I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT dianggap telah melakukan wanprestasi karena melaksanakan perjanjian namun tidak sesuai dengan perjanjian.

D. SIMPULAN

1. Keabsahan jual beli tanah belum bersertifikat dihadapan PPAT dilakukan dengan pembuatan akta PPAT dengan persyaratan sesuai Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pada kasus Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS jual beli tanah yang belum memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah dilaksanakan dengan perjanjian dibawah tangan. Perjanjian di bawah tangan dianggap sah apabila dibuat berdasarkan Pasal 1230 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada kasus tersebut terhadap perjanjian dibawah tangan tidak memenuhi syarat sah perjanjian yaitu syarat suatu hal tertentu maka terhadap perjanjian di bawah tangan tersebut dinyatakan batal demi hukum. Perjanjian yang dinyatakan batal demi hukum maka terhadap perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi sehingga jual beli tanah yang belum bersertifikat tersebut tidak sah.
2. Pertimbangan hakim dalam memutuskan wanprestasi yang dilakukan oleh I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT Pada Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS adalah perbuatan I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT telah menerima uang muka pembayaran dan dititipi uang pembayaran untuk pengurusan jual beli tanah yang belum bersertifikat pada dasarnya telah ikut mengikatkan diri sebagai penjual dalam perjanjian jual beli di bawah tangan. I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT telah berjanji untuk mengembalikan uang pembayaran dan sudah dicicil tetapi belum lunas sehingga I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT telah melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan sehingga I Gede Darma Yudha, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT telah ikut melakukan wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Astuti, N. (2016). Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum. *Jurnal Hukum To-Ra*, Vol.2, (No.1), p. 279–286.
- Busro, A. (2011). *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*. Yogyakarta: Pohon Cahaya.
- Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Keumala, Dinda., & Setiyono. (2009). *Tip Hukum Praktis, Tanah dan Bangunan*. Depok: Raih Asa Sukses.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Marzuki, P. (2014). *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana.
- Muhammad, A. (1993). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Murni, C. (2018). Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat. *Jurnal Lex Librum*, Vol.4, (No.2), p. 680–692.
- Ngadino. (2019). *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*. Semarang: Universitas PGRI Semarang Press.
- Perangin, E. (1996). *Praktek Pengurusan Sertifikat Tanah Hak Atas Tanah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Prawira, I. (2016). Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol.4, (No.1), p. 66–78.
- Santoso, S. (2018). *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013)*. Universitas Narotama.
- Subekti, R. (1970). *Hukum Perjanjian Cetakan ke II*. Jakarta: Pembimbing Masa.
- Suryani. (2016). *Analisis Hukum Atas Jual Beli Dibawah Tangan Yang Dilegalisasi Studi Atas Putusan Nomor : 467/PDT.G/2010/PN.MDN*. Universitas Sumatera Utara.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Ziauddin, S. (1996). *Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif*. Bandung: Mizan