

Keabsahan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah pada Proses Jual Beli di Bawah Tangan

Intan Imadhani^{1*}, Budi Santoso²

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah

*intanima16@gmail.com

ABSTRACT

Land is investment property that many people are interested. The acquisition of property rights to land is through selling, with notarial deeds or deeds under hand. In Judgment Number 48/Rev.G/2019/PN.Bdg, sale and purchase made under hands using evidence with receipts and the seller's are unknown. The purpose's to find out of the legal validity purchase agreement under hands and to analyze the judge's consideration of the case. Method of normative juridical approach, Positivist legist concept. Specifics of descriptive research analysis. Sourced primary, secondary, tertiary legal materials. The treaty under hand was the transfer of rights to land remained valid as the obligatoir agreement. The judge's contention was appropriate because the plaintiff had made a payment using receipt.

Keywords: *Validity; Agreements; Deeds Under Hand*

ABSTRAK

Tanah merupakan *property* untuk investasi yang diminati banyak orang. Perolehan hak milik atas tanah melalui jual beli, dengan akta notariil maupun akta di bawah tangan. Dalam Putusan Nomor 48/Pdt.G/2019/PN.Bdg jual beli di bawah tangan menggunakan bukti dengan kwitansi lalu penjual tidak diketahui keberadaannya. Tujuan penulisan ini untuk mengetahui keabsahan hukum perjanjian jual beli di bawah tangan dan menganalisis pertimbangan hakim dalam perkara *a quo*. Metode pendekatan yuridis normatif, Konsep legis positivis. Spesifikasi penelitian deskriptif analisis. Sumber bahan hukum primer, sekunder, tersier. Hasil penelitian kekuatan mengikat perjanjian di bawah tangan tersebut adalah peralihan hak atas tanah perjanjiannya tetap sah sebagai pelaksana perjanjian obligatoir. Pertimbangan hakim tersebut sesuai karena penggugat telah melakukan pembayaran lunas pada tanah tersebut dengan bukti kwitansi.

Kata Kunci: *Keabsahan; Perjanjian; Akta dibawah Tangan*

A. PENDAHULUAN

Tanah memiliki peranan yang sangat penting untuk menunjang kehidupan manusia dikemudian hari. Tanah dan bangunan merupakan kebutuhan primer bagi manusia yang tidak dapat dihindari. Semakin hari jumlah penduduk Indonesia terus mengalami peningkatan, sehingga kebutuhan akan tanah dan bangunan juga meningkat (Badoa, Kapantow, & Ruauw, 2018). Tanah juga bagian dari aset kekayaan yang bernilai tinggi apalagi kalau tanah tersebut terletak di area yang strategis. Tanah sebagai *social asset* menjadi alat untuk mengikat kesatuan di kalangan masyarakat, sementara itu *capital asset* tanah adalah aspek modal dalam pembangunan dan tanah dapat digunakan sebagai aset untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat luas (Rejekiningsih, 2016).

Seiring berkembangnya zaman seperti sekarang ini, banyak masyarakat yang menjadikan tanah sebagai instrumen investasi, sehingga hal ini membuat harganya semakin hari semakin mahal sebab permintaan akan tanah yang sangat tinggi. Tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dalamnya menjelaskan “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Hal ini menunjukkan bahwa negara tidak memiliki hak penuh untuk memiliki tanah yang ada di wilayah negara, melainkan tanah tersebut diperuntukan untuk kepentingan masyarakat. Tetapi juga, tanah negara tidak boleh dikuasai, dimiliki, dipergunakan secara semena-mena oleh golongan tertentu, untuk itu pemerintah telah mengatur penggunaan tanah negara tersebut (Wahid, 2017).

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah sebagaimana Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang berbunyi Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat memberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum (Santoso, 2012). Proses kepemilikan tanah telah dijamin kepastian hukumnya oleh negara. Kepemilikan tanah dan kepastian hukumnya telah dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yaitu: Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan Pokok Agraria mengatur pendaftaran cara memperoleh hak atas tanah. Dijelaskan dalam PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun pihak-pihak yang ingin mendapatkan kepastian hukum atas tanahnya, maka yang bersangkutan perlu melakukan pendaftaran tanah dengan proses balik nama sertifikat tanah jika proses yang dilakukan adalah jual beli tanah. Dalam proses balik nama tersebut perlu dilakukan sesuai persyaratan dalam undang-undang. Selesaiannya proses perbuatan hukum jual-beli ini apabila pihak pembeli menyerahkan uang kepada pihak penjual, sementara itu pihak penjual harus menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli. Proses jual beli hak atas tanah belum diatur secara terperinci dalam UUPA. Hingga saat ini dalam undang-undang tersebut tidak menjelaskan secara detail mengenai aturan untuk melakukan jual beli hak atas tanah (Supriyadi, 2016).

Aturan mengenai perolehan hak milik atas tanah disebutkan dalam UUPA, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA bahwa “perolehan hak milik tersebut melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas tanah tersebut”. Untuk

memfokuskan kajian dalam artikel ini pembahasan hanya dibatasi seputar perbuatan hukum hak atas tanah melalui jual beli. Dalam Pasal 1457 KUHPerdara membahas mengenai proses jual beli yang disebutkan bahwa “jual beli merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang ada mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Sehingga pelaksanaan jual beli dapat dilihat melalui dua sisi hukum perdata, yakni hukum perikatan dan hukum kebendaan secara bersama-sama.

Berdasarkan rumusan Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian yang menimbulkan adanya kewajiban atau perikatan untuk menyerahkan sesuatu yaitu penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual (Fasya, 2015). Adapun dalam Pasal 19 UUPA *juncto* Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Selain itu supaya tertib administrasi pertanahan sehingga semua pihak terlindungi dengan baik, baik pemegang sertipikat, pemegang hak atas tanah, pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah maupun pemerintah (Bagaskara, 2021). Jual beli hak atas tanah merupakan tindakan hukum yang bersifat tunai, sehingga proses jual beli tanah sesuai kepentingan antara pembeli dan penjual tanah. Apabila terjadi jual beli tanah antara kedua belah pihak maka telah terjadi peralihan hak atas kepemilikan atas tanah tersebut dimana proses jual beli tersebut harus dihadapan pejabat PPAT. Akta PPAT sebagai alat bukti yang menunjukkan pembeli tanah merupakan pemilik tanah baru dan kepadanya diberikan hak-hak atas tanah tersebut.

Dalam proses pemindahan hak atas tanah tersebut, pihak ketiga tidak hanya berkaitan dengan proses pemindahan hak tersebut, melainkan juga membantu para pihak untuk memperkuat kedudukan mereka (Harsono, 2015). Kwitansi yang disertakan setelah proses jual beli tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti di bawah tangan. Oleh sebab itu dalam proses jual beli tanah harus mendapatkan akta yang dibuat oleh PPAT atau sertipikat tanah, apabila dalam proses jual beli tersebut hanya diberikan selebar kwitansi maka itu tidak berkekuatan hukum, sehingga pasti merugikan bagi pihak pembeli. PPAT disini berfungsi sebagai lembaga hukum yang dapat memberikan kepastian hukum melalui akta tanah yang telah terjadi peralihan hak atas tanah dari pihak penjual tanah kepada pembeli. Seorang pembeli tanah yang telah menerima atau memiliki sertifikat tanah namun masih atas nama penjual, maka perlu disertai dengan bukti peralihan hak atas tanah tersebut, hal ini dilakukan untuk mencegah kecacatan hukum di kemudian hari. Realita yang terjadi di masyarakat saat ini proses jual beli tanah masih dilakukan di bawah tangan, sebab sebagian dari masyarakat tidak memahami betul

peran dan fungsi dari adanya PPAT. Selain itu, masyarakat belum memiliki pemahaman mengenai prosedur jual beli yang sesuai aturan, sehingga masyarakat melakukan jual beli tanah di bawah tangan karena dalam pengurusannya lebih mudah, yang mana hanya disaksikan oleh Lurah dan Kepala Desa, hal ini membuat peralihan hak atas tanah di bawah tangan tidak memiliki landasan untuk didaftarkan peralihan hak kecuali ada pernyataan akta perjanjian di hadapan PPAT.

Dari penjelasan di atas, peneliti mengangkat permasalahan yang hendak dikaji yaitu pendaftaran tanah tanpa hak dengan studi kasus yang ada di Wilayah Bojonagara, Kec. Cicendo, Kota Bandung. Tanah ini diperjual belikan oleh penjual/Tergugat TITIN AISAH kepada pembeli ENKOS KOSASIH, dimana Pembeli/Penggugat secara yuridis Formil tidak memiliki hak sepenuhnya, sebab Sertifikat Hak Milik (SHM) belum diajukan proses balik nama menjadi milik Pembeli/Penggugat. Proses jual beli tanah tersebut dilakukan di bawah tangan oleh kedua belah pihak yang hanya menyertakan bukti pembelian berupa kwitansi, yang kemudian penjualnya pergi tanpa diketahui keberadaannya, sehingga pembeli/penggugat mengajukan pelepasan hak atas tanah kepadanya supaya jual beli tanah tersebut memiliki kekuatan hukum. Kasus ini akan diuraikan oleh peneliti dalam pembahasan, sehingga pembaca akan lebih mudah memahami perkara atau kasus yang dibahas kali ini.

Dalam penulisan artikel ini, penulis menggunakan 2 (dua) Teori hukum yang digunakan untuk membantu menjawab permasalahan serta menganalisis putusan yakni: Teori Keabsahan Hukum dan Teori Kepastian Hukum. Teori Keabsahan Hukum berasal dari arti kata keabsahan yang diambil dari istilah hukum Belanda "*rechtmatig*" artinya "berdasarkan atas hukum". Adapun dalam bahasa Inggris, diambil dari kata "*legality*" artinya "*lawfulness*" atau "sesuai dengan hukum" (Hadjon, 1987). Dapat diartikan bahwa konsep ini merupakan usaha untuk membatasi kekuasaan Raja sebagai pemegang kedaulatan. Dengan demikian, pada dasarnya lahirnya suatu hukum merupakan batasan kekuasaan. Oleh sebab itu, penguasa yang akan melakukan tindakan atau membuat kebijakan harus dilandaskan pada hukum. Apabila pemerintah dalam melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan hukum, maka tindakannya tersebut dikatakan cacat hukum, sehingga tidak sah. Hal ini menunjukkan bahwa prinsip keabsahan berkaitan dengan tujuan untuk melindungi hak masyarakat dari perilaku pemerintah (Hadi & Michael, 2018).

Menurut Rahardjo bahwa di kehidupan masyarakat ini hukum tidak serta merta bekerja begitu saja, dimana hukum bukan sebagai hasil yang harus mampu bekerja, melainkan perlu adanya rangkaian proses untuk mendukung hukum tersebut dapat bekerja. Untuk mengupayakan hukum agar dapat berfungsi secara efektif diperlukan beberapa tahapan yakni: 1) Terdapat aparat penegak hukum seperti yang ditetapkan dalam aturan hukum yang mengaturnya; 2) Terdapat individu atau masyarakat yang melakukan pelanggaran hukum; 3) Masyarakat mengetahui terdapat peraturan; (4) Masyarakat

sebagai objek maupun subjek yang bersedia untuk berperilaku atau bertindak sesuai dengan hukum (Rahardjo, 2016). Dapat dikatakan bahwa keabsahan hukum adalah aturan hukum yang harus diberlakukan. Di negara Indonesia sendiri, keabsahan hukum telah ditetapkan dalam aturan secara tertulis, seperti Peraturan pemerintah, perundang-undangan, Surat edaran, dan lain-lain. Teori mengenai keabsahan hukum penting untuk dimasukkan dalam penulisan artikel ini karena yang menjadi objek penelitian pada tulisan ini adalah keabsahan, kesahan alat bukti di bawah tangan dalam lingkup perkara perdata. Peneliti menilai perlu adanya tinjauan mengenai keabsahan alat bukti perjanjian di bawah tangan dalam perkara perdata.

Gustav Radbruch sebagaimana dikutip oleh Dominikus Rato menyebutkan bahwa terdapat 4 aspek yang berkaitan dengan pengertian dari kepastian hukum, yakni: 1) hukum itu bersifat positif, dalam hal ini yaitu perundang-undangan; 2) hukum itu berlandaskan fakta, dimana hukum tersebut harus berdasarkan kejadian secara nyata; 3) adanya perumusan fakta secara jelas untuk mencegah terjadinya kesalahan dalam pemaknaan, serta memudahkan dalam pelaksanaannya; 4) hukum positif tidak boleh dilakukan perubahan tanpa dasar yang jelas. Berdasarkan pendapat tersebut bahwa kepastian hukum merupakan kepastian dalam hukum itu sendiri. Kepastian hukum sebagai output dari perundang-undangan. Gustav Radbruch menjelaskan bahwa hukum positif sebagai aturan untuk mengatur tindakan masyarakat tersebut harus dipatuhi walaupun hukum positif tersebut dinilai kurang adil (Rato, 2010). Kepastian hukum dalam pelaksanaan hukum memiliki hubungan yang erat dengan perilaku masyarakat. Kepastian hukum ini sangat kompleks sebab erat kaitannya dengan berbagai faktor yang ada di luar hukum. Penulis kali ini setuju dengan pendapat yang disampaikan oleh Gustav Radburch, dimana munculnya kepastian hukum berasal dari peraturan itu sendiri.

Penelitian ini merupakan penelitian asli dan dapat dipertanggungjawabkan, peneliti telah melakukan perbandingan antara penelitian ini dengan beberapa penelitian terdahulu yang mengkaji mengenai jual beli hak atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan. Akan tetapi, penelitian ini memiliki substansi pembahasan yang tidak sama dari penelitian-penelitian terdahulu yaitu: Penelitian Rajagukguk, Zuliah dan Dewi yang berjudul “Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan”, Jurnal Karya Ilmiah, Universitas Dharmawangsa, tahun 2021. Penelitian tersebut mengkaji tentang perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah menggunakan akta di bawah tangan dan akibat hukum peralihan hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan. (Rajagukguk, Zuliah, & Dewi, 2021). Penelitian dari Pratiwi, Oleary, dan Ujjanti (2020) yang berjudul “Akibat Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Tanah Hak Milik Di Kabupaten Badung”. Penelitian ini membahas guna mengkaji konsekuensi hukum dari jual beli di bawah tangan atas kepemilikan tanah di Kabupaten Badung. (Pratiwi, Oleary, & Ujjanti, 2020).

Artikel penelitian yang ditulis oleh penulis ini mempunyai perbedaan dengan jurnal atau penelitian-penelitian di atas. Fokus penelitian dalam artikel penelitian ini penting untuk dikaji karena terkait keabsahan jual beli atas tanah di bawah tangan, sebagaimana dalam amar putusan Nomor 48/Pdt.G/2019/PN.Bdg, hakim telah menyatakan bahwa jual beli atas tanah dalam perkara *a quo* adalah sah menurut hukum. Sedangkan jual beli di bawah tangan akan tidak memiliki kekuatan hukum karena tidak dibuat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, sehingga penulis dalam artikel penelitian ini menarik permasalahan terkait: 1. bagaimana keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah dengan perjanjian di bawah tangan?; dan 2. bagaimana pertimbangan hakim dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan terhadap kasus Putusan Nomor 48/Pdt.G/2019/PN.Bdg?

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah dengan perjanjian di bawah tangan dan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan terhadap kasus Putusan Nomor 48/Pdt.G/2019/PN.Bdg.

B. METODE PENELITIAN

Selaras dengan tujuan penelitian yang dimaksud oleh penulis, maka untuk melakukan penulisan artikel ini digunakan metode pendekatan yuridis normatif yang mana penulis melakukan kajian terhadap peraturan perundang-undangan terkait permasalahan penelitian ini, dengan menerapkan konsep *legis positivis*. Spesifikasi penelitian yang dilakukan adalah bersifat deskriptif-analitis, yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran sekaligus analisis mengenai pelaksanaan ketentuan dalam peraturan yang didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dapat dianalisa untuk menarik kesimpulan-kesimpulan yang bersifat umum.

Sumber dan jenis data yang digunakan oleh jurnal ini yaitu sumber hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan yang relevan dengan jual beli tanah, sumber hukum sekunder berupa karya ilmiah, jurnal, artikel, dan jenis-jenis tulisan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang diteliti dan sumber hukum tersier seperti kamus bahasa hukum, majalah elektronik, ataupun internet. Teknik mengumpulkan data penelitian, peneliti menggunakan studi kepustakaan yaitu terhadap bahan hukum primer, sekunder maupun tersier. Data penelitian yang digunakan yaitu berupa data sekunder, diambil dari data yang sudah ada dalam dokumen, jurnal, buku atau sumber pustaka yang telah ada. Metode analisis data yang digunakan jurnal ini menggunakan analisis data kualitatif yaitu mengolah data yang ada yang dianalisis menggunakan metode berfikir deduktif kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan penalaran induktif.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah dengan Perjanjian di Bawah Tangan

Proses jual beli bersifat mengikat antara kedua belah pihak sebab dalam proses ini terjadi perjanjian sehingga kedua belah pihak masing-masing memiliki kewajiban yang harus terpenuhi akibat perjanjian tersebut. Dalam hal ini, penjual harus menyerahkan barang kepada pembeli, dan kepada penjual tersebut pembeli menyerahkan uang yang telah menjadi kesepakatan. Proses jual beli juga tergolong sebagai perjanjian bernama, dimana perundang-undangan telah mengatur ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Aturan mengenai perjanjian bernama ditetapkan dalam KUHPerdota dan KUHDagang. Perjanjian jual beli dapat definisikan dari masing-masing katanya yaitu perjanjian dan jual beli. Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan bahasa inggris yaitu *contract of sale*. Secara materiil perjanjian jual beli terhadap hak atas tanah diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdota yang berbunyi bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan (Fajaruddin, 2017). Sementara itu, Budiono menjelaskan bahwa perjanjian pengikatan jual beli yaitu perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli (Budiono, 2004). Dari pernyataan tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian jual beli dapat terjadi apabila disertai dengan penyerahan barang, adapun jenis barang yang diperjual belikan dapat berupa: 1) Benda bergerak, yaitu benda yang penyerahannya secara nyata dan disertai dengan kunci dari benda tersebut; 2) Piutang atas nama dan benda tidak berfisik, untuk menyerahkannya dalam bentuk akta otentik; 3) Benda tak bergerak, maka untuk penyerahannya melalui pengumuman atas akta tersebut, umumnya dilakukan di Kantor penyimpanan Hipotek.

Terjadinya penyerahan tersebut dianggap sudah berlangsung juga perjanjian jual beli antar pihak, sepatutnya para pihak telah menyepakati harga dan kondisi dari barang yang diperjual belikan, walaupun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dinyatakan. Harga dan objek ini lah sebagai unsur essensial dalam perjanjian jual beli, tanpa adanya kedua hal tersebut tidak mungkin terjadi perjanjian jual beli. Sama halnya juga apabila barang objek jual beli tidak dibayar dalam satu harga, maka perjanjian jual beli ini dinyatakan tidak terjadi.

Perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) persyaratan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdota diantaranya: a. Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, bahwa dalam mengadakan perjanjian diperlukan kesepakatan yang mana kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak, artinya masing-masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam mewujudkan kehedaknya. Mengingat kesepakatan harus diberikan secara bebas (sukarela), maka KUHPerdota menyebutkan terdapat 3

(tiga) sebab kesepakatan tidak diberikan secara sukarela sebagaimana Pasal 1321 KUHPerdara menegaskan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Dengan demikian perjanjian harus dilakukan dengan sukarela untuk tercapainya kesepakatan; b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, bahwa pihak-pihak dalam membuat suatu perjanjian haruslah cakap menurut hukum.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1329 KUHPerdara bahwa tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu. Kemudian Pasal 1330 KUHPerdara menyatakan yang tidak cakap adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang dalam pengampuan, perempuan yang telah kawin dalam hal-hal ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu (tapi hal ini sudah dibantah dengan keluarnya SEMA RI Nomor 3 Tahun 1963, dengan demikian kedudukan istri sama dengan dengan laki-laki dalam melakukan perbuatan hukum termasuk perjanjian).

Dan perihal pengertian dewasa pada Pasal 330 KUHPerdara telah ditegaskan bahwa dewasa adalah orang yang telah berumur 21 tahun atau belum berusia 21 tahun tapi telah menikah (Halim, 2018); c. Adanya suatu hal tertentu, bahwa yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian; dan d. Adanya suatu sebab yang halal, bahwa apa yang hendak dicapai oleh kedua belah pihak dengan mengadakan perjanjian itu. Dimana dilarang untuk membuat perjanjian tanpa tujuan Bersama, atau yang dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, yang mana dapat menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum (Syamsiah, 2021). Dapat disimpulkan bahwa syarat pertama dan kedua bersifat subjektif sebab berkenaan dengan subjek perjanjian, adapun syarat ketiga dan keempat bersifat objektif sebab berkenaan dengan objek perjanjian serta isi perjanjian sesuai aturan perundang-undangan dan ketertiban umum serta tidak bertentangan dengan kesusilaan.

Peralihan hak atas tanah secara jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sehingga akta PPAT merupakan bukti dalam pendaftaran jual beli tanah. Terhadap orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT maka tidak akan memperoleh sertipikat, walaupun jual belinya sah menurut hukum (Febriyanti, 2019). Terkait dengan akta sebagai alat bukti tertulis, dalam KUHPerdara dikenal 2 (dua) jenis akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Hal ini sebagaimana dalam Pasal 1867 KUHPerdara yang menegaskan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Akta otentik tidak perlu diragukan lagi kesempurnaannya (keabsahannya) karena proses pembuatan maupun

kewenangan pejabatnya telah sesuai dengan yang dimaksud pada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara menyatakan suatu akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Maka akta otentik tentu saja mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena penggolongan akta otentiknya berdasarkan Undang-Undang dan pejabatnya juga ditunjuk oleh Undang-Undang (Wijaya, 2018).

Akta otentik terbagi menjadi 2 (dua) macam yaitu akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) Notaris atau akta *partij* (*partijacteri*) adalah akta yang dibuat di hadapan para pejabat yang diberi wewenang untuk itu dan akta itu dibuat atas permintaan para pihak yang berkepentingan. Adapun akta yang dibuat oleh (*door*) notaris atau yang dinamakan akta *relaas* atau akta pejabat (*ambtelijke akte*) adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu, dimana pejabat menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, jadi inisiatif tidak berasal dari pihak yang namanya diterangkan di dalam akta tersebut (Pradana & Syam, 2022). Contoh dari akta otentik yang dibuat oleh pejabat (*acte ambtelijk*) yaitu berita acara pemeriksaan pengadilan yang dibuat oleh Panitera. Sedangkan, akta yang dibuat di hadapan pejabat (*acte partij*), contohnya yaitu akta jual-beli tanah yang dibuat di hadapan camat atau Notaris/PPAT (Rahmadhani, 2020). Dengan demikian terhadap akta PPAT adalah akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna yang mana cukup berdiri sendiri, tidak perlu ditambah alat bukti lain, maka isinya dianggap benar selama tidak dibuktikan sebaliknya.

Lain halnya dengan akta di bawah tangan bisa dibuat sedemikian rupa atas dasar kesepakatan para pihak, sebagaimana Pasal 1874 KUHPerdara menyatakan yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum. Akta di bawah tangan yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang biasanya akta ini dibuat karena para pihak sudah saling memiliki kepercayaan satu sama lain dan menganggap hal tersebut sudah biasa terjadi di kalangan masyarakat desa. Keabsahan akta di bawah tangan dapat diakui apabila ada pengakuan atas orisinalitas akta dari pihak yang menandatangani.

Hal ini menunjukkan apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui kebenarannya maka dapat dinyatakan bahwa akta tersebut dapat dijadikan alat bukti sempurna bagi para pihak yang memiliki hak atasnya. Namun apabila isi dan tanda tangan tidak diakui maka para pihak yang mengajukan bukti harus menambah bukti dengan bukti yang lain misalnya saksi (Muljono, 2017). Dengan demikian, pada siapa akta di bawah tangan tersebut dipakai, maka pihak yang bersangkutan harus mengakui kebenaran atas isi dan tanda tangan di dalamnya. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara disebutkan bahwa seluruh perjanjian yang dibuat secara sah dapat menjadi bukti yang sah. Jika suatu

perjanjian telah sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan, maka perjanjian itu dinyatakan sah, dan harus didasarkan persetujuan dari kedua pihak dan mengikuti ketentuan perundang-undangan. Kaitannya dengan proses peralihan hak milik atas tanah, ada yang disebut dengan perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst, delivery contract*) yaitu perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini berperan sebagai pelaksana perjanjian obligatoir. Perjanjian yang menimbulkan perikatan disebut dengan perjanjian obligatoir.

Hal tersebut menunjukkan bahwa dengan adanya perjanjian akan terbentuk hak dan kewajiban dari setiap pihak. Pembeli memiliki hak untuk meminta penyerahan barang, adapun pihak penjual berkewajiban untuk membayar barang yang dibelinya tersebut (Prabandari, 2007). Dalam Pasal 1458 KUHPerdara disebutkan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya walaupun barang tersebut belum diserahkan, dan belum adanya pembayaran. Dari penjelasan tersebut, maka untuk mengikat perjanjian di bawah tangan ini maka tidak ada peralihan hak atas tanah, namun perjanjian tersebut tetap sah. Keabsahan suatu perjanjian jual beli tidak wajib disertai dengan akta dari PPAT.

Perjanjian Pengikatan Jual beli atas benda tak bergerak merupakan hasil dari adanya keterbukaan dalam Buku III KUHPerdara yang dinyatakan bahwa setiap subyek memiliki kebebasan untuk melakukan perjanjian sesuai keinginan dari semua pihak terkait, sepanjang tidak melanggar atauran perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Perjanjian pengikatan jual beli atas benda tak bergerak merupakan perjanjian awal yang pembuatannya sesuai keinginan pembuatnya, sebab terdapat beberapa syarat yang belum dipenuhi dan akan dipenuhi pada proses selanjutnya. Selain itu, pembuatan perjanjian dilakukan dengan akta notariil dan dilakukan berdasarkan itikad baik. Terdapat beberapa kriteria pembeli yang beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yaitu: a. Pelaksanaan jual beli atas tanah yang mengikuti prosedur dan adanya dokumen yang sah seperti yang telah dijelaskan dalam perundang-undangan dan PP No. 24 Tahun 1997. Pembelian tanah yang belum terdaftar atau tanah milik adat dilakukan dengan mengikuti aturan yang berlaku di masyarakat adat, yang dilaksanakan secara tunai dan dilakukan dihadapan lurah dan Kepala Desa; dan b. Melakukan kehati-hatian dengan memperhatikan hal-hal yang berkenaan dengan objek tanah, maka tanah merupakan objek jual beli, berdasarkan bukti kepemilikannya atau tanah yang diperjual belikan tidak berstatus sebagai barang sitaan atau berstatus jaminan hak tanggungan, atau tanah yang bersertifikat sudah mendapatkan keterangan dari BPN dan Riwayat keterikatan hukum antara pemegang sertifikat dengan tanah.

Kaitannya dengan Kasus Putusan Nomor 48/Pdt.G/2019/PN.Bdg, jual beli yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa secara hukum dinyatakan sah jika terpenuhinya persyaratan yang bersifat

materiil sebagaimana yang disebutkan di atas. Jual beli dilaksanakan dihadapan Kepala Desa memenuhi syarat terang-terangan. Namun, dalam kenyataannya Kepala Kantor Pertahanan menolak atas pendaftaran yang diajukan oleh pihak yang bersangkutan. Berdasarkan pernyataan BPN bahwa perjanjian di bawah tangan tidak sah, sebab berdasarkan aturan hukum pertanahan bahwa proses jual beli hak atas tanah di bawah tangan tidak digolongkan sebagai tindakan hukum. Penulis sepakat dengan keputusan hakim bahwa penggugat adalah pembeli yang memiliki itikad baik.

Untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, maka pihak penggugat harus mendaftarkan proses peralihan hak atas tanahnya, sebab kegiatan jual beli perlu dilakukan pengulangan transaksi jual beli dihadapan PPAT agar dikeluarkannya akta atas jual beli tanah tersebut, sebab hal ini sebagai salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah. Suatu tindakan untuk mengadakan pendaftaran tanah merupakan upaya pemerintah untuk memberikan kepastian hukum sebagaimana yang telah diamanatkan oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA. Hal tersebut sejalan dengan teori yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch sebelumnya yaitu Teori Kepastian Hukum yang bermakna bahwa hukum itu bersifat positif dalam hal ini yaitu perundang-undangan. Suatu kepastian hukum merupakan kepastian dalam hukum itu sendiri, dapat pula dikatakan bahwa munculnya kepastian hukum berasal dari peraturan itu sendiri.

BPN kota Bandung memiliki hak untuk meminta putusan pengadilan mengenai perkara jual beli yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan pernah dilakukan dan sah dimata hukum, dan pemohon merupakan pemilik sah atas tanah tersebut. Melalui putusan pengadilan ini diharapkan dapat menjadi landasan sebagai syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah di BPN Kota Bandung. BPN berlandaskan pada putusan pengadilan ini harus memprosesnya untuk melindungi kepentingan Pembeli dengan itikad baik, walaupun proses jual beli tidak dilaksanakan dihadapan PPAT. Keputusan hakim diharapkan dapat melindungi hak Pembeli sebab dalam prosesnya tidak mengikuti ketentuan yang tercantum dalam UUPA.

2. Pertimbangan Hakim dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Bawah Tangan terhadap Kasus Putusan Nomor 48/Pdt.G/2019/PN.Bdg

Di Indonesia, sistem pendaftaran tanah belum menerapkan sistem publikasi negatif secara murni dimana Negara tidak menjamin kebenaran data yang tersaji berupa bukti hak, namun menerapkan sistem publikasi negatif bertendensi positif, yang menunjukkan meskipun Negara tidak memberikan jaminan terhadap kebenaran data berupa bukti hak, akan tetapi bukti hak ini termasuk bukti hak berkekuatan hukum dengan syarat adanya putusan hakim yang mengakuinya. Proses pemeriksaan tanah untuk menetapkan hak dilakukan dengan mengumpulkan dan mengkaji data yuridisnya agar pelaksanaan pemeriksaan tanah menghasilkan keputusan yang sesuai harapan yaitu

memiliki kebenaran materil. Proses peralihan hak atas tanah umumnya dilaksanakan dengan melakukan pemindahan hak, dimana dalam prosesnya dilaksanakan dengan melakukan jual beli. Jual beli merupakan tindakan yang tujuannya untuk memindahkan hak milik atas kebendaan kepada pihak lain yang ditukarkan dengan sejumlah uang. Jual beli dalam bidang ekonomi merupakan kegiatan yang penting sebab berkaitan langsung dengan pelanggan. Sedangkan jual beli merupakan kegiatan bertransaksi dengan menukarkan barang dengan uang (Manulang, 2011). Perkara pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam Kasus Putusan Nomor 48/Pdt.G/2019/PN.Bd, dikatakan bahwa pertimbangan hakim sudah sesuai, dimana dalam pertimbangannya menyatakan bahwa:

Pada tanggal 3 Desember 1985 telah terjadi jual beli di bawah tangan antara TITIN AISAH selaku Penjual dengan ENKOS KOSASIH selaku Pembeli seharga Rp.1.620.000,- secara lunas sebagian dari sebidang tanah dan bangunan, seluas kurang lebih 89 M2 dan setelah diadakan pengukuran dari Kantor Agraria Kotamadya Bandung luasnya 81 M2 yang terletak dahulu di wilayah Bojonegara, Kecamatan Cicendo, Kelurahan Arjuna Kota Bandung dengan SHM Nomor 187 Tahun 1985, Gambar Situasi No.681/1985 atau dikenal dengan Gang Saleh. Dimana pihak Pembeli telah menyerahkan uang sejumlah diatas kepada TITIN AISAH (Tergugat) selaku pihak Penjual, oleh karena tanah dan bangunan telah dibayar lunas oleh Engkos Kosasih kepada Titin Aisah kemudian dilakukan penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 187 Tahun 1985, Gambar Situasi No.681/1985 SEKARANG MENJADI SHM No.1404/Kelurahan Arjuna Surat Ukur Nomor.00404/Arjuna/2018 atasnama TITIN AISAH tersebut kepada ENKOS KOSASIH, sehingga Penggugat adalah selaku Pembeli yang beritikad baik.

Guna untuk mendukung dan membuktikan beberapa dalil gugatan dari gugatannya, maka penggugat menyampaikan beberapa bukti surat berupa: a. Foto copy KTP atas nama ENKOS KOSASIH NIK. 3273060512490001, tanggal 02 Mei 2016 dari Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bandung (bertanda P-1); b. Foto copy kwitansi tertanggal 3 Desember 1985 (bertanda P-2) ; dan c. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1404 Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Cicendo Kelurahan Arjuna, (bertanda P-3) ;

Surat bukti yang berupa foto copy tersebut sudah diberi meterai cukup dan dipersidangan sudah sesuai aslinya dan juga sesuai dengan bunyi surat aslinya. Selain itu, Penggugat juga mengajukan dua orang saksi yang didengar keterangannya dengan di bawah sumpah. Dikarenakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun tetap tidak hadir di persidangan dan tidak mengirimkan kuasa / wakilnya yang sah untuk menghadiri persidangan, sementara itu ketidakhadirannya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka majelis menilai Tergugat tidak berkehendak untuk membela kepentingannya, oleh karenanya Tergugat maupun turut Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan pemeriksaan perkara dilakukan tanpa kehadiran Tergugat dan Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa bukti P-3 berupa Foto Copy SHM Nomor.187 Tahun 1985, Gambar Situasi No.681/1985 luasnya 81 M2 yang terletak dahulu di wilayah Bojonegara, Kec. Cicendo, Kelurahan Arjuna Kota Bandung, juga dikenal dengan Gang Saleh, membuktikan tanah dan bangunan yang dibeli oleh Engkos Kosasih tersebut sertifikatnya masih atas nama TITIN AISAH (selaku Penjual). Terhadap majelis pihak Penggugat dapat bertindak sebagai Kuasa untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual, sekaligus bertindak atasnamanya sendiri selaku Pembeli untuk menghadap PPAT di Daerah Kota Bandung guna menandatangani Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan di atas, serta berhak melakukan proses balik nama dari atas nama TITIN AISAH (Tergugat) menjadi atas nama ENKOS KOSASIH (Penggugat) sesuai prosedur hukum yang berlaku. Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh sangat erat kaitannya dengan petitum di atas, maka kepada Turut Tergugat yaitu BPN Kota Bandung agar melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik SHM Nomor: 187/Kelurahan Arjuna Gambar Situasi No. 681/1985 sekarang menjadi SHM 1404/Kelurahan Arjuna, Surat Ukur Nomor: 00404/Arjuna/ 2018 atas nama TITIN AISAH (Tergugat), menjadi atas nama ENKOS KOSASIH (Penggugat), oleh karenanya petitum ketujuh berdasar hukum pula dikabulkan.

Hasil Analisa penulis, menurut pertimbangan hakim itu sudah sesuai sebab pihak penggugat sudah membayar lunas tanah tersebut yang juga disertai bukti berupa kwitansi pembayaran tanah, meskipun tidak adanya akta otentik dari PPAT. Dengan demikian, penggugat segera melakukan proses jual beli dihadapan PPAT supaya memiliki kekuatan hukum. Dalam PP No. 24 Tahun 1997, disebutkan bahwa perjanjian peralihan hak atas tanah dalam hal ini jual beli tanah harus dilaksanakan dihadapan PPAT. Oleh sebab itu, dalam pelaksanaan proses jual beli, baik penjual maupun pembeli diwajibkan datang ke kantor PPAT secara bersama-sama, yang selanjutnya dilakukan pembuatan Akta Jual Beli Tanah. PPAT sebagai Pejabat umum yang ditugaskan untuk membuat akta peralihan hak atas tanah. Jika dalam pelaksanaan jual beli tanah ini terjadi di daerah yang tidak ditemukan PPAT, maka pihak-pihak terkait perlu mendatangi kantor kecamatan dan menghadap pada camat, dimana dalam hal ini camat berperan sebagai PPAT sementara.

Adapun hal-hal yang harus diperhatikan oleh penjual dan pembeli tanah yaitu PPAT yang dimintai untuk membuatkan akta tanah yaitu PPAT yang berada di wilayah dimana tanah yang diperjual belikan tersebut berada. Hukum jual beli tanah di bawah tangan dapat dikatakan sah, jika telah memenuhi syarat keabsahan jual beli sebagaimana yang telah diatur dalam UUPA yakni syarat materiil bersifat tunai, nyata dan terang. Proses jual beli juga memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu syarat keabsahan perjanjian. Namun, untuk mendapatkan peralihan hak atas tanah dan balik nama perlu adanya akta dari PPAT sebab peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara jual beli perlu menyertakan bukti akta dari PPAT. Sedangkan proses jual beli tanah tanpa adanya akta

jual beli untuk kepentingan balik nama sertifikat tanah, maka proses ini perlu diselesaikan sesuai prosedur yang berlaku seperti yang ditetapkan dalam perundang-undangan yaitu jual beli harus diadakan di hadapan PPAT sehingga dapat dibuktikan dengan akta PPAT. Oleh karena itu, supaya proses jual beli tanah tersebut sah, maka pelaksanaannya harus mengikuti aturan berdasarkan hukum yang berlaku.

Sebagaimana Philipus M. Hadjon mengatakan sebelumnya terkait teori keabsahan hukum bahwa dalam hal melakukan tindakan hukum harus berlandaskan hukum, apabila tidak sesuai dengan hukum, maka tindakan tersebut cacat hukum dan tidak sah. Selanjutnya suatu pengadilan tidak memiliki wewenang untuk membuat hukum melainkan tugasnya yaitu untuk menyesuaikan antara perkara/fakta dalam perkara *a quo* dengan peraturan hukum yang berlaku, sehingga dapat menghasilkan sebuah kepastian hukum. Kemudian perihal pembuatan akta jual beli tanah, bahwa putusan hakim dapat dijadikan landasan untuk memohon sertifikat hak atas tanah, namun hal tersebut disesuaikan dengan isi putusan hakim tersebut, sebagaimana hal tersebut yang telah diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 Paragraf 6 Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan Pasal 55.

Kenyataannya proses jual beli dengan akta di bawah tangan memang tidak berkekuatan hukum sebab pembuatan dari akta di bawah tangan tidak mengikuti peraturan perundang-undangan, dan tidak dilakukan dihadapan PPAT. Dalam pembuatan jual beli dengan akta di bawah tangan ini dapat merugikan pihak pembeli, sehingga yang bersangkutan berhak menuntut di pengadilan jika terdapat beberapa saksi sebagai penguatnya, hal ini dapat memberikan keadilan bagi pihak penggugat. Hasil dari gugatan tersebut berupa putusan pengadilan yang isi putusannya menyatakan bahwa jual beli tersebut sah, sehingga putusan pengadilan dapat dijadikan landasan untuk memohon sertifikat tanah. Fungsi dari putusan pengadilan yaitu mengesahkan suatu proses jual beli tanah yang sama fungsinya dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena baik dari akta PPAT maupun putusan pengadilan adalah sama-sama merupakan alat bukti otentik tentang terjadinya transaksi jual beli tanah. Jual beli tanah di bawah tangan menyatakan tidak ada masalah, namun tetap disarankan untuk masyarakat atau pihak terkait harus melakukan di depan PPAT dalam pembuatan sertipikat apabila sudah ada biaya. Hal tersebut bertujuan memperoleh kepastian hukum berdasarkan ketentuan peraturan. Akibat hukum dari proses jual beli tanah dinyatakan sah dikarenakan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak sehingga sah untuk penguasaan haknya.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara dinyatakan bahwa perjanjian yang dilakukan secara sah dengan mengikuti aturan dalam perundang-undangan. Dengan demikian, jika perjanjian sudah sesuai

dengan persyaratan yang berlaku, maka perjanjian dikatakan sah, selain itu juga harus disertai dengan kesepakatan kedua belah pihak dan didasarkan aturan perundang-undangan. Kaitannya dengan proses peralihan hak milik atas tanah, perjanjian kebendaan berperan sebagai pelaksana perjanjian obligatoir, yang menunjukkan dengan adanya perjanjian akan terbentuk hak dan kewajiban dari setiap pihak. Pembeli memiliki hak untuk meminta penyerahan barang, adapun pihak penjual berkewajiban untuk membayar barang yang dibelinya tersebut. Hal ini menunjukkan kekuatan mengikat perjanjian di bawah tangan ini merupakan peralihan hak atas tanahnya tidak terlaksana sedangkan perjanjiannya tetap sah. Maka keabsahan proses perjanjian jual beli di Wilayah Bojonegara, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung tetap berlaku bagi pihak-pihak menandatangani akta itu, sebab memenuhi syarat hukum dalam jual beli dengan mengikuti aturan UUPA yang bersifat nyata, sungguh-sungguh, materiil, serta formil dan tunai.

Pertimbangan hakim itu sudah sesuai sebab pihak penggugat sudah membayar lunas tanah tersebut yang juga disertai bukti berupa kwitansi pembayaran tanah, meskipun tidak adanya akta otentik dari PPAT. Dengan demikian, penggugat segera melakukan proses jual beli dihadapan PPAT supaya memiliki kekuatan hukum. Dalam PP No. 24 Tahun 1997, disebutkan bahwa perjanjian peralihan hak atas tanah dalam hal ini jual beli tanah harus dilaksanakan dihadapan PPAT. Jika isi putusan tersebut mengakui keabsahan jual beli, maka putusan pengadilan ini dapat dijadikan landasan untuk memohon sertifikat tanah. Putusan pengadilan berfungsi untuk mengesahkan jual beli tanah yang memiliki kesamaan fungsi dengan akta jual beli dari PPAT, dan juga dapat menjadi alat yang sah untuk mendaftarkan pengalihan hak atas tanah dihadapan BPN.

Berdasarkan hasil penelitian, disarankan bahwa dalam hal melakukan jual beli atas tanah hendaknya dilakukan berdasarkan tata cara dan dilengkapi dengan dokumen yang sah seperti yang ditetapkan dalam perundang-undangan yakni PP No. 24 Tahun 1997. Kaitannya dengan peralihan hak atas tanah terutama jual beli atas tanah sebaiknya dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang atau PPAT, sehingga tercipta kepastian dan perlindungan hukum terhadap pelaksanaan jual beli atas tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Badoa, M.D., Kapantow, G. H. M., & Ruauw, E. (2018). Faktor–Faktor Penyebab Alih Fungsi Lahan Pertanian di Kecamatan Tomohon Selatan Kota Tomohon. *Agri-Sosioekonomi*, Vol. 14, (No. 2), p.195.
- Bagaskara, I.G.B.A (2021). Karakteristik Perjanjian Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah. *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3, (No. 2), p.256–260.

- Budiono, H. (2004). Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak. *Majalah Renvoi*.
- Wijaya, P.A.P.D. (2018). Tanggung Jawab Notaris terhadap Kesalahan dalam Pembuatan Akta yang Dilakukan oleh Notaris Penggantinya. *Perspektif*, Vol. 23, (No. 2), p.113–120.
- Muljono, B.E. (2017). Kekuatan Pembuktian Akta Di bawah Tangan. *Jurnal Independent*, Vol. 5, (No. 1), p.1–6.
- Fajaruddin. (2017). Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf. *De Lega Lata*, Vol. 2, (No. 2), p.285–306.
- Fasya, D.W. (2015). Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali (Studi Komparasi antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Fikih Syafi'i). *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*, Vol. 6, (No. 1), p.50–61.
- Febriyanti, E.D. (2019). *Akibat Hukum Atas Peralihan Hak Atas Tanah dengan Akta Bawah Tangan sebagai Alat Bukti (Studi Kasus di Kota Samarinda)*. Universitas Islam Sultan Agung.
- Hadi, S., & Michael, T. (2018). Prinsip Keabsahan (Rechtmatigheid) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara. *Jurnal Cita Hukum*, Vol. 5, (No. 2), p.383–400.
- Halim, H. (2018). Asas Keadilan dalam Syarat Sahnya Perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata. *Jurnal Ilmu Administrasi Negara & Bisnis*, Vol. 3, (No. 2).
- Harsono, B. (2015). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek.
- Hadjon, P.M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Manulang, R. (2011). *Segala Hal Tentang Jual Beli*. Yogyakarta: Buku Pintar.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Prabandari, R. (2007). *Jenis-Jenis Perjanjian Sebagai Dasar Hukum Dalam Pengalihan Hak Guna Bangunan Objek Hak Tanggungan*. Universitas Diponegoro
- Pradana, M. J., & Syam, F. (2022). Pembuatan Akta Relas pada Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Non Tbk. Melalui Telekonferensi. *Jurnal Selodang Mayang*, Vol. 8, (No. 2), p.167–176.
- Pratiwi, I. G. A. A. L., O'leary, N. H., & Ujianti, N. M. P. (2020). Akibat Hukum Jual Beli di Bawah Tangan atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Badung. *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 1, 1952

(No. 1), p.176–180.

Rahardjo, S. (2016). *Hukum dalam Jagat Ketertiban: Bacaan Mahasiswa Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro*. Jakarta: UKI Press.

Rahmadhani, F. (2020). Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Waarmerking Dalam Perspektif Peraturan Perundang-undangan di Indonesia. *Recital Review*, Vol. 2, (No. 2), p.93–111.

Rajagukguk, J. P., Zuliah, A., & Dewi, A. T. (2021). *Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah dengan Sertifikat Hak Milik dalam Akta di Bawah Tangan*. Vol. 15, (No. 2), p.200–208.

Rato, D. (2010). *Filsafat Hukum: Suatu Pengantar Mencari, Menemukan, dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

Rejekiingsih, T. (2016). Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan dari Teori, Yuridis dan Penerapannya di Indonesia). *Yustisia*, Vol. 5, (No. 2), p.298-325.

Santoso, U. (2012). Eksistensi Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional. *Mimbar Hukum*, Vol. 24, (No. 2), p.276–287.

Supriyadi. (2016). Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan. *Arema Hukum*, Vol. 9, (No. 2), p.203–225.

Syamsiah, D. (2021). Kajian Terkait Keabsahan Perjanjian E-Commerce Bila Ditinjau dari Pasal 1320 KUHPdata tentang Syarat Sah Perjanjian. *Jurnal Inovasi Penelitian*, Vol. 2, (No. 1), p.327–331.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Wahid, R. S. (2017). Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba. *Jurnal Pemikiran, Penelitian Hukum, dan Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan (PPKn)*, Vol. 4, (No. 2), p.139–159.