



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 12 August 2023, Revised: 6 September 2023, Publish: 7 September 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik

Fathia Firli Rahma<sup>1</sup>, Prihati Yuniarlin<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta, Indonesia

Email: [fathia.firli.law19@mail.umy.ac.id](mailto:fathia.firli.law19@mail.umy.ac.id)

<sup>2</sup> Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta, Indonesia

Email: [prihatiyuniarlin@umy.ac.id](mailto:prihatiyuniarlin@umy.ac.id)

Corresponding Author: [fathia.firli.law19@mail.umy.ac.id](mailto:fathia.firli.law19@mail.umy.ac.id)

**Abstract:** *Land sale and purchase agreements according to Government Regulation Number 27 of 1997 concerning Land Registration are carried out before the Land Deed Making Officer (PPAT), but there are still many people who buy and sell land under their hands. The purpose of this study is to find out what the basis for the judge's legal considerations is in granting the ratification of the private land sale and purchase agreement contained in Decision Number: 291/Pdt.G/2021/PN.Smn and what are the legal consequences of buying and selling land privately after receiving confirmation by court. This research is normative legal research using primary, secondary and tertiary legal materials. The place for taking this research material is in the library of Yogyakarta Muhammadiyah University, Sleman District Court, and internet media. The results of this study are that the judge granted the lawsuit for the legalization of the private land sale and purchase agreement on the basis of the fulfillment of Article 1320 of the Civil Code and was strengthened by the existence of documentary evidence in the form of a land sale and purchase agreement, sale and purchase receipts, and statements of witnesses so that the decision Number: 291/Pdt.G/2021/PN.Smn can be used as a substitute for a PPAT deed for the requirement to transfer the name of the certificate at the National Land Agency (BPN) because the decision has permanent legal force.*

**Keyword:** *Agreement, Sale and Purchase of Land, Underhand deed.*

**Abstrak:** Perjanjian jual beli tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT), akan tetapi masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah dengan di bawah tangan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apa dasar pertimbangan hukum hakim dalam mengabulkan pengesahan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang terdapat dalam Putusan Nomor : 291/Pdt.G/2021/PN.Smn dan akibat hukum jual beli tanah di bawah tangan setelah mendapat pengesahan melalui pengadilan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum secara normative yang menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Tempat pengambilan bahan penelitian ini berada di perpustakaan Universitas

Muhammadiyah Yogyakarta, Pengadilan Negeri Sleman, dan media internet. Hasil penelitian ini bahwa hakim mengabulkan gugatan pengesahan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan atas dasar terpenuhinya Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta dikuatkan dengan adanya alat bukti surat berupa surat perjanjian jual beli tanah, kuitansi jual beli, dan keterangan para saksi sehingga putusan Nomor : 291/Pdt.G/2021/PN.Smn dapat dijadikan pengganti akta PPAT guna syarat balik nama sertipikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dikarenakan putusan memiliki kekuatan hukum tetap.

**Kata Kunci:** Akta di Bawah Tangan, Jual Beli Tanah, Perjanjian.

## PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli merupakan akibat dari adanya peralihan hak atas tanah, yang dilakukan secara sengaja agar hak atas tanah lepas dari pemegang sebelumnya yakni penjual dan menjadi hak daripada pihak lain yakni pembeli. Setiap tindakan yang diambil untuk melindungi dalam hal peralihan hak atas tanah dan berdasarkan hukum saat ini harus diserahkan kepada pihak yang berwenang yang dikenal sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), yang dimana dalam hal tersebut untuk menjamin sah secara hukum suatu peralihan hak atas tanah.<sup>1</sup>

Tidak sedikit sampai saat ini yang melakukan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan tersebut dibuat tanpa dihadapan pejabat berwenang melainkan hanya kedua pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah. Dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa 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 perantara seorang pejabat umum.<sup>2</sup>

Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dikatakan bahwa perjanjian merupakan perbuatan dalam hal satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam perjanjian ini para pihak terikat secara hukum, yang dimana mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian.

Perjanjian dapat dilakukan dengan cara tertulis maupun lisan. Perjanjian yang dilakukan secara tertulis maupun lisan dapat sah jika memenuhi syarat perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang terdiri dari adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Akan tetapi dalam hal perjanjian jual beli tanah harus dilakukan secara tertulis untuk menjamin keabsahan akta jual beli tanah. Adapun prosedur dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa adanya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, yang dimana pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut sesuai dengan ketentuan tentang peraturan jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Saat ini masih banyak masyarakat yang melakukan perjanjian jual beli tanah hanya dengan perjanjian di bawah tangan tanpa melibatkan pejabat publik yang berwenang, bahkan ada yang hanya menggunakan kuitansi, stempel, dan tanda tangan para pihak saja. Hal ini dilakukan atas dasar saling percaya antara kedua belah pihak dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan, terutama kepemilikan tanah yang belum dialihkan

<sup>1</sup> Helena Lumban Gaol, "Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)," *Lex Privatum*, Vol. X, No. 1 (2022), hlm. 249–258.

<sup>2</sup> Komang Ayuk Septianingsih, I Nyoman Putu Budiarta, dan Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata," *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 2, No. 3 (2020), hlm. 336–340.

dan masih atas nama pemilik lama yakni penjual. Perjanjian yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang bersepakat dan tanpa ada campur tangan dari pejabat publik yang berwenang, serta tanpa standar tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak. Akta dapat dijadikan sebagai kekuatan pembuktian oleh para pihak. Apabila para pihak tidak mengingkari dan mengakui tanda tangan dalam perjanjian, maka akta di bawah tangan itu mempunyai kekuatan yang sempurna seperti akta otentik.<sup>3</sup> Padahal jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimana dijelaskan pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah bahwa perpindahan hak atas tanah dan hak atas rumah tinggal dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, penggabungan dan segala bentuk peralihan hak lainnya, kecuali peralihan hak secara lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang disetujui sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh sebab itu, jual beli tanah yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan tidak dapat untuk melakukan proses balik nama. Upaya lain yang ditempuh oleh pembeli dengan mengajukan pengesahan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan melalui pengadilan. Salah satu perkara terkait dengan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, perkara Nomor : 291/Pdt.G/2021/PN.Smn.

Berdasarkan latar belakang di atas, artikel ini akan mengkaji dan meneliti permasalahan tersebut dalam sebuah karya ilmiah yang berjudul **“Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan oleh Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik”**. Dalam pembahasan akan membahas mengenai dasar pertimbangan dan akibat hukum terhadap pengesahan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan melalui pengadilan untuk proses balik nama sertipikat hak milik.

## **METODE**

Jenis penelitian ini adalah penelitian normative, yang berarti penulis mengimplementasikan sebuah proses untuk menemukan suatu aturan hukum sebagai sebuah sistem normatif. Sistem normatif yang dimaksud relevan dengan norma-norma, kaidah, peraturan perundang-undangan, putusan peradilan dan doktrin yang guna menjawab permasalahan hukum dan memberikan suatu argumen, serta teori atau konsep baru sebagai manual untuk memecahkan masalah yang ada.<sup>4</sup> Penelitian ini akan meneliti Putusan Nomor : 291/Pdt.G/2021/PN.Smn tentang Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik.

Dalam penelitian ini, metode analisis data yang digunakan adalah preskriptif. Preskriptif merupakan suatu penelitian yang dimana memberikan argumentasi mengenai hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi dalam penelitian ini untuk memberikan preskriptif atau penilaian mengenai benar atau salah atau yang seharusnya menurut hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kasus Posisi**

Dalam Putusan Nomor 291/Pdt.G/2021/PN.Smn menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah dan transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual dinyatakan sah dan Penggugat berhak mengurus balik nama sertipikat atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat.

---

<sup>3</sup> Futuhatul Magfirah dan Mohammad Jamin, “Juridical Analysis of Differences in Supreme Court Judges Decisions on the Validity of the Sale and Purchase Agreement of Underhanded Land,” *International Journal of Science and Society*, Vol.4, No. 2 (2022), hlm. 277–290.

<sup>4</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009, hlm. 153.

Dasar pertimbangan hukum hakim dalam kasus ini, perjanjian jual beli tanah dan transaksi jual beli tanah dinyatakan sah, dikarenakan telah memenuhi syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adanya saksi yang mengetahui dalam jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang terletak di Jogotirto Berbah Sleman. Sertipikat hak milik sudah ada pada Penggugat, yang dimana Tergugat membuat surat kuasa yang diberikan kepada Penggugat untuk mengurus dan mengambil sertipikat tanah atas nama Tergugat di Kantor Agraria Yogyakarta pada tanggal 5 Desember 1986. Penggugat sebagai pembeli dapat melakukan balik nama sertipikat dikarenakan perjanjian jual beli tanah dan transaksi jual beli tanah dinyatakan sah dan diputus secara *verstek* yang dimana Tergugat tidak menyangkal apa yang telah diajukan atau dibuktikan oleh Penggugat serta Tergugat tidak diketahui keberadaan sampai adanya putusan ini.

### **Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Terhadap Putusan Nomor : 291/Pdt.FG/2021/PN.Smn**

Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat disahkan ke pengadilan untuk proses balik nama sertipikat hak milik jika dapat dibuktikan. Pada umumnya, hakim dalam memutuskan perkara berdasarkan pasal yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR/Rbg, serta bukti dan saksi yang ada. Hakim dalam memutus Perkara Perdata Nomor : 291/Pdt.G/2021/PN.Smn dengan mengabulkan gugatan dari Penggugat yang meminta untuk pengesahan perjanjian jual beli yang dilakukan pada tanggal 28 Oktober 1986 antara Penggugat dengan Tergugat dan menyatakan sah jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat. Adapun dasar pertimbangan hakim yang digunakan untuk mengabulkan pengesahan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam perkara tersebut yaitu :

1. berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sah perjanjian, kedua pihak yaitu Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat yang terdapat dalam pasal tersebut baik syarat subyektif maupun syarat objektif. Meskipun perjanjian jual beli tanah dilakukan di bawah tangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, para pihak dalam Putusan Perkara Perdata Nomor : 291/Pdt.G/2021/PN.Smn. dapat sah dalam melakukan perjanjian bahwa telah memenuhi syarat-syarat sah perjanjian sebagai berikut :<sup>5</sup>

a. Adanya kesepakatan para pihak

Kesepakatan yakni para pihak mengikatkan diri yang sering disebut asas konsensualisme, yang dimana kemauan para pihak untuk dapat mengikatkan diri. Adanya kesepakatan para pihak dibuktikan dalam gugatan bahwa telah terjadi jual beli 2 (dua) Sertipikat Hak Milik :

Sertipikat Hak Milik Nomor : 1111 yang beralamat di Desa Karongan/Jogotirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman atas nama Tergugat sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli dengan batas-batas sebagai berikut : Sebagaimana tertulis dalam gambar situasi Nomor : 6801, tanggal 08 September 1989 dengan luas 145 m<sup>2</sup> (serratus empat puluh lima meter persegi);

Sertipikat Hak Milik Nomor : 1110 yang beralamat di Desa Karongan/Jogotirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman atas nama Tergugat sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli dengan batas-batas sebagai berikut : Sebagaimana tertulis dalam gambar situasi Nomor : 6796, tanggal 08 September 1989 dengan luas tanah 988 m<sup>2</sup> (sembilan ratus delapan puluh delapan meter persegi);

Proses jual beli tanah tersebut dilakukan pada tanggal 28 Oktober 1986 di rumah kediaman orang tua Penggugat yang beralamat di Padusan Karongan RT. 009 RW. 013, Desa Jogotirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman dengan harga Rp. 2.000.000,-

<sup>5</sup> Raden Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermassa, 1990).

(dua juta rupiah) sebagaimana Surat Jual Beli Tanah dan kuitansi pembelian tanah pekarangan atas nama Tergugat tertanggal 28 Oktober 1986;

b. Kecakapan para pihak dalam melakukan perjanjian

Kecakapan dalam Pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian dengan ketentuan oleh Undang-Undang tidak ditentukan lain yaitu ditentukan sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian. Saat melakukan perjanjian kedua pihak sudah cakap hukum yang dibuktikan dengan identitas para pihak dalam putusan, yakni Penggugat sebagai pembeli telah menikah dan Tergugat sebagai penjual berusia 24 tahun.

c. Adanya suatu hal tertentu dalam perjanjian

Suatu hal tertentu dalam perjanjian merupakan apa yang telah diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Ditegaskan dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa setiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Adanya prestasi yang dilakukan para pihak saat melakukan perjanjian, hal tersebut telah dibuktikan dalam putusan bahwa Penggugat sebagai pembeli telah membayar tanah tersebut sesuai harga yang telah disepakati Rp. 2.000.000,- dan Tergugat sebagai penjual sudah menyerahkan sertipikat atas nama Tergugat dengan didasari surat kuasa dari Tergugat kepada Penggugat, bahwasannya surat kuasa tersebut untuk mengambil sertipikat atas nama Tergugat di Kantor Pertanahan Yogyakarta.

d. Adanya suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan tujuan bersama yang hendak dicapai oleh para pihak. Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa suatu sebab atau kausa yang halal adalah apabila tidak dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Adanya suatu sebab yang halal, bahwasannya para pihak melakukan jual beli tanah yang dimana tanah merupakan suatu hal yang halal tidak dilarang oleh undang-undang ataupun bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Dibuktikan dalam putusan bahwa pada tanggal 28 Oktober 1986 Penggugat telah membeli sebidang tanah pekarangan kepada Tergugat yakni tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1111 dengan luas 145 m<sup>2</sup> dan Milik Nomor : 1110 dengan luas 988 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat yang proses jual beli tersebut pada saat itu dilakukan di rumah kediaman orang tua Penggugat yang beralamat di Padusan Karongan RT. 009 RW. 013, Desa Jogotirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman.

Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat subyektif maupun syarat obyektif. Syarat subyektif sebagaimana disebutkan dalam Putusan Perkara Perdata Nomor : 291/Pdt.G/2021/PN.Smn mengenai kesepakatan secara tidak langsung saat melakukan perjanjian adanya suatu kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian dan kedua pihak telah cakap saat melakukan perjanjian. Syarat obyektif sendiri dalam Putusan Perkara Perdata Nomor : 291/Pdt.G/2021/PN.Smn mengenai adanya suatu hal tertentu yakni hak dan kewajiban yang dimana pihak pembelitelah membayar tanah tersebut sesuai harga yang telah disepakati dengan penjual, dan penjual menyerahkan sertipikat tanah tersebut serta adanya suatu sebab yang halal yang dimana objek yang diperjanjikan merupakan tanah yang tidak melanggar ketentuan Undang-Undang maupun kesusilaan.

2. Terpenuhinya kewajiban dan hak antara penjual dan pembeli, antara lain :

a. Kewajiban Penjual

Diatur dalam Pasal 1473 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hingga Pasal 1512 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun kewajiban pokok dari penjual yaitu :

- 1) Penjual memiliki dua kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Hal tersebut terdapat dalam Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahwasannya Tergugat sebagai Penjual telah memberikan kuasa kepada Penggugat sebagai pembeli untuk mengurus dan mengambil Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat sebagai penjual di Kantor Agraria Yogyakarta, dengan adanya surat kuasa dari Tergugat sebagai penjual yang diserahkan kepada Penggugat sebagai pembeli untuk mengurus dan mengambil Sertipikat Tanah atas nama Tergugat di Kantor Agraria Yogyakarta tanggal 5 Desember 1986 dan saat ini sertipikat tersebut telah ada pada Penggugat sebagai pembeli.
  - 2) Penyerahan harus terjadi ditempat yang sesuai dengan perjanjian. Hal tersebut terdapat dalam Pasal 1477 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahwa pada tanggal 28 Oktober 1986 Penggugat telah membeli sebidang tanah pekarangan kepada Tergugat yakni tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1111 dengan luas 145 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1110 dengan luas 988 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat yang proses jual beli tersebut pada saat itu dilakukan di rumah kediaman orang tua Penggugat yang beralamat di Padusan Karongan RT. 009 RW. 013, Desa Jogotirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman.
  - 3) Penjual wajib menyerahkan barang yang dijual seutuhnya sebagaimana yang telah dinyatakan dalam perjanjian. Hal tersebut terdapat dalam Pasal 1483 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sama dengan point a, bahwasannya Tergugat sebagai penjual telah memberikan kuasa kepada Penggugat sebagai pembeli untuk mengurus dan mengambil Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat sebagai penjual di Kantor Agraria Yogyakarta, dengan adanya Surat Kuasa dari Tergugat sebagai penjual yang diserahkan kepada Penggugat sebagai pembeli untuk mengurus dan mengambil Sertipikat Tanah atas nama Suprihno di Kantor Agraria Yogyakarta tanggal 5 Desember 1986 yang saat ini sertipikat tersebut telah ada pada Moch. Taufan Bch sebagai pembeli.
- b. Kewajiban Pembeli
- Berdasarkan Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan berdasarkan perjanjian. Pada putusan Nomor : 291/Pdt.G/2021/PN.Smn menyebutkan bahwa pembeli sudah membayar harga yang telah disepakati, bahwa tanggal 28 Oktober 1986 Penggugat sebagai pembeli telah membeli sebidang tanah pekarangan kepada Tergugat sebagai penjual dengan harga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sebagaimana Surat Jual Beli Tanah tanah pekarangan atas nama Tergugat dan kuitansi pembayaran tertanggal 28 Oktober 1986.
- c. Hak Penjual dan Pembeli
- Hak penjual dalam perjanjian jual beli tertuang dalam Pasal 1517 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat membantu pembatalan pembelian yang berdasarkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Pasal 1480 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan mengenai hak pembeli bahwa pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian jika penyerahan barang tidak dapat dilaksanakan karena kelalaian penjual.
- Penggugat sebagai pembeli telah memenuhi hak penjual dengan membayar sesuai harga pembelian dan Tergugat sebagai penjual telah memenuhi hak pembeli dengan menyerahkan sertipikat hak milik dengan adanya surat kuasa. Berdasarkan isi putusan yang ada, Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli sudah memenuhi hak dan kewajiban dalam proses jual beli.

3. Adanya bukti jual beli dan saksi-saksi yang menguatkan dalil gugatan.<sup>6</sup>

Dalam menghadirkan alat bukti pada perkara perdata, dapat dilihat dari bukti tertulis atau otentik, yang berarti dalam suatu perjanjian sudah ada bukti atau surat-surat dalam suatu penyelesaian dan hakim akan menindaklanjuti fakta-fakta perkara tersebut dengan mengikuti keterangan saksi. Bukti tertulis yang menjadi dasar hakim mengabulkan pengesahan perjanjian di dalam Putusan Nomor : 291/Pdt.G/2021/PN. Smm karena surat perjanjian yang dibuat oleh Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual telah memenuhi syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga hakim dapat menyatakan surat perjanjian tersebut sah sebagaimana akta otentik pada umumnya. Keterangan saksi yang menguatkan dalil gugatan, dengan dijelaskannya bahwa saksi-saksi mengetahui terjadinya jual beli tanah antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual, dikarenakan tanah yang dijual berdampingan dengan tanah yang dimiliki oleh saksi-saksi.

Perkara perdata yang terdapat dalam putusan Nomor : 291/Pdt.G/2021/PN.Smm menerangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yakni surat yang berbentuk akta di bawah tangan berupa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 28 Oktober 1986 dan kuitansi penerimaan uang pembayaran jual beli tanah, yang dimana surat yang dibuat oleh para pihak antara Penggugat dan Tergugat merupakan suatu jenis akta di bawah tangan biasa. Akta di bawah tangan biasa dilakukan para pihak yang berkepentingan yang menandatangani kontrak di atas materai tanpa adanya pejabat umum seperti PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Adanya bukti dari keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat dengan menerangkan mengetahui saat jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat dimana tanah tersebut posisinya bersebelahan dengan tanah milik saksi-saksi yang terletak di Jogotirto Berbah Sleman.

4. Adanya faktor yang menyebabkan jual beli tanah antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual dilakukan di bawah tangan, dikarenakan kedua pihak telah sepakat dengan jual beli di bawah tangan. Sebelum terjadinya jual beli tanah di bawah tangan, pasti sudah ada rundingan antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual untuk membalik nama ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>7</sup>

### **Akibat Hukum Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik**

Setelah perjanjian jual beli tanah di bawah tangan mendapatkan pengesahan melalui pengadilan, maka akibat hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan sama halnya dengan perjanjian jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, lebih tepatnya pada Pasal 37 ayat (1) menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengalihan hak terjadi apabila kedua belah pihak memenuhi syarat asas “Terang dan Tunai”. Terang dan tunai dijelaskan pada Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimana dua hal tersebut menjadi hukum nasional berdasarkan hukum adat. Terang yang berarti jual beli tanah dilakukan secara terbuka atau tidak sembunyi-sembunyi, dalam prinsip ini dapat terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) beserta adanya tanda tangan

<sup>6</sup> Hasil Wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Sleman, Tanggal 15 Mei 2023 Pukul 08.48 WIB.

<sup>7</sup> Hasil Wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Sleman, Tanggal 15 Mei 2023 Pukul 08.48 WIB.

kedua pihak. Tunai sendiri berarti dilakukannya perbuatan hukum, yang dimana melakukan penyerahan hak dan pembayaran harga tanah yang telah disepakati kedua pihak. prinsip ini memiliki arti pembayaran ini dilakukan sampai lunas sesuai harga yang disepakati. Tunai tidak harus pembayaran seketika lunas dapat juga pembayaran dilakukan dengan diangsur.

Pada prinsip terang dan tunai di atas belum diterapkan dalam putusan bahwasannya Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual melakukan jual beli tanah pada tanggal 28 Oktober 1986, Penggugat membeli sebidang tanah pekarangan kepada Tergugat yakni tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1111 sebagaimana gambar situasi Nomor : 6801, tanggal 08 September 1989 dengan luas 145 m<sup>2</sup> dan Nomor : 1110 sebagaimana gambar situasi Nomor : 6796, tanggal 08 September 1989 dengan luas 988 m<sup>2</sup> yang terletak di Pedusan Karongan RT. 009 RW. 003, Desa Jogotirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman dengan harga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), sebagaimana surat jual beli tanah dan kuitansi pembelian tanah pekarangan atas nama Tergugat tertanggal 28 Oktober 1986/ Bahwasannya dalam jual beli tanah yang dilakukan Penggugat dan Tergugat hanya menerapkan salah satu asas yaitu tunai. Tunai dalam putusan ini dibuktikannya Penggugat sebagai pembeli membayar sejumlah Rp. 2.000.000,- yang telah disepakati bersama Tergugat sebagai penjual, akan tetapi asas terang di dalam jual beli tanah yang dilakukan para pihak tidak dilaksanakan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Tidak memungkinkan untuk dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bahwasannya keberadaan Tergugat tidak diketahui dengan dibuktikannya dalam putusan bahwa Penggugat telah mencari tempat tinggal Tergugat, namun tidak pernah berhasil menemukan tempat keberadaan Tergugat tersebut hingga sekarang dan terakhir. Tergugat bertempat tinggal di Bojoronggi Teluk Masihul Dali Serdang Sumatra Utara dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya secara jelas dan pasti baik di wilayah Republik Indonesia. Adanya putusan ini, dikarenakan Tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan sehingga dapat diputuskan bahwa Tergugat menerima gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat dan pastinya dahulu sewaktu terjadinya jual beli tanah antara Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli telah ada perundingan mengenai balik nama sertipikat, akan tetapi Penggugat sebagai pembeli tidak langsung ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengurus balik nama. Hakim memutuskan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan sah dan telah dikabulkan, sementara Tergugat tidak diketahui keberadaannya atau tempat tinggalnya lagi maka Penggugat berhak untuk mengurus balik nama sertipikat tersebut.

Hakim mengabulkan gugatan dalam putusan Nomor : 291/Pdt.G/2021/PN.Smn mengenai pengesahan jual beli tanah dan memperbolehkan mengurus balik nama sertipikat tanah berdasarkan perjanjian yang dibuat oleh Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual telah memenuhi syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, padahal jika dilihat dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian jual beli tanah yang dilakukan Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual belum sah dikarenakan perjanjian jual beli tanah harus dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang dimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hakim mengabulkan gugatan pada putusan Nomor : 291/Pdt.G/2021/PN.Smn menyatakan sah perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 28 Oktober 1986 atas 2 (dua) bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1111 dengan luas 145 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1110 dengan luas 988 m<sup>2</sup> masing-masing atas nama Tergugat, maka Majelis Hakim harus mengabulkan juga dengan menyatakan sah jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat terhadap barang berupa tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1111 sebagaimana gambar situasi Nomor : 6801, tanggal 08 September 1989 dengan luas tanah 145 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh lima meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1110 sebagaimana gambar

situasi Nomor : 6769, tanggal 08 September 1989 dengan luas tanah 988 m<sup>2</sup> (Sembilan ratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Tergugat yang terletak di Desa Karongan Kecamatan Berbah, kabupaten Sleman, haruslah dikabulkan. Maka dari itu, Penggugat berhak untuk mengurus balik nama sertipikat atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, dengan tidak diketahui keberadaannya/tempat tinggalnya lagi maka Penggugat berhak untuk mengurus balik nama sertipikat tersebut, oleh karena itu petitum ketujuh Penggugat beralasan untuk dikabulkan

Setelah disahkan oleh hakim berdasarkan ketentuan serta saksi dan bukti dalam persidangan. Penggugat dapat melakukan balik nama sertipikat yang dipegangnya, dikarenakan dalam perjanjian yang dibuat dahulu oleh Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 dan dianggap sah oleh hakim untuk proses balik nama sertipikat. Tidak adanya Akta Jual Beli (AJB) secara sah, maka Hakim menyatakan sah perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak Penggugat dan Tergugat untuk balik nama sertipikat dengan adanya putusan pengadilan, dikarenakan suatu putusan sudah memiliki kekuatan hukum tetap.

## KESIMPULAN

Hakim dalam mengabulkan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan berdasarkan syarat sah perjanjian pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terpenuhinya kewajiban dan hak penjual dan pembeli, adanya bukti saksi yang mengetahui jual beli tanah, dan adanya faktor yang menyebabkan jual beli tanah dilakukan di bawah tangan.

Akibat hukum setelah perjanjian jual beli tanah di bawah tangan mendapat pengesahan di pengadilan, maka Penggugat dapat mengajukan proses balik nama sertipikat hak milik ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan didasari putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap sebagai pengganti akta PPAT. Padahal jika dilihat dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian jual beli tanah tersebut belum sah, dikarenakan perjanjian jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang telah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tidak mungkin dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dikarenakan Tergugat tidak diketahui keberadaannya, maka perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dianggap sah.

## REFERENSI

- Fajar, Mukti, dan Yulianto Achmad. (2009). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Gaol, Helena Lumban. (2022). KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI TANAH HAK MILIK TANPA MELALUI PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH). *Lex Privatum*, X(1); 249–258. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/38089>
- Magfirah, Futuhatul. & Mohammad Jamin. (2022). JURIDICAL ANALYSIS OF DIFFERENCES IN SUPREME COURT JUDGES DECISIONS ON THE VALIDITY OF THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT OF UNDERHANDED LAND. *International Journal of Science and Society*, 4(2); 277–290. <https://doi.org/10.54783/ijssoc.v4i2.469>
- Septianingsih, Komang Ayuk, I Nyoman Putu Budiarta, & Anak Agung Sagung Laksmi Dewi. (2020). KEKUATAN ALAT BUKTI AKTA OTENTIK DALAM PEMBUKTIAN PERKARA PERDATA. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(3); 336–340. <https://doi.org/10.22225/ah.2.3.2020.336-340>
- Subekti, R. (1990). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermassa.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Putusan PN Sleman Nomor 291/Pdt.G/2021/PN.Smn tentang Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan.

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