



Kepastian Hukum Proses Jual Beli Tanah Dilakukan di Bawah Tangan: Setelahnya Tidak Diketahui Keberadaan Pihak Penjual

Nurul Miftahusshofa Tabroni¹, Rielly Lontoh², Iran Sahril³

¹Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, E-mail: miftahusshofa@gmail.com

²Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, E-mail: doktor.rielly@gmail.com

³Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, E-mail: iransahrilsiregar@yahoo.com

Abstract

Das sollen Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration is implemented on the sale and purchase deed of the Land Deed Official (PPAT). However, in Das Sein, the land buying and selling process is still carried out under the hands of the Land Deed Official (PPAT). The aim of the research is to determine the validity of the land sale and purchase process carried out under the hand in relation to land registration and the legal certainty of land registration regarding the land sale and purchase process carried out under the hand regarding the transfer of rights because the position of the selling parties is unknown. The normative juridical method uses secondary data and approaches to legislation, cases and analysis. Data collection was identified by qualitative analysis and deductive logical conclusions were drawn. The results are known that the Plaintiff as the buyer filed a lawsuit with a case against the Defendant as the seller based on Decision Number: 169/Pdt.G/2020/PN.Sel, Decision Number: 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr, Decision Number: 154/Pdt.G/2022/PN.Smg stating that the illegal sale and purchase of land under the hands of land registration and legal certainty regarding the process of buying and selling under the legal hand legally.

Keywords: Legal Certainty, Buying and Selling Land Privately, Land Registration

Abstrak

Das sollen Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilaksanakan atas akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun Das sein masih terdapat proses jual beli tanah dilaksanakan dibawah tangan tidak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuan penelitian mengetahui keabsahan proses jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan berkaitan pada pendaftaran tanah dan kepastian hukum dari pendaftaran tanah atas proses jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan perihal pengalihan hak karena para pihak penjual telah tidak diketahui posisi keberadaannya. Metode yuridis normatif menggunakan data sekunder dan pendekatan peraturan perundang-undangan, kasus, dan analisis. Pengumpulan data diidentifikasi dengan analisis kualitatif dan ditarik kesimpulan logika deduktif. Hasil diketahui Penggugat selaku pembeli mengajukan gugatan dengan kasus terhadap Tergugat selaku penjual atas Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2020/PN.Sel, Putusan Nomor : 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr, Putusan Nomor : 154/Pdt.G/2022/PN.Smg menyatakan kebasahan jual beli tanah dibawah tangan berkaitan pendaftaran tanah dan kepastian hukum pendaftaran tanah atas proses jual beli dibawah tangan sah secara hukum.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Jual Beli Tanah Dibawah Tangan, Pendaftaran Tanah

1. Pendahuluan

Tanah sebagai bagian dari alam semesta yang bersifat urgensi pada masyarakat dalam berkehidupan. Tataran yuridis menyatakan tanah merupakan permukaan bumi atas hak suatu tanah dengan hak atas sebagian tertentu pada permukaan bumi yang juga adanya keterbatasan dan berukuran panjang serta lebar.¹ Tanah mempunyai fungsi yang penting terhadap rakyat dalam berkehidupan disebabkan secara das sein tanah berkaitan tak lekang oleh waktu diantara manusia dengan tanah. Selain itu tanah sebagai dasar modal berkehidupan manusia yang ditegaskan pada konstitusi.² Negara yang agraris yaitu Indonesia dikatakan bahwa rakyat dalam melaksanakan berbagai hal mengaitkannya dengan tanah.³

Konsepsi tanah terdiri dari unsur fisik dan pemanfaatan. Tanah dari unsur kepemilikan meliputi keberadaan tanah pada permukaan bumi yang juga di lapisan atas. Sedangkan tanah dari unsur pemanfaatan meliputi penikmatan tanah oleh pemilik tanah maupun orang lain dengan keterlibatan adanya suatu perjanjian yang telah dilakukan pemilik terhadap pihak lainnya selaku penyewa. Dengan demikian keseluruhan manusia memerlukan tanah dan merupakan sumber atas kekayaan tanah serta digunakan untuk bertempat tinggal dalam memenuhi kebutuhan dasar manusia.⁴

Penerapan hukum adat guna sebagai acuan maupun gaya kehidupan keseharian hingga langkah proses jual beli tanah diketahui memakai gaya tersebut karena alasan lebih condong pada kecepatan, kemudahan dan tidak memerlukan jangka waktu yang lama. Dari hal tersebut diketahui masyarakat masih melakukan jual beli tanah dengan pribadi tanpa mengikut sertakan keterlibatan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tahapan jual beli.⁵

Menurut hukum adat dinyatakan perjanjian jual beli merupakan tindakan untuk memindahkan hak yang mempunyai sifat tunai, riil, dan terang namun dilaksanakan atas dasar kebiasaan berturun-temurun. Dari tunai diartikan keharusan dengan alat bayar sah yang diberlakukan di Indonesia berupa uang, dari riil diartikan tindakan

¹ Hendrikus Krisanto Mario Djawa Tay, Agustinus Hedewata, Yossie M. Y. Jacob. (2024). Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dan Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo. *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik*, 2(1): 39. DOI: <https://doi.org/10.51903/jaksa.v2i1.1474>

² Putu Diva Sukmawati. (2022). Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 2(2): 90
DOI: <https://doi.org/10.23887/jih.v2i2.1015>

³ Supriyanto Hadi, Marthinus Solossa, Johan Rongalaha, James Yoseph Palenewen. (2024). Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat Suku Ngalum dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Pegunungan Bintang. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 1(11): 513 DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.13120096>

⁴ Zenita Claudia Salsabillah, Riska Farhatin, Putri Catur Ayu Lestari. (2024). Efektivitas Penerbitan Surat Peringatan Terhadap Aktivitas Pembayaran Sewa Unit Penagihan PT KAI DAOP 9 Jember. *Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu*, 2(3): 29
DOI: <https://doi.org/10.59435/gjmi.v2i3.376>

⁵ James Yoseph Palenewen, Daniel Tanati, Marthinus Solossa. (2024). Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-ilmu Sosial*, 2(4): 177 DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.14193817>

yang dilaksanakan berdasar kenyataan dan dari terang diartikan dengan unsur terbuka tidak ada hal yang bersifat tertutup.⁶

Hak seseorang wajib untuk dilakukan pembuktian yang mencukupi supaya suatu tuduhan berdasar karena hukum acara perdata mempunyai alat pembuktian yang dinyatakan pada ketentuan Pasal 1866 KUHPerdata. Diketahui pembuktian berkaitan dengan kesaksian, tuduhan, pengakuan dan sumpah. Pembuktian secara tertulis diberikan dukungan oleh perbuatan pribadi atau otentik. Dokumen yang tertulis dilakukan penandatanganan kemudian sebagai pembuktian jika terjadi hal sesuatu yang dinamakan dengan akta.⁷

Macam akta terdapat atas akta otentik dengan akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan merupakan dokumen yang dilakukan pembuatan langsung oleh para pihak yang mempunyai keterlibatan dengan tidak ada kehadiran pejabat yang berwenang. Sedangkan akta otentik merupakan akta yang memerlukan suatu pengesahan pejabat yang berwenang.⁸ Dari hal tersebut bahwa pembuktian dari akta dibawah tangan mempunyai kekuatan yang lemah dibandingkan dengan akta otentik.⁹

Pejabat umum yang mempunyai kewenangan dalam pembuatan akta otentik dengan ketentuan dalam pembuatan akta otentik tidak atas wewenang pejabat umum yang lain adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁰ Akta jual beli yang dilakukan pembuatan dengan otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan obyek yang dilakukan jual beli meliputi surat atas tanah pada berkehidupan sehari-hari disebut sebagai akta jual beli. Tujuan dari diadakannya akta jual beli adalah untuk melakukan pembelian hak milik atas suatu tanah supaya pembeli dapat mempunyai kuasa atas tanah dengan bersifat sah untuk dapat digunakan.¹¹ Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata menguraikan jual beli merupakan persetujuan diantara pihak yang melakukan pengikatan diri untuk juga melakukan penyerahan atas barang dan

⁶ Linda Kelmanutu dan Feni Barauntu. (2024). Tinjauan Hukum Proses Jual Beli Tanah Dan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Pada Badan Pertanahan Kabupaten Halmahera Utara. *Jurnal UNIERA*, 17(2): 56

⁷ Irpan Ramadhan. (2024). Analisis Terkait Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Hukum Perdata. *Al-Dalil Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum*, 2(3): 32-37

⁸ Noor Fadela, Raudhatul Jannah, Muhammad Haris. (2024). Tinjauan Yuridis Mengenai Legalisasi Akta Dibawah Tangan. *Journal of International Multidisciplinary Research*, 2(1): 228 – 230 DOI: <https://doi.org/10.62504/pbrfpf39>

⁹ Bintang Rahmatullah. Cindy Alisia Artanty. Dedy Muharman. (2024). Konsep Cyber Notary Dalam Perspektif Asas Tabellionis Officium Fideliter Exercebo. *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran*, 7(3): 10120 DOI: <https://doi.org/10.31004/jrpp.v7i3.31549>

¹⁰ Putra Afwin. (2024). Pertanggungjawaban Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual Dan Akta Jual Beli yang Tidak Sesuai Dengan Perundang-Undangan (Studi Putusan No. 43/Pdt/2017/PT.Bna). *Jurnal Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas HKBP Nommensen*, 05(01): 30 DOI: <https://doi.org/10.51622/njlo.v5i1.437>

¹¹ Glenaldi Julio Anindhita Panjaitan. (2024). Analisis Hukum Mengenai Penggunaan Kuasa Mutlak oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Akta Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah Advokasi*, 12(03): 516 DOI: <https://doi.org/10.36987/jiad.v12i3.5574>

pihak yang lainnya untuk melakukan pembayaran kesepakatan harga.¹² Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas melakukan sebagian atas kegiatan dari pendaftaran tanah dengan juga melakukan pembuatan akta guna sebagai alat pembuktian dan dasar landasan pendaftaran tanah.¹³

Adanya pendaftaran tanah maka pemegang hak suatu tanah mendapatkan tanda bukti hak tanah berupa sertifikat dan pendaftaran tanah sebagai pendaftaran hak atas tanah untuk menciptakan tata tertib administrasi pada aspek pertanahan. Selain daripada itu perolehan hak atas suatu tanah walaupun kehadirannya muncul karena perjanjian akan tetapi pemberian label hak kebendaan pada hak tanah yang mempunyai wujud bentuk diperlukan pendaftaran untuk memberikan suatu hak tersebut.¹⁴

Ketersediaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah dapat disimpulkan bahwa masyarakat yang melakukan proses jual beli tanah diwajibkan untuk melakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun perbandingan antara das sollen dengan das sein berbeda yang mana secara das sein masih sering dijumpai masyarakat yang melakukan proses jual beli tanah dengan dibawah tangan yang melampirkan bukti kwitansi untuk syarat sahnya diantara para pihak.

Dipaparkan terdapat beberapa kasus Putusan yang berkaitan dengan proses jual beli yang dilakukan dibawah tangan disertai pihak penjual sudah tidak dapat diketemukan posisi keberadaannya yaitu (1) berdasarkan kasus Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2020/PN.Sel diuraikan proses jual beli tanah sawah bersertifikat hak milik nomor 1011 atas nama I ketut Suela selaku Tergugat dengan H. Ahmad Badiun selaku orang tua Para Penggugat. Dikatakan untuk kepentingan balik nama sertifikat Muhmud Ruslan CS selaku Para Penggugat melakukan pencarian keberadaan Tergugat akan tetapi tidak diketahui posisi keberadaannya. Dengan demikian Para Penggugat melakukan pengajuan gugatan permohonan pengesahan jual beli tanah sawah pada Pengadilan Negeri Selong dan Majelis Hakim mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek. (2) berdasarkan kasus Putusan Nomor : 222/Pdt.G/2019/PN. Ckr diuraikan proses jual beli tanah kosong bersertifikat hak milik nomor 3823 diantara Rachmad selaku Tergugat I dengan Amir Hamzah selaku Tergugat II pada tanggal 10 Mei 2007. Kemudian pada tanggal 14 Desember 2008 Tergugat II menjual tanah secara dibawah tangan pada Suryani selaku Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui posisi keberadaannya untuk dilakukan balik nama. Dengan demikian Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Cikarang dan Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk

¹² Chintya Rachma Hudaya, Muhammad Farrel Radithyo Adnin, Serly Alfionita, Silvi Aryana Paradita, Sulastri. (2024). Analisis yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Hukum Perikatan di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 8(1): 4
DOI: [org/10.3783/causa.v2i9.2461](https://doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461).

¹³ Iwan Chandra, Agus Salim, Belly Isnaeni. (2024). Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa Ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 2016. *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 1.3(5): 3747
DOI: <https://doi.org/10.56799/jceki.v3i5.4770>.

¹⁴ Gilang Apriliana Fauzi, Neng Fitria Haidina Maulidini Habib. (2024). Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah Adat Perseorangan yang Objek Tanahnya Telah Terdaftar Atas Nama Orang Lain. *Jurnal Riset Ilmu Hukum (JRIH)*, 4(1): 6 DOI: <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i1.4527>

seluruhnya dengan verstek. (3) berdasarkan kasus Putusan Nomor : 154/Pdt.G/2022/PN.Smg pada tanggal 17 Oktober 2010 diantara H. Muhammad Rozi selaku Penggugat dan Sri Mulyati selaku Tergugat I serta Welly Eko Suprpto selaku Tergugat II melakukan jual beli tanah perkarangan kosong bersertifikat hak milik nomor 01270 atas nama Tergugat I. Tergugat akan menindaklanjuti proses balik nama di hadapan pejabat yang berwenang Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akan tetapi Tergugat tidak menindaklanjuti hal tersebut. Dengan demikian Penggugat melakukan pencarian Para Tergugat akan tetapi tidak diketahui posisi keberadaannya dan akhirnya Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Semarang serta Majelis Hakim mengabulkan sebagian gugatan dari Penggugat.

Dengan acuan 3 (tiga) kasus diatas bahwa kepastian hukum yang berkaitan pada pendaftaran tanah atas proses jual beli yang dilakukan dibawah tanah dan para pihak penjual tidak diketahui keberadaannya. Maka perlu dibahas mengenai keabsahan proses jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan berkaitan pada pendaftaran tanah dan kepastian hukum dari pendaftaran tanah atas proses jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan perihal pengalihan hak karena para pihak penjual telah tidak diketahui posisi keberadaannya.

2. Metode Penelitian

Metode penelitian menggunakan yuridis normatif mengenai kepastian hukum proses jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang setelahnya tidak diketahui keberadaan penjual perspektif kepastian hukum. Penelitian hukum yang digunakan untuk tahapan mengatasi permasalahan hukum tersebut dengan acuan metode yuridis normatif¹⁵ dan berdasarkan ketertiban terhadap peraturan perundang-undangan yang pelaksanaannya wajib dipatuhi oleh khalayak masyarakat pada umumnya.¹⁶ Penelitian bersifat deskriptif analisis menguraikan obyek atas peristiwa dalam menguraikan peristiwa untuk mengetahui keadaan obyek yang dilakukan penelitian.¹⁷

Tentunya penelitian mempunyai sifat kualitatif berlandaskan pada suatu norma hukum peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma yang berkembang dalam kehidupan masyarakat.¹⁸ Pendekatan yang digunakan dengan perundang-undangan, kasus, dan analisis serta jenis penelitian kepustakaan¹⁹ yang dibantu atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1457 KUHPerdara, Yurisprudensi Mahkamah Agung

¹⁵ Lina Panggabean, Triono Eddy, Alpi Sahari. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Anak Sebagai Korban Kekerasan Seksual (Analisis Undang-Undang Perlindungan Saksi dan Korban). *Iuris Studia Jurnal Kajian Hukum*, 5(1): 21 DOI: <https://doi.org/10.55357/is.v5i1.476>

¹⁶ Muhammad Arqon, Danil Mustafa, Muhammad Gogon. (2023). Pencegahan Politik Uang di Indonesia. *Adagium: Jurnal Ilmiah Hukum*, 1(2): 15 DOI: <https://doi.org/10.70308/adagium.v2i1.17> .

¹⁷ Vania Armilda Sari Nugroho dan Luki Kurniawan. (2024). Pengaruh Teknologi Fintech dalam Transformasi Industri Asuransi dan Implikasi Regulasi diIndonesia. *Hakim: Jurnal Ilmu Hukum dan Sosial*, 2(1): 237 DOI: <https://doi.org/10.51903/hakim.v2i1.1557>

¹⁸ Peggy Dian Septi Nur Angraini, Rizka, dan Aidul Fitriada Azhari. (2022). Disparity and Theory of Legal Ideals Against the Cancellation of the Adoption of Children in the Study of Decisions in the Indonesian General Courts. *Legal Brief*, 11(2): 1380

¹⁹ Satria Virgian Pramudya. (2024). Tinjauan Hukum Penggunaan Sepeda Listrik di Indonesia. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*, 2(2): 5

Nomor 126K/SIP/196, Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2020/PN.Sel, Putusan Nomor : 222/Pdt.G/2019/PN. Ckr, dan Putusan Nomor : 154/Pdt.G/2022/PN.Smg.

Selain itu pengumpulan bahan hukum dengan tahapan identifikasi maupun inventarisasi terhadap sumber bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.²⁰ Kemudian dari keseluruhan data yang diperoleh maka dilakukan analisis secara kualitatif²¹ dan dapat untuk ditarik kesimpulan menggunakan logika deduktif²² dari berbagai premis tertentu disertai implementasi hukum pada umumnya maupun norma yang berlogistik.²³

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1. Keabsahan Proses Jual Beli Tanah Dilakukan Dibawah Tangan Berkaitan Dengan Pendaftaran

Keabsahan proses jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan yang juga berkaitan dengan pendaftaran tanah dikatakan sah apabila berlandaskan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126K/SIP/196 pada tanggal 4 April 1978 dinyatakan jual beli yang sah tidak wajib menggunakan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan tetapi untuk melakukan pendaftaran tanah tidak dapat dilaksanakan melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional karena tidak ada bukti akta otentik sebagaimana ketentuan Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah dinyatakan pengalihan hak atas suatu tanah, hak kepemilikan terhadap satuan rumah susun dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan di perusahaan dan peristiwa hukum dalam peralihan lainnya terkecuali memindahkan hak secara lelang maka hanya dapat dilaksanakan pendaftaran apabila terdapat bukti akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang diberlakukan.

Proses peralihan hak suatu tanah terhadap pihak penjual mempunyai keharusan wajib untuk melakukan penyeteroran pajak penghasilan atas pengalihan hak terhadap tanah maupun bangunan pada bank maupun pos, akan tetapi juga keharusan yang wajib tersebut tidak dapat menjadi terpenuhi karena pihak penjual telah tidak diketahui posisi keberadaannya. Dengan demikian kewajiban setoran terhadap pajak penghasilan atas pengalihan hak suatu tanah maupun bangunan dibebankan kepada pihak yang melakukan pembelian.

²⁰ Sahri Romodon, Rihan Ali Vareza, Ahmad Ansyari, Siregar. (2024). Implementasi Hukum Adat dalam Sistem Peradilan Indonesia. *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran*, 7(3): 9632 DOI: <https://doi.org/10.31004/jrpp.v7i3.31305>

²¹ Susi Indriani dan Yati Sharfina Desiandri. (2024). HAM dan Hukum Humaniter Internasional: Analisis Konflik Israel dan Palestina. *Politica: Jurnal Hukum Tata Negara dan Politik Islam*, 11(1): 3 DOI: <https://doi.org/10.32505/politica.v11i1.7610>

²² Agus Sugiyatmo dan Listyowati Sumanto. (2024). Perbandingan Hukum Tentang Hukuman Pidana Mati di Indonesia dengan Republik Rakyat China (Tiongkok). *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(2): 8042-8057 DOI: <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i2.10279>

²³ Nuriyatul Khanifah, Izza Faridatul Kamilah, Moh. Faizin. (2024). Teknik Berpikir Tingkat Tinggi Melalui Logika Induktif dan Deduktif Perspektif Aristoteles. *Jurnal Genta Mulia*, 15(1): 131

Proses jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan pun karena kemudian pihak penjual tidak diketahui keberadaannya yang dianggap sah apabila berlandaskan kepada syarat sahnya suatu perjanjian yang tentunya berdampak juga terhadap kepastian hukum diantara para pihak penjual dan pembeli sehingga timbul bentuk kerugian berupa ketidakadilan apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan perjanjian.

Berdasarkan kasus Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2020/PN.Sel diuraikan proses jual beli tanah sawah bersertifikat hak milik nomor 1011 atas nama I ketut Suela selaku Tergugat dengan H. Ahmad Badiun selaku orang tua Para Penggugat. Dikatakan untuk kepentingan balik nama sertifikat Muhmud Ruslan CS selaku Para Penggugat melakukan pencarian keberadaan Tergugat akan tetapi tidak diketahui posisi keberadaannya. Putusan Nomor : 222/Pdt.G/2019/PN. Ckr diuraikan proses jual beli tanah kosong bersertifikat hak milik nomor 3823 diantara Rachmad selaku Tergugat I dengan Amir Hamzah selaku Tergugat II pada tanggal 10 Mei 2007. Kemudian pada tanggal 14 Desember 2008 Tergugat II menjual tanah secara dibawah tangan pada Suryani selaku Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui posisi keberadaannya untuk dilakukan balik nama. Kasus Putusan Nomor : 154/Pdt.G/2022/PN.Smg pada tanggal 17 Oktober 2010 diantara H. Muhammad Rozi selaku Penggugat dan Sri Mulyati selaku Tergugat I serta Welly Eko Suprpto selaku Tergugat II melakukan jual beli tanah perkarangan kosong bersertifikat hak milik nomor 01270 atas nama Tergugat I. Tergugat akan menindaklanjuti proses balik nama di hadapan pejabat yang berwenang Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akan tetapi Tergugat tidak menindaklanjuti hal tersebut. Dengan demikian Penggugat melakukan pencarian Para Tergugat akan tetapi tidak diketahui posisi keberadaannya.

Terlihat atas 3 (tiga) kasus Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2020/PN.Sel, Putusan Nomor : 222/Pdt.G/2019/PN. Ckr, dan Putusan Nomor : 154/Pdt.G/2022/PN.Smg dengan jelas bahwa terdapat suatu peristiwa yang terjadi yaitu dikarenakan proses transaksi jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan antara pihak penjual dengan pihak pembeli dan tidak diketahui keberadaan pihak penjual ketika hendak melakukan proses balik nama sertifikat melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.

Berkaitan dengan pendaftaran tanah bahwa dengan Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2020/PN.Sel, Putusan Nomor : 222/Pdt.G/2019/PN. Ckr, dan Putusan Nomor : 154/Pdt.G/2022/PN.Smg dengan proses jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan tanpa berkesesuaian pada tahapan proses yang tercantum dalam keberlakuan ketentuan peraturan perundang-undangan jelas mempunyai perbedaan dari keabsahan dan kekuatan hukumnya dibandingkan dengan proses jual beli yang berlandaskan dengan keberlakuan peraturan perundang-undangan.

Keabsahan secara hukum, seharusnya proses jual beli tanah memerlukan akta otentik yang dibuat pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) supaya terdapat pengakuan sah berkekuatan hukum. Perjanjian jual beli diantara penjual dengan pembeli yang dilakukan dibawah tangan tidak menghasilkan akta otentik yang menimbulkan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan kekuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa terlihat sangat tidak mencerminkan unsur kepastian hukum sebagaimana tokoh Gustav Radbruch karena salah satu pihak yaitu penjual tidak melaksanakan kesepakatan perjanjian dengan pihak pembeli. Dalam hal proses jual beli seharusnya dilakukan dengan kehadiran akta otentik yang dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga dapat terlaksana pendaftaran tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional dan tentunya berkesesuaian pada unsur kepastian hukum diantara para pihak penjual maupun pembeli yang melakukan jual beli atas suatu tanah.

3.2. Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Terhadap Proses Jual Beli Tanah Dilakukan Dibawah Tangan Untuk Melakukan Peralihan Hak dan Diketahui Pihak Penjual Telah Tidak Diketahui Keberadaannya

Proses jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan kemudian tidak diketahui posisi keberadaan pihak penjual memang menjadi permasalahan secara hukum yang dapat timbul di suatu saat dan hal tersebut menjadi riskan untuk dijumpai berkaitan dengan tidak adanya unsur kepastian hukum mengenai hak atas suatu tanah sebagai obyek dari jual beli.

Meninjau dari segi perspektif teori dalam pendaftaran tanah sudah seharusnya menjadi unsur penting dalam melakukan jual beli perlu dilakukan pendaftaran tanah melalui kantor pertanahan karena dengan demikian sudah pasti akan memberi kepastian hukum diantara para pihak yaitu penjual dengan pembeli yang melakukan proses jual beli dan tentunya sangat memberi bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pembeli.

Kepastian dalam pendaftaran tanah dalam proses jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan apabila hendak mengalihkan hak dari pihak penjual ke pembeli akan tetapi bahwa pihak penjual telah tidak diketahui posisi keberadaannya. Maka atas dalam memberikan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah berlandaskan pada tahap untuk menangani permasalahan tersebut dengan baik secara hukum dan administratif. Tujuan dari penanganan permasalahan pendaftaran tanah oleh sebab proses jual beli yang dilakukan dibawah tangan ditangani secara hukum dan administratif adalah memberi unsur kepastian hukum supaya hak atas suatu tanah mendapat pengakuan yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan dihadapan hukum.

Bentuk perolehan hak atas suatu tanah dengan jual beli yang dilakukan oleh masyarakat Indonesia berlandaskan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan ketentuan hukum adat. Sebagai alat pembuktian yang kuat maka harus mempunyai nilai yang mengikat bersifat sempurna, permulaan, bebas, dan bukti serta bukan bukti. Kemudian merujuk ketentuan Pasal 37 ayat 1 pada bagian kedua Pendaftaran dan Pembebanan Hak atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan pengalihan atas hak suatu tanah dengan tahapan proses jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan pada perusahaan dan perbuatan hukum dalam pemindahan suatu hal lainnya terkecuali memindahkan hak atas suatu lelang yang hanya dapat dilakukan pendaftaran apabila dapat dilakukan pembuktian menggunakan akta yang dilakukan pembuatan oleh kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut keberlakuan dari ketentuan peraturan perundang-undangan.

Secara das sein dikaitkan dengan kasus Nomor 169/Pdt.G/2020/PN.Sel, Nomor 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr, dan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN.Smg diketahui bahwa pada saat tahapan proses menyerahkan tanah sebagai obyek perkara untuk menguasai dan pemanfaatan obyek tanah dalam sengketa terhadap Penggugat telah dilaksanakan berkesinambungan dengan tidak timbulnya keberatan dari berbagai pihak terutama pihak penjual sebagai Tergugat.

Melihat hal tersebut keterkaitan hubungan secara hukum antara para pihak penjual dengan pembeli beserta obyek dari tanah yang menjadi sengketa adalah timbulnya suatu hubungan secara hukum atas bentuk jual beli yang dilakukan dibawah tangan berpedoman pada unsur itikad baik. Itikad baik yang dilakukan Penggugat selaku pembeli dengan hendak mengalihkan hak pada kantor pertanahan setempat dengan melakukan pencarian keberadaan pihak penjual selaku Tergugat supaya dapat dilaksanakan penandatanganan akta jual beli melalui bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena keberadaan hak penjual selaku Tergugat tetap tidak diketahui keberadaannya walaupun pihak pembeli selaku Penggugat telah berusaha.

Pendaftaran tanah dari akibat perbuatan jual beli dengan tidak terdapatnya akta jual beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Maka selanjutnya untuk menyelesaikan permasalahan sengketa tersebut, Penggugat selaku pembeli mengambil langkah dengan melakukan pengajuan pada Pengadilan Negeri setempat atas untuk mendapatkan pengesahan suatu jual beli tanah dan sebagai dasar pembuatan akta jual beli serta pengalihan hak suatu tanah di kantor pertanahan setempat.

Sebenarnya dengan melihat permasalahan tersebut juga bahwa proses untuk melakukan pendaftaran dalam mengalihkan hak dapat dilaksanakan secara mudah dengan tanpa melakukan pengajuan pengesahan jual beli melalui Pengadilan Negeri setempat apabila telah ada peraturan baru yang menerbitkan pasal terbaru untuk dapat memberikan kemudahan masyarakat dalam mendapat akta jual beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Keharusan pelengkapan syarat maka pembeli dengan langsung melakukan pembuatan akta melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berupa kedudukan pembeli mempunyai peran sebagai penjual maupun sebagai pembeli. Selain itu apabila peraturan yang dituangkan diterapkan tentunya sesuai pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkepastian hukum dan perlindungan pemegang hak serta memberi kemudahan dalam membantu masyarakat karena mempunyai permasalahan yang sama sehingga dapat melakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan setempat.

4. Kesimpulan

Keabsahan proses jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan berkaitan pada pendaftaran tanah dan kepastian hukum dari pendaftaran tanah atas proses jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan berkaitan pengalihan hak karena para pihak penjual telah tidak diketahui posisi keberadaanya terhadap Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2020/PN.Sel, Putusan Nomor : 222/Pdt.G/2019/PN. Ckr, dan Putusan Nomor : 154/Pdt.G/2022/PN.Smg adalah sah. Berlandaskan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126K/SIP/196 dinyatakan jual beli yang sah tidak wajib menggunakan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan tetapi untuk melakukan pendaftaran tanah tidak dapat dilaksanakan

melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional karena tidak ada bukti akta otentik sebagaimana ketentuan Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan selain itu berlandaskan syarat sahnya suatu perjanjian. Proses jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan tanpa berkesesuaian tahapan proses yang tercantum dalam keberlakuan ketentuan peraturan perundang-undangan jelas mempunyai perbedaan dari keabsahan dan kekuatan hukumnya dibandingkan dengan proses jual beli yang berlandaskan dengan keberlakuan peraturan perundang-undangan. Kemudian pada hal tersebut sangat tidak mencerminkan unsur kepastian hukum Gustav Radbruch karena salah satu pihak yaitu penjual tidak melaksanakan kesepakatan perjanjian dengan pihak pembeli.

Pendaftaran tanah untuk menangani permasalahan dengan baik secara hukum dan administratif bertujuan memberi unsur kepastian hukum supaya hak atas suatu tanah mendapat pengakuan yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan dihadapan hukum. Pendaftaran tanah dari akibat perbuatan jual beli dengan tidak terdapatnya akta jual beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dilanjutkan untuk menyelesaikan permasalahan sengketa dengan Penggugat selaku pembeli mengambil langkah dengan melakukan pengajuan pada Pengadilan Negeri setempat untuk mendapatkan pengesahan jual beli tanah dan sebagai dasar pembuatan akta jual beli serta pengalihan hak suatu tanah di kantor pertanahan setempat.

Ucapan terima Kasih (Acknowledgments)

Penelitian terlaksana tentunya atas bimbingan dari Dr. Rielly Lontoh, S.H., M.Kn. dan Dr. Iran Sahril, S.H., M.H., M.M., M.Ikom. selaku Dosen Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya Jakarta sehingga peneliti dapat menyelesaikan penelitian dengan baik.

Daftar Pustaka

- Afwin, P. (2024). Pertanggungjawaban Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual Dan Akta Jual Beli yang Tidak Sesuai Dengan Perundang-Undangan (Studi Putusan No. 43/Pdt/2017/PT.Bna). *Nommensen Journal of Legal Opinion (NJLO): Jurnal Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas HKBP Nommensen*, 05(01), 30. <https://doi.org/https://doi.org/10.51622/njlo.v5i1.437>
- Angraini, P. D. S. N., Rizka, & Azhari, A. F. (2022). Disparity and Theory of Legal Ideals Against the Cancellation of the Adoption of Children in the Study of Decisions in the Indonesian General Courts. *Legal Brief*, 11(2), 1380. <https://legal.isha.or.id/index.php/legal/article/view/250>
- Armilda, V., Nugroho, S., & Kurniawan, L. (2024). Pengaruh Teknologi Fintech dalam Transformasi Industri Asuransi dan Implikasi Regulasi di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Dan Sosial*, 2(1), 237. <https://doi.org/https://doi.org/10.51903/hakim.v2i1.1557>
- Arqon, M., Mustafa, D., & Gogon, M. (2024). Pencegahan Politik Uang di Indonesia. *Adagium: Jurnal Ilmiah Hukum*, 2(1), 15. <https://doi.org/https://doi.org/10.70308/adagium.v2i1.17>
- Chandra, I., Salim, A., & Isnaeni, B. (2024). Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa Ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 2016. *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 3(5), 3747. <https://doi.org/https://doi.org/10.56799/jceki.v3i5.4770>

- Fadela, N., Jannah, R., & Haris, M. (2024). Tinjauan Yuridis Mengenai Legalisasi Akta Dibawah Tangan. *Journal of International Multidisciplinary Research*, 2(1), 228 – 230. <https://doi.org/https://doi.org/10.62504/pbrfpf39>
- Fauzi, G. A., & Fitria Haidina Maulidini Habib, N. (2024). Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah Adat Perseorangan yang Objek Tanahnya Telah Terdaftar Atas Nama Orang Lain. *Jurnal Riset Ilmu Hukum (JRIH)*, 4(1), 46. <https://doi.org/https://doi.org/10.29313/jrih.v4i1.4527>
- Hadi, S., Solossa, M., Rongalaha, J., & Palenewen, J. Y. (2024). Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat Suku Ngalum dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Pegunungan Bintang. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu ...*, 1(11), 513. <https://doi.org/https://doi.org/10.5281/zenodo.13120096>
- Hudaya, C. R., Adnin, M. F. R., Alfionita, S., Paradita, S. A., & Sulastri. (2024). Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Hukum Perikatan di Indonesia. *Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan*, 8(1), 4. <https://doi.org/doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461>
- Indriani, S., & Desiandri, Y. S. (2024). HAM dan Hukum Humaniter Internasional: Analisis Konflik Israel dan Palestina. *Politica: Jurnal Hukum Tata Negara Dan Politik Islam*, 11(1), 3. <https://doi.org/10.32505/politica.v11i1.7610>
- Julio, G., & Panjaitan, A. (2024). Analisis Hukum Mengenai Penggunaan Kuasa Mutlak oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Akta Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah Advokasi*, 12(03), 516. <https://doi.org/https://doi.org/10.36987/jiad.v12i3.5574>
- Kamilah, I. F., Khanifah, N., & Faizin, M. (2023). Teknik Berpikir Tingkat Tinggi Melalui Logika Induktif Dan Deduktif Perspektif Aristoteles. *Journal Genta Mulia*, 15(1), 131. <https://ejournal.uncm.ac.id/index.php/gm/article/view/831>
- Kelmanutu, L., & Barauntu, F. (2024). Tinjauan Hukum Proses Jual Beli Tanah Dan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Pada Badan Pertanahan Kabupaten Halmahera Utara. *Jurnal UNIERA*, 17(2), 56. <https://journal.uniera.ac.id/index.php/ojs/article/view/26>
- Palenewen, J. Y., Tanati, D., & Solossa, M. (2024). Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 2(4), 177. <https://doi.org/https://doi.org/10.5281/zenodo.14193817>
- Panggabean, L., Eddy, T., & Sahari, A. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Anak Sebagai Korban Kekerasan Seksual (Analisis Undang-Undang Perlindungan Saksi Dan Korban). *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 5(1), 21. <https://doi.org/https://doi.org/10.55357/is.v5i1.476>
- Pramudya, S. V. (2024). Tinjauan Hukum Penggunaan Sepeda listrik di Indonesia. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer ...*, 2(2), 5. <https://doi.org/10.11111/dassollen.xxxxxxx>
- Rahmatullah, B., Artanty, C. A., & Muharman, D. (2024). Konsep Cyber Notary Dalam Perspektif Asas Tabellionis Officium Fideliter Exercebo. *Jurnal Review Pendidikan Dan Pengajaran*, 7(3), 10120. <https://doi.org/https://doi.org/10.31004/jrpp.v7i3.31549>
- Ramadhan, I. (2024). Analisis Terkait Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Hukum Perdata. *Al-Dalil: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, Dan Hukum*, 2(3), 32–37. <https://ejournal.indrainstitute.id/index.php/al-dalil/article/view/875/507>

- Romodon, S., Vareza, R. A., Ansyari, A., & Siregar. (2024). Implementasi Hukum Adat Dalam Sistem Peradilan Indonesia. *Jurnal Review Pendidikan Dan Pengajaran*, 7(3), 9632. <https://doi.org/https://doi.org/10.31004/jrpp.v7i3.31305>
- Salsabillah, C. Z., Farhatin, R., & Lestari, P. C. A. (2024). Efektivitas Penerbitan Surat Peringatan Terhadap Aktivitas Pembayaran Sewa Unit Penagihan PT KAI DAOP 9 Jember. *Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu*, 2(3), 29. <https://doi.org/https://doi.org/10.59435/gjmi.v2i3.376>
- Sugiyatmo, A., & Sumanto, L. (2024). Perbandingan Hukum Tentang Hukuman Pidana Mati Di Indonesia dengan Republik Rakyat China (Tiongkok). *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research Volume*, 4(2), 8042-8057. <https://doi.org/https://doi.org/10.31004/innovative.v4i2.10279>
- Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 2(2), 90. <https://doi.org/https://doi.org/10.23887/jih.v2i2.1015>
- Tay, H. K. M. D., Hedewata, A., & Jacob, Y. M. Y. (2024). Penerapan Prinsip Kehatihan dan Kepastian Hukum dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekco. *Jurnal Kajian Ilmu Hukum Dan Politik*, 2(1), 39. <https://doi.org/https://doi.org/10.51903/jaksa.v2i1.1474>