

Akibat Hukum Putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor 5/Pdt.G/2024/PN.Jbg tentang Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan

**Megantara Afwan Zusroni, Moh. Ichlasul Amal, Muhammad Ali Almursyifi,
Shofil Fikri, Mochammad Zidan Abdillah, Muhammad Rifqy Al-Azizi**

Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

afwan.zusroni8782@gmail.com, aam.ichlasul@gmail.com, alikusam477@gmail.com,
h_anada@uin-malang.ac.id, abdillahzidan27@gmail.com, mr1fqy1605@gmail.com.

Abstrak:

Tanah merupakan aset krusial dalam kehidupan manusia yang memiliki berbagai kegunaan, seperti untuk tempat tinggal, bercocok tanam, dan lainnya. Oleh karena itu, regulasi terkait tanah di Indonesia menjadi penting untuk menghindari penyalahgunaan. Dasar hukum pengaturan tanah di Indonesia tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kemakmuran rakyat. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) merupakan landasan utama dalam pengaturan hak atas tanah di Indonesia. Sejak diberlakukannya UUPA, sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengalami perubahan signifikan. UUPA mengintegrasikan hukum adat dengan hukum tanah nasional, meskipun peraturan pemerintah seperti PP Nomor 24 Tahun 1997 mengubah beberapa praktik hukum adat, termasuk mengharuskan akta jual beli tanah dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk kepastian hukum. Meskipun demikian, praktik jual beli tanah di bawah tangan, yang hanya menggunakan kuitansi sebagai bukti, masih sering terjadi di Indonesia. Kasus ini dapat menyebabkan masalah saat mendaftarkan peralihan hak, seperti yang tercermin dalam putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor 5/Pdt.G/2024/PN.Jbg. Dalam kasus tersebut, pembeli mengalami kesulitan karena transaksi tidak dilakukan di hadapan PPAT, mengakibatkan ketidakpastian hukum dan potensi sengketa di masa depan. Artikel ini membahas akibat hukum dan kekuatan hukum transaksi jual beli tanah di bawah tangan, serta pertimbangan hakim dalam kasus tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi putusan pengadilan, dengan analisis deskriptif kualitatif untuk memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai isu ini.

Kata Kunci: akibat hukum; kekuatan hukum; perjanjian.

Pendahuluan

Dalam perkembangan zaman saat ini khususnya di Indonesia, segala hal yang berkaitan dengan tanah merupakan suatu hal yang krusial. Karena tanah merupakan sebuah aset jangka Panjang yang dapat dimanfaatkan untuk segala hal. Misalnya seperti untuk membangun tempat tinggal, bercocok tanam dan masih banyak manfaat yang lainnya demi memenuhi kebutuhan manusia. Oleh sebab itu, tanah menjadi hal yang krusial agar menjadi sebuah objek yang perlu perhatian lebih agar tidak digunakan dengan semau-maunya oleh manusia.

Dikarenakan tanah ini merupakan tempat yang digunakan oleh manusia untuk melakukan segala jenis kegiatan. Perlu adanya regulasi atau pengaturan untuk menjadi landasan hukum dalam setiap masalah yang berkaitan tentang tanah. Di Indonesia sendiri pengaturan untuk tanah dilandasi dari Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa “Bumi, Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar- besarnya kemamuran rakyat”. Dari landasan UUD tersebut kemudian lahirlah pengaturan secara yuridis tentang tanah di Indonesia yakni Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau dikenal dengan sebutan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA ini memiliki tujuan untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah diseluruh wilayah di Indonesia.¹

Sejak berlakunya UUPA ini sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengalami perubahan yang sangat fundamental. Undang-undang tersebut menyatakan bahwa hukum tanah nasional itu berdasarkan hukum adat, berdasarkan hal tersebut berarti menunjukkan adanya hubungan antara hukum adat dan hukum tanah nasional. Dalam hal ini pembangunan hukum tanah nasional harus dilakukan dalam bentuk penguatan norma-norma hukum adat. Dalam pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang diadakan justru membuat perubahan, bahkan sampai merubah norma hukum adat yang sebenarnya berlaku. Misalnya peraturan tentang jual beli hak atas tanah yang pada awalnya cukup dilakukan dihadapan Kepala Desa kemudian diganti oleh peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 yang menyatakan harus di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).² Perubahan ini sebenarnya bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti dalam hukum, jika menurut hukum adatnya hanya cukup dibuatkan akta oleh penjual dan diketahui oleh kepala desa/kepala adat maka jual beli hak atas tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang PPAT.

Pasal 26 UUPA menyebutkan mengenai jual beli hak atas tanah hanya menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan dalam pasal-pasal selanjutnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi yang disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui beberapa perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi maksud pasal ini ialah meskipun hanya menyebutkan dialihkan, salah satu perbuatan hukum dialihkan hak atas tanah adalah pemindahan hak secara jual beli.

¹ Luthfiah Rahma, Tami Rusli, Intan Nurina Seftiniara, “Tinjauan Tentang Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor: 21/Pdt.G/2021/Pn.Mgl),” *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, no. 1(2023): 94

<https://journals.usm.ac.id/index.php/humani/article/download/6454/pdf>

² Hinda Warda Sakinah, Istijab, dan Ronny Winarno, “Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Perspektif Hak Milik Terkait Pendaftaran Tanah”, *Yurijaya: Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum*, no. 1(2022): 34-35 <https://doi.org/10.51213/yurijaya.v4i1.67>

Sedangkan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun konsekuensi yang harus diterima jika jual beli tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu tidak adanya jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut.³ Pembuatan akta jual beli hak atas tanah tersebut, pihak penjual dan pembeli harus menghadap PPAT, atau masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Pihak pembeli harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak penjual, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan dihadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT adalah merupakan akta autentik. Meskipun administrasi PPAT sifatnya tertutup, tetapi PPAT wajib menyampaikan akta yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftar. Hal ini bertujuan agar diketahui oleh umum, sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya. Setiap pembuatan akta di hadapan PPAT, harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak ditandatangani akta oleh PPAT yang bersangkutan untuk didaftar.

Di Indonesia kejadian seperti jual beli hak atas tanah yang dilakukan hanya dibawah tangan lebih tepatnya hanya menggunakan selemba kuitansi sebagai bukti atas pembayaran hak atas tanah yang bersangkutan masih sering terjadi. Kejadian ini secara normatif sangat merugikan bagi pihak pembeli karena pada waktu pembeli untuk mendaftarkan peralihan haknya (balik nama) dari penjual kepada pembeli kepada Kantor Pertanahan akan mengalami penolakan oleh Kantor Pertanahan setempat. Bukti pembelian berupa selemba kwitansi ini dalam jangka waktu pendek masih belum mempunyai dampak hukum bagi pembeli, karena apabila pembeli ingin melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanahnya masih bisa menghubungi pihak penjual, akan tetapi dalam jangka waktu panjang akan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Hal tersebut diketahui setelah melakukan studi putusan pada Pengadilan Negeri Jombang perkara Nomor 5/Pdt.G/2024/PN.Jbg. Pembeli yang atas nama Bandiani (Pembeli/penggugat) melakukan gugatan terhadap Joko Sunaryanto (Tergugat/Penjual) karena dianggap melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebab penjual setelah melakukan transaksi yang tidak dihadapan notaris ini tidak pernah ada kejelasan sedangkan syarat formal yang diperlukan balik nama sertifikat harus adanya akta peralihan hak yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang. Sehingga pembeli sangat dirugikan karena tidak bisa melakukan proses balik nama di kantor pertanahan.

Artikel ini akan membahas tentang akibat hukum dan kekuatan hukum transaksi jual beli tanah di bawah tangan dan bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut. Kemudian dalam artikel ini menggunakan metode penelitian yuridis

³ Panji Prasetyo, "Perlindungan Hukum Jual-Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No. 1/PDT.G/2020/PN SNG)", *Indonesian Notary*, no. 3(2021): 820 <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/35>

normatif dengan pendekatan kepustakaan, perundang-undangan dan melakukan studi putusan Pengadilan Negeri Jombang perkara Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Jbg.

Metode

Penelitian ini merupakan jenis penelitian pustaka (normatif), dengan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan dengan tujuan untuk menelaah undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu yang sedang diteliti, yang bertumpu kepada sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, yang memiliki kaitan erat dengan obyek penelitian.⁴

Bahan – bahan hukum di atas dikumpulkan dari studi dokumen atau studi bahan pustaka, yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus. Jadi metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan di pelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁵

Akibat dan Kekuatan Hukum Transaksi Jual Beli Dibawah Tangan

Sebelum berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria atau biasa disebut dengan UUPA, terkait hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, yakni selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari Hukum Adat, diakui pula peraturan – peraturan mengenai tanah yang didasarkan pada Hukum Barat. Kemudian setelah berlakunya UUPA ini pada tanggal 24 September 1960, baru berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia menjadi satu hukum tanah yang sesuai dengan isi UUPA ini. Di dalam peraturan perundangan – undangan terdapat sebuah asas yang berbunyi apabila terjadi perubahan hukum, maka peraturan – peraturan hukum yang lama tidak berlaku lagi dalam hukum yang baru. Akan tetapi, sering terjadi hukum yang baru itu belum seluruhnya lengkap pada saat mulai berlaku. Untuk mencegah kekosongan hukum itu, biasanya hukum yang baru tersebut, selama belum adanya peraturan yang menggantinya, masih memberlakukan peraturan – peraturan yang lama tanpa ada atau disertai pembatasan – pembatasan tertentu. Peraturan – peraturan yang lama dalam hukum yang baru tersebut masih dilakukan dengan mengadakan apa yang disebut peraturan – peraturan peralihan. Di dalam UUPA juga mempunyai peraturan – peraturan yang demikian itu. UUPA sebagai peraturan dasar hanya memuat terkait ketentuan – ketentuan Hukum Tanah yang baru dalam pokok – pokok dan garis – garis besarnya saja. Untuk ketentuan – ketentuan lebih lanjutnya akan diatur dalam berbagai Peraturan Pelaksanaan.⁶

⁴ Kornelius Benuf, Muhamad Azhar, “Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer”, *Jurnal Gema Keadilan*, no. 1 (2020), 24-26
<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/gk/article/download/7504/3859>

⁵ Benuf, “Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer”, 26-27.

⁶ Adrian sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Grafika : Sinar Grafika, 2007), 2
<https://books.google.co.id/books?id=UmWqEAAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=Akibat+dan+Kekuat>

Akta di bawah tangan, mempunyai nilai sebagai bukti tertulis, untuk dapat dijadikannya sebagai bukti yang kuat dan sempurna masalah diperlukan alat bukti lainnya, bahwasannya akta dibawah tangan kekuatan hukumnya sama dengan sertifikat hak milik dan akta tersebut dinyatakan sah dan berkekuatan hukum.⁷ Akta di bawah tangan, mempunyai nilai sebagai bukti tertulis, apabila memenuhi ketentuan Pasal 1902 KUH Perdata yang menyebutkan :

“Dalam segala hal di mana oleh Undang-Undang diperintahkan suatu pembuktian dengan tulisan-tulisan, namun itu, jika ada suatu permulaan pembuktian dengan tulisan diperkenankanlah pembuktian dengan saksi-saksi, kecuali apabila tiap pembuktian lain dikecualikan, selain dengan tulisan”.

Jika akta yang dibuat oleh para pihak dalam proses jual beli hak milik atas tanah memenuhi syarat sebagai akta di bawah tangan, eksistensinya dimaksudkan sebagai alat bukti telah terjadinya peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli sebagai pemilik hak atas tanah yang baru, sehingga diharapkan dapat terhindar dari kemungkinan terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari. Kekuatan hukum mengikat bagi para pihak yang bersepakat dalam suatu kegiatan jual beli yang dituangkan pada akta dibawah tangan dapat dikatakan bukti awal bahwa para pihak terikat dalam suatu hukum oleh perbuatan mereka dan bersepakat dituangkan dalam suatu dokumen yaitu dokumen perjanjian, adanya perbedaan akta otentik beda dengan akta di bawah tangan, dimana akta otentik begitu kuat dalam perikatan hukum yang digunakan sebagai alat bukti yang otentik, berbeda dengan akta di bawah tangan yang hanya sebagai bukti awal dalam suatu kesepakatan untuk mengikatkan diri para pihak yang bersepakat. Hukum pembuktian mengenal adanya alat bukti yang berupa surat sebagai alat bukti tertulis.

Akta di bawah tangan dalam pembuktiannya yakni harus adanya saksi – saksi yang membenarkan dalam peristiwa hukum karena kekuatan hukum dari perjanjian dibawah tangan tidak sekuat akta otentik sebagaimana tertulis dalam Pasal 1868 dan Pasal 1689 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. kekuatan pembuktian akta dibedakan ke dalam tiga macam yaitu:⁸

Pertama, kekuatan pembuktian lahir (pihak ketiga) yakni kekuatan pembuktian lahir dari akta yaitu suatu kekuatan pembuktian surat didasarkan atas keadaan lahir, bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta, diterima/dianggap seperti akta dan diperlakukan sebagai akta, sepanjang tidak terbukti kebalikannya. Jadi surat itu diperlakukan seperti akta, kecuali ketidakotentikan akta itu dapat dibuktikan oleh pihak lain, misalnya dapat dibuktikan bahwa tanda tangan yang Di dalam akta dipalsukan. Dengan demikian, berarti pembuktiannya bersumber pada kenyataan.

Kedua, kekuatan pembuktian formal yakni suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya pernyataan yang ditandatangani dalam akta, bahwa oleh penanda tangan akta diterangkan apa yang tercantum di dalam akta. Misalnya,

[an+Hukum+Transaksi+Jual+Beli+Dibawah+Tangan&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwi5886vwuqHAXWEoGMGHXNtHiYQ6AF6BAgLEAI](https://online-journal.unja.ac.id/RR/article/download/9135/5714/24984)

⁷ Febri Ramadhani, “Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Waarmerking Dalam Perspektif Peraturan Perundang Undangan Di Indonesia”, *Jurnal Retical*, no. 2 (2020): 98
<https://online-journal.unja.ac.id/RR/article/download/9135/5714/24984>

⁸ Clara Ivena Tampanguma, Elko L. Mamesah, Harly S. Muaja, “Kekuatan Hukum Pembuktian Dalam Perjanjian Akta Dibawah Tangan,” *Lex Privatum*, no. 11 (2021): 237
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/38368>

antara A dan B yang melakukan jual beli, mengakui bahwa tanda tangan yang tertera dalam akta itu benar, jadi pengakuan mengenai pernyataan terjadinya peristiwa itu sendiri, bukan mengenai isi dari pernyataan itu. atau dalam hal ini menyangkut pernyataan, “benarkah bahwa ada pernyataan para pihak yang menandatangani?”. Dengan demikian, berarti pembuktiannya bersumber atas kebiasaan dalam masyarakat, bahwa orang menandatangani suatu surat itu untuk menerangkan bahwa hal – hal yang tercantum di atas tanda tangan tersebut adalah keterangannya.

Ketiga, Kekuatan pembuktian material yakni suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya isi dari pernyataan yang ditandatangani dalam akta, bahwa peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta itu benar-benar telah terjadi, jadi memberi kepastian tentang materi akta. Misalnya A dan B mengakui benar bahwa jual beli (peristiwa hukum) telah terjadi.

Adapun kekuatan pembuktian dalam akta dibawah tangan ialah hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bila tanda tangan pada akta itu diakui (dalam hal ini sudah merupakan bukti pengakuan) yang berarti pernyataan yang tercantum Di dalam akta itu diakui dan dibenarkan. Menurut Pasal 1875 KUH Perdata bahwa terhadap akta di bawah tangan apabila ada tanda tangan yang disangkal, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu harus membuktikan kebenaran tanda tangan itu melalui alat bukti lain. Dengan demikian selama tanda tangan tidak diakui maka akta di bawah tangan tersebut tidak banyak membawa manfaat bagi pihak yang mengajukannya di muka pengadilan. Namun apabila tanda tangan tersebut sudah diakui maka akta di bawah tangan itu bagi yang menandatangani, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, merupakan bukti yang sempurna sebagai kekuatan formil dan kekuatan formil dari suatu Akta Otentik.

Jadi, kekuatan hukum jual beli hak milik atas tanah di bawah tangan sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai undang - undang bagi para pihak yang membuatnya, yang dikenal dengan asas *Pacta Sun Servanda*. Dengan asas ini para pihak yang mengadakan perjanjian diberi kebebasan untuk membuat isi perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya. Undang – undang mengatur tentang hukum perjanjian, tetapi tidak mencampuri pokok – pokok atau syarat – syarat yang akan menjadi kesepakatan para pihak. Dengan demikian terkait isi perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan seperti halnya undang – undang, yakmo apabila salah satu pihak mengingkari maka dapat dikenakan sanksi sesuai undang – undang atau perjanjian. Oleh karena itu para pihak yang akan membuat perjanjian harus dilandasi dengan itikad baik.

Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jombang dalam Memutus Perkara Nomor 5/Pdt.G/2024/PN.Jbg Tentang Transaksi Jual Beli Tanah Dibawah Tangan

Pada tanggal 25 Januari 2012 telah dilaksanakan transaksi jual beli tanah antara Bandiani sebagai pembeli dan Joko Sunaryo sebagai Penjual sekaligus pemilik tanah dengan sertifikat yang tertuang dalam SHM Nomor 690, Surat ukur tanggal 20 bulan November tahun 2000, Nomor: 165/Plosogeneng/2000, Luas 157M persegi, atas nama pemegang hak Djoko Sunaryanto, terletak di plosogeneng, kecamatan jombang, kabupaten jombang. Joko Sunaryo menjual tanah ke Bandiani sebesar 45 juta rupiah, mulanya Jual beli antara keduanya dilakukan dengan pembayaran yang dilakukan oleh Bandiani sebesar 20 juta rupiah yang diterima baik oleh Joko Sunaryo bersama keponakannya yang Bernama Bambang yang dipergunakan untuk mengurus pelunasan

hutang dan pengambilan sertifikat di bank. 3 hari kemudian yakni pada tanggal 28 januari 2012 Bandiani telah membayar pelunasan pembelian tanah sebesar 25 juta rupiah dengan kuitansi yang dibuat bermaterai.

Namun, kelemahan dari transaksi yang dilakukan antara Bandiani dan Joko Sunaryo ialah menggunakan system saling percaya satu sama lain dan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila terjadi suatu peralihan hak atas tanah yg dilakukan dengan jual beli dan ingin terdaftar di kantor pertanahan haruslah disertai dengan pembuktian akta jual beli dari PPAT⁹, namun kenyataanya Bandiani tidak memiliki akta jual beli. Oleh sebab itu Ketika Bandiani akan membalik nama tanah tersebut dia mengalami kendala. Pada saat Bandiani selaku pembeli tanah ingin membalik nama surat tanah tersebut di PPAT, kehadiran Joko Sunaryo selaku penjual tanah adalah diperlukan. Bandiani sudah berkali kali berupaya menemui Joko Sunaryo namun tidak ada kejelasan sama sekali dari Joko Sunaryo, oleh karena pada saat pengajuan balik nama di kantor PPAT Joko Sunaryo tidak hadir maka pengajuan balik nama tersebut tidak dapat dilaksanakan.

Jika mengacu pada syarat materiil suatu peralihan hak atas tanah, yang berhak melaksanakan jual beli atas tanah tersebut adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah yang diperjual belikan tersebut jika sertifikat tersebut telah terdaftar¹⁰, - dalam kasus ini tanah tersebut sudah terdaftar-, namun ada syarat formil yang alpa Ketika dilaksanakannya jual beli tanah ini. Syarat formil ini adalah Ketika jual beli dilaksanakan harus dibuktikan dan dibuat akta jual beli di PPAT, hal inilah yang menyebabkan susahnya Bandiani balik nama surat tanah tersebut.

Dalam agenda sidang yang dilaksanakan di PN Jombang, Tergugat yakni Joko Sunaryo telah dipanggil dengan patut oleh majelis hakim namun beliau tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk menghadap majelis, ketidak hadiran Joko Sunaryo selaku tergugat dengan tidak disertai pula alasan yang sah menurut hukum merupakan pertimbangan majelis hakim untuk menyatakan bahwa gugatan penggugat dapatlah diterima dan diperiksa dengan acara verstek. Sebuah putusan dapat dinyatakan secara verstek apabila tergugat setelah dipanggil tidak datang tanpa sebuah alasan yang sah dan juga tergugat tidak mengajukan eksepsi kompetensi, kedua unsur tersebut apabila telah terpenuhi maka hal itulah yang menjadikan putusan majelis menjadi verstek.¹¹ Meskipun dalam acara ini diputus secara verstek namun majelis hakim memandang perlu untuk membuktiksn gugatan penggugat tidak melawan hukum serta cukup beralasan untuk dapat dikabulkan. Oleh karena itu majelis hakim mempertimbangkan pokok pokok permasalahan tersebut satu persatu, mulai dari bukti bukti yang menguatkan dalil gugatan penggugat lalu dari keterangan yang disampaikan oleh saksi yang dibawa oleh penggugat sebanyak 2 orang, maka majelis hakim menyatakan bahwa tanah tersebut adalah benar milik Bandiani setelah dilakukan jual beli dengan Joko Sunaryo.

Selain dengan beberapa penguatan dalil gugatan penggugat tersebut diatas, majelis hakim juga melakukan pemeriksaan tempat pada tanggal 15 maret 2024 agar tidak

⁹ Fenesia dani, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)", *Jurnal Bhirawa Law* no. 1 (2023), 44
<https://jurnal.unmer.ac.id/index.php/blj/article/download/10306/pdf>

¹⁰ Nuridin, "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli", *Jurnal Ilmu Hukum*, no 1 (2020), 198
<https://diktum.upstegal.ac.id/index.php/diktum/article/download/91/29/>

¹¹ Darren Andreas, "Penerapan Teori Keadilan Dalam Putusan Verstek", *Jurnal ilmu social dan Pendidikan*, no 1 (2023), 634
<http://ejournal.mandalanursa.org/index.php/JISIP/index>

terjadi kesalahan dan membuktikan apakah benar tanah tersebut dikuasai oleh Bandiani, dan ternyata benar tanah tersebut telah dikuasai Bandiani sejak lama. Selanjutnya dalam pasal 1320 KUHPdata dikatakan bahwa salah satu syarat keabsahan suatu perjanjian adalah kesepakatan para pihak

Dengan berdasarkan pada segenap alasan – alasan dan pertimbangan hukum yang disebutkan diatas dan bahwa ternyata penggugat berhasil membuktikan dalil – dalil dalam pokok perkara maka telah cukup bagi majelis hakim untuk mengabulkan gugatan dari Bandiani untuk seluruhnya, dan oleh sebab itu pula majelis hakim memberikan izin kepada Bandiani untuk menghadap PPAT guna menandatangani peralihan jual beli tanah yang dibelinya dari Joko Sunaryo.

Kesimpulan

Akta di bawah tangan adalah dokumen yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta ini memiliki nilai sebagai bukti tertulis dan dapat digunakan sebagai bukti awal dalam transaksi jual beli. Namun, kekuatan hukumnya tidak setinggi akta otentik. Menurut Pasal 1902 KUH Perdata, akta di bawah tangan dapat digunakan sebagai alat bukti, tetapi harus didukung oleh alat bukti lain, seperti saksi-saksi.

Pengadilan Negeri Jombang memutuskan perkara secara verstek karena Joko Sunaryo tidak hadir dan tidak memberikan alasan ketidakhadirannya. Majelis hakim mempertimbangkan bukti dan keterangan saksi, serta melakukan pemeriksaan tempat untuk memastikan kepemilikan tanah oleh Bandiani. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, yang menyebutkan bahwa kesepakatan para pihak adalah syarat keabsahan perjanjian, hakim mengakui bahwa perjanjian jual beli tanah antara Bandiani dan Joko Sunaryo sah. Akibatnya, hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan Bandiani dan memberikan izin untuk melanjutkan proses peralihan hak atas tanah di PPAT.

Daftar Pustaka:

- Andreas, Darren. “Penerapan Teori Keadilan Dalam Putusan Verstek”, *Jurnal ilmu social dan Pendidikan*, no. 1 (2023): 633 – 639
<http://ejournal.mandalanursa.org/index.php/JISIP/index>
- Benuf, Kornelius, Muhamad Azhar. “Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer”. *Jurnal Gema Keadilan*, no. 1 (2020): 20-33
<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/gk/article/download/7504/3859>
- Dani, Fenesia. “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”, *Jurnal Bhirawa Law* no. 1 (2023): 41- 48 <https://jurnal.unmer.ac.id/index.php/blj/article/download/10306/pdf>
- Nuridin, “Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli”, *Jurnal Ilmu Hukum*, no. 1 (2020): 192 – 201
<https://diktum.upstegal.ac.id/index.php/diktum/article/download/91/29/>
- Prasetyo, Panji. “Perlindungan Hukum Jual-Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No. 1/PDT.G/2020/PN SNG)”, *Indonesian Notary*, no. 3(2021): 809-833
<https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/35>
- Rahma, Luthfiah, Tami Rusli, Intan Nurina Seftiniara, “Tinjauan Tentang Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor:

- 21/Pdt.G/2021/Pn.Mgl),” *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, no. 1(2023): 92-104. <https://journals.usm.ac.id/index.php/humani/article/download/6454/pdf>
- Ramadhani, Febri. “Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Waarmerking Dalam Perspektif Peraturan Perundang Undangan Di Indonesia”, *Jurnal Retical*, no. 2 (2020): 93 – 111 <https://online-journal.unja.ac.id/RR/article/download/9135/5714/24984>
- Sakinah, Hinda Warda, Istijab, dan Ronny Winarno,” Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Perspektif Hak Milik Terkait Pendaftaran Tanah”, *Yurijaya: Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum*, no. 1(2022): 33-46 <https://doi.org/10.51213/yurijaya.v4i1.67>
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika, 2007. https://books.google.co.id/books?id=UmWqEAAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=Akibat+dan+Kekuatan+Hukum+Transaksi+Jual+Beli+Dibawah+Tangan&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwi5886vwuqHAXWEoGMGHXNtHiYQ6AF6BAgLEAI
- Tampanguma, Clara Ivena, Elko L. Mamesah, Harly S. Muaja, “Kekuatan Hukum Pembuktian Dalam Perjanjian Akta Dibawah Tangan,” *Lex Privatum*, no. 11 (2021): 232 – 240 <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/38368>