

**KEABSAHAN JUAL BELI ATAS RUMAH DENGAN PERJANJIAN
DIBAWAH TANGAN YANG HENDAK DI BUATKAN AKTA JUAL
BELI TANPA ADANYA PIHAK PENJUAL**

Monica Lidiyana Cahyadi, Mella Ismelina Farma Rahayu
Fakultas Hukum Magister Kenotariatan, Universitas Tarumanegara
Email: dindaarisapulungan@gmail.com

Abstract

The sale and purchase of house rights is based on the provisions of Article 37 Paragraph 1 of Government Regulation Number 24 of 1997, which in essence, the transfer of land rights must be proven by a deed made by Land Titles Registrar, but some people who are still lay people often think that the sale and purchase of land It is enough to do it by using receipts in full, so that when you want to reverse the name register, of course the effort is hampered, because there is no the sale and purchase of land deed made by Land Titles Registrar, the obstacles also increase, when one of the parties, especially the seller, is unknown, so that the sale and purchase of land deed cannot be made, because making the sale and purchase of land deed must involve the seller and the buyer. This research was conducted using the Normative Juridical Law Research method, this research was conducted using secondary data, which is divided into primary, secondary and tertiary legal materials. What will be examined in this research is related to the validity of the sale and purchase of land which is only proven by the receipt, the validity of the sale and purchase deed of land made by Land Titles Registrar without the seller, and the implementation of the sale and purchase deed by the Land Deed Making Official on land without a seller in Decision Number 256 / PDT. G / 2019 / PN Ckr.

Keywords: *House Sale and Purchase, Receipt, and Sale and Purchase Deed.*

Abstrak

Jual beli hak atas tanah dan atau rumah, didasarkan pada ketentuan Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang pada intinya Peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, namun beberapa masyarakat yang masih awam sering beranggapan bahwa jual beli tanah cukup dilakukan dengan menggunakan kuitansi lunas saja, sehingga pada saat hendak didaftarkan atau dibalik nama, tentunya upaya tersebut terkendala, karena tidak adanya AJB yang dibuat oleh PPAT, kendala pun bertambah, saat salah satu pihak terutama pihak penjual sudah tidak diketahui keberadaannya, atau meninggal dunia, sehingga AJB tidak dapat dibuat, karena pembuatan AJB harus melibatkan pihak penjual dan pembeli. Penelitian ini dilakukan dengan metode Penelitian Hukum Yuridis Normatif, dimana penelitian ini dilakukan

dengan menggunakan data sekunder, yang terbagi menjadi bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun yang hendak diteliti dalam penelitian ini adalah berkaitan dengan keabsahan jual beli atas tanah yang hanya dibuktikan dengan adanya kuitansi lunas, keabsahan pembuatan akta jual beli atas tanah yang dibuat oleh PPAT tanpa adanya pihak penjual, dan pelaksanaan pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah tanpa adanya pihak penjual pada Putusan Nomor 256/PDT. G/2019/PN Ckr.

Kata Kunci: Jual Beli Rumah, Kwitansi, dan Akta Jual Beli.

Pendahuluan

Pada hukum bidang pertanahan terdapat pengaturan pada Konstitusi, yaitu pada ketentuan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kemudian dalam perkembangannya, pemerintah mengesahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang hingga saat ini masih menjadi landasan yuridis yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah. Masalah yang terjadi dibidang jual beli tanah, masih kerap kali terjadi dewasa ini, meskipun sudah banyak aturan maupun sistem yang diperbaharui oleh pemerintah, namun tidak juga menghapuskan ataupun mengurangi masalah sengketa kepemilikan tanah yang terjadi di Indonesia.

Untuk melaksanakan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pemerintah pun membuat beberapa seperangkat aturan yang mendukung pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diperbaharui oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jual beli hak atas tanah didasarkan pada ketentuan Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan, “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.” maka peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah hanya dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan atau yang sekarang ini

dikenal dengan nama Badan Pertanahan Nasional, apabila dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta yang dimaksud terkait jual beli tanah, adalah akta yang berhadapan langsung oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang memuat hak dan kewajiban para pihak yang terkait. Menurut Richard Eddy AktaJual Beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya AktaJual Beli oleh Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka tanah yang menjadi obyek jual beli tanah tersebut dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli.¹

Suatu proses Akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan persyaratan mutlak dari jual beli transaksi atas bangunan dan tanah. Prakteknya ada beberapa kondisi dimana pembelian atas rumah dan tanah telah dilakukan oleh penjual dan pembeli, namun belum dibuatkan akta jual beli, dan pada saat pembeli sudah melunasi pembayaran atas tanah dan rumah yang telah dibeli dari penjual, dan pembeli hendak membuat akta jual beli sehingga bisa mendaftarkan kepemilikan atas rumah dan tanah yang dimilikinya, pihak penjual sudah tidak diketahui keberadaannya, sehingga menyulitkan pembeli untuk membuat akta jual beli, dan pada akhirnya pihak pembeli mengajukan gugatan dipengadilan kepada penjual agar dapat membuat akta jual beli tanpa dihadiri oleh penjual.

Diketahui pula bahwa Notaris dan PPAT mempunyai wewenang dalam membuat aktajual beli tentunya akan berpotensi menghadapi masalah dikemudian hari bila ada pihak yang hendak menggugat tanah/bangunan serta akta jual beli yang telah dibuat tersebut.

Peembuat Akta jual beli, PPAT/Notaris mengikuti prosedur-prosedur yang diatursesuai dengan pengaturan yang meliputi kewajiban PPAT/Notaris sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 16 Ayat 1 huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dimana syarat mutlak kehadiran para pihak dalam proses pembuatan dan penandatanganan akta merupakan suatu keharusan dan notaris/PPAT yang melanggar ketentuan tersebut dapat dikenakan sanksi berupa kode etik, maupun sanksi lainnya.

¹ Richard Eddy, *Aspek Legal Property*, Yogyakarta:Andi Offset,2017, hlm 63.

Peralihan hak atas tanah menurut masyarakat sering menganggap bahwa jual beli tanah cukup dengan hanya selembar kertas kuitansi lunas saja untuk melakukan transaksi tersebut. Mereka menganggap hanya dengan menggunakan kuitansi lunas tersebut, maka mereka sudah dapat melakukan balik nama sertifikat tanah yang mereka beli dengan nama pembeli yang bersangkutan.²

Masalah yang sering kita temui di masyarakat adalah apabila seorang pembeli tanah hendak ingin membalik nama sertifikat dengan nama dia tetapi saat ingin membaliknama ditolak oleh Kantor Perptanahan karena ia hanya membawa kuitansi lunas saja sehingga disarankan untuk membuat Akta Jual Beli terlebih dahulu pada Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan pada saat hendak pembeli sudah ingin membuat Akta Jual Beli tersebut yang menjadi kendala ialah pihak penjual sudah tidak diketahui keberadaannya.

Kondisi tersebut, dilakukan pembeli dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan “Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Terkait pembuatan akta jual beli, Notaris/PPAT dalam membuat akta harus dihadiri Pasal 16 Ayat 1 huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyatakan “membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;”.

Selain itu, dalam Pasal 38 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga dinyatakan, “Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.”

Dibuatnya akta jual beli tanpa dihadiri para pihak dapat menyebabkan problematika tersendiri bagi notaris/PPAT yang membuatnya dimana sanksi bagi notaris/PPAT diatur pada Pasal 10 ayat 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

² Irma Devita Sari, *Hukum Pertanahan*, Bandung: Mizan Pustaka, 2010, hlm 13

Kategori pelanggaran berat terdapat penjelasann pada Pasal 10 ayat 3 huruf a angka 7 dan 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sehingga pembuatan akta jual beli seharusnya dilakukan dengan dihadiri oleh para pihak dan dilakukan dihadapan notaris/PPAT, serta dibacakan oleh notaris/PPAT. Dalam menghadapi situasi dimana salah satu pihak terutama penjual tanah tidak diketahui keberadaannya, pihak pembeli pun meminta penetapan atau putusan dari hakim di pengadilan terkait keabsahan jualbeli tanah yang dilakukannya, sehinga jual beli tanah yang dilakukan dapat dibuat dalam Akta Jual Beli tanah, atau dapat langsung didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Kondisi tersebut di atas, dapat dilihat pada Putusan Nomor 256/PDT.G/2019/PN Ckr.,dimana dalam perkara ini diketahui terdapat jual beli atas tanah dan rumah antara M. Hasyim selaku pembeli, dengan Oyo Sunarya selaku penjual, dimana M. Hasyim melakukan jual beli atas tanah dan rumah dengan Oyo Sunarya pada objek perkara yaitu Tanah dan rumah pada Perumahan Lambangsari Permai Blok B Nomor 49, Kelurahan Lambangsari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, dengan Perjanjian yang dibuat secara bawah tangan atau tanpa dibuat dihadapan PPAT, yaitu Surat Perjanjian Penjualan Rumah tanggal 01 Agustus 1991 dengan uang yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 2.000.117,- (dua juta seratus tujuh belas rupiah).

Objek tersebut dimiliki Oyo Sunarya dengan membeli secara kredit kepada pihak Bank BTN, yang dibuktikan dengan Nomor Debitur 22860 – 67 dan berganti dengan Nomor: 00016-01-02-155542-1, berdasarkan Kartu Tanda Pengenal Debitur Kredit Pemilikan Rumah dan Rincian Pelunasan Dipercepat, dimana dengan terjadinya peralihan hak dari Oyo Sunarya kepada M. Hasyim, maka terjadi over kredit jual beli atas tanah dan rumah, yang dibuktikan dengan adanya bukti lunas pembayaran berupa rincian pelunasan dipercepat yang tercantum atas nama Oyo Sunarya (Tergugat) dengan No. Rekening : 00016-01-02-155542-1 pada tanggal 23 Agustus 2004.

Permasalahan terjadi pada saat M. Hasyim hendak mendaftarkan kepemilikan tanah dan rumah tersebut, pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, dimana saat hendak membuat akta jual beli pada Pejabat Pembuat Akta Tanah, M. Hasyim tidak dapat menemukan keberadaan Oyo Sunarya selaku penjual, sehingga pada perkara ini, M. Hasyim mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Cikarang, agar dapat membuat akta jual beli, tanpa dihadiri Oyo Sunarya selaku penjual, dan selaku

pengganti Oyo Sunarya sebagai pihak penjual, M. Hasyim mengajukan pihak Bank BTN sebagai pihak penjual yang menandatangani Akta Jual Beli yang hendak dibuat oleh M. Hasyim.

Majelis hakim pada perkara Putusan Nomor 256/PDT.G/2019/PN Ckr., menjatuhkan putusan *verstek* dengan mengabulkan permohonan M. Hasyim, untuk membuat akta jual beli tanpa dihadiri Oyo Sunarya, dan menggantikan pihak Oyo Sunarya dengan pihak bank BTN selaku pihak penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli yang hendak dibuat M. Hasyim atas objek perkara, berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul tentang **Keabsahan Jual Beli Atas Rumah Dengan Perjanjian Dibawah Tangan Yang Hendak Di Buatkan Akta Jual Beli Tanpa Adanya Pihak Penjual.**

Adapun permasalahan dalam penelitian ini: *pertama*, keabsahan jual beli atas tanah yang hanya dibuktikan dengan adanya kuitansi lunas. *Kedua*, keabsahan pembuatan akta jual beli atas tanah yang dibuat oleh PPAT tanpa adanya pihak penjual. *Ketiga*, pelaksanaan pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah tanpa adanya pihak penjual pada Putusan Nomor 256/PDT. G/2019/PN Ckr.

Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode Penelitian Hukum Yuridis Normatif. Dalam hal ini dalam hal ini mengambil acuan dari buku-buku hukum, peraturan perundang-undangan yang ada, wawancara sangkut pautnya dengan penulisan ini dan, dilakukan dengan maksud untuk memperoleh pengetahuan dasar dari teori dasar sehubungan dengan masalah pokok penelitian yang akan dibahas dalam penulisan ini. Bahan hukum yang digunakan ialah bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Pembahasan

Tanah dan juga bangunan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan yang termasuk benda tetap(benda tidak bergerak) dalam hal ini jual belinya prosesnya berbeda dengan jual beli benda bergerak seperti kendaraan bermotor, perabot atau peralatan rumah tangga, dan barang atau benda bergerak lainnya. Secara umum jual beli benda bergerak sistem pembayaran dilakukan secara tunai dan seketika, yaitu selesai melakukan transaksi ketika pembeli membayarkan sesuai dengan harganya yang disepakati dan penjual menyerahkan barang yang hendak dijualnya.

Adapun khususnya untuk jual beli bangunan dan juga tanah cukup berbeda penanganya dalam proses jual beli karena setiap pembelian jual beli tanah dan juga bangunandalam pembukianya memerlukan akta otentik. Akta otentik sendiri memiliki pengertian yaitu akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dimana dalam hal ini ialah PPAT terhadap objek Akta Jual Beli atas hak atas, perjanjian di bawah tangan tidaklah sah dalam jual beli karena akan sulit dalam pembuktiannya dan akan sulit dikemudian hari apabila ingin pemindahan hak atau balik nama sertifikat.

KEABSAHAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG HANYA DIBUKTIKAN DENGANADANYA KUITANSI LUNAS

Pada dasarnya pemahaman mengenai jual beli sendiri memiliki pengertian sebagai suatu proses mengenai hak dan kewajiban para pihak dimana terjadi perpindahan hak milik berupa barang kepada pihak lain dengan transaksi yang digunakan oleh kedua belah pihak. Sebenarnya jual beli memili dua istilah yang berbeda karena sering digunakan oleh masyarakat yaitu masing-masing dari para pihak memiliki fungsi yang berbeda yaitu penjual adalah orang atau sekelompok orang yang ingin menjual barang dagangannya, sedangkan pembeli adalah orang atau sekelompok orang yang berkewajiban menyerahkan barang yang hendak dibeli dengan pembayaran kepada pihak penjual.³

Dalam hukum perdata menurut ketentuan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,yang dimaksud dengan jual beli adalah, “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Sehingga perlu diperhatikan beberapa hal dalam proses jual beli tanah, agar tidak menimbulkan sengketa kepemilikan, Pihak penjual yang ingin menjual diharuskan memiliki data-data menganai tanah yaitu sertifikat tanah asli kepemilikan, data calon pembeli dan penjual, pengecekan data fisik terhadap objek, data tanah harus lengkap seperti:

1. Asli PBB 5 Tahun terakhir(berikut bukti setoran)
2. Sertifikat tanah

^{3 3} Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Jual Beli*, Yogyakarta: Buku Pintar, 2011, hlm 3

3. Bukti pembayaran telpon listrik
4. Jika masih dibebani HT(hipotek) harus ada royalti dari bank

Namun dalam praktiknya. Meskipun sejumlah langkah dalam proses jual beli tanah telah dilaksanakan, namun, terkadang terdapat beberapa hal yang luput dari pemahaman dan pengetahuan penjual, pembeli, maupun PPAT dan Kepala Pertanahan. Biasanya dalam pembuatan Akta Peralihan Jual Beli tanah terdapat penyimpangan atau kesalahan yang dilakukan PPAT dalam pembuatannya. Dalam hal penyimpangan atau kesalahan yang dilakukan oleh PPAT pada dasarnya merupakan perilaku atau perbuatan melawan hukum melampaui wewenang, menggunakan wewenang untuk tujuan lain dari yang menjadi tujuan wewenang tersebut, termasuk kelalaian atau pengabaian kewajiban hukum dalam penyelenggaraan pelayanan yang dilakukan oleh penyelenggara dan pemerintah yang menimbulkan kerugian materiil dan/atau immateriil bagi masyarakat dan orang perseorangan.

Dibuatnya akta jual beli tanpa dihadiri para pihak dapat menyebabkan problematika tersendiri bagi notaris/PPAT yang membuatnya dimana sanksi bagi notaris/PPAT diatur pada Pasal 10 ayat 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan, “PPAT diberhentikan dengan tidak hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, karena: Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.”

KEABSAHAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI ATAS TANAH YANG DIBUAT OLEH PPAT TANPA ADANYA PIHAK PENJUAL

Pada dasarnya terdapat hal-hal yang menjadi kendala penyebab jual beli tanah dan bangunan menjadi tidak sah secara hukum dan akhirnya menimbulkan sengketa, sehingga tidak bisa dikuasai pembeli, karena sertifikat yang digunakan tidak asli, dilakukan dibawah tangan tanpa dilibatkannya PPAT dan juga sertifikat tanah yang dijaminkan dibank atau instalasi lain yang terdaftar sesuai aturan OJK dimana si penjual tidak melakukan pelunasan agar sertifikat tersebut diserahkan kepada pembeli.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam praktiknya ada dua macam, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berasal dari Pemerintah, yaitu Kepala Desa atau Camat, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diperbaharui oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyatakan, “Untuk melayani masyarakat

dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus :... a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.”

Selain itu terdapat juga Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merangkap sebagai pejabat umum sebagaimana penjelasan dari Pasal 1 Angka 1 jo. Pasal 6 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diperbaharui oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diperbaharui oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, dimana Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diperbaharui oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan, “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Kelalaian atau kesalahan yang diperbuat oleh PPAT pada pembuatan akta jual beli menjadi dampak secara tidak langsung menimbulkan kerugian yang diterima oleh klien. Dalam hal ini akta PPAT tersebut menimbulkan permasalahan yang menyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta karena menyangkut syarat materiil (baik subyek maupun obyeknya) dan syarat formil (prosedur dan persyaratan) atau hal-hal lain.

Beberapa contoh pelanggaran yang kerap terjadi pada prakteknya dalam membuat akta dibuat dihadapan PPAT adalah saat mendatangi akta tersebut tidak dilakukan pengecekan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Akta jual beli pada umumnya yang tidak dibacakan oleh PPAT secara jelas hanya memuat mengenai hal-hal penting pada isi akta tersebut, dan pada saat penandatanganan akta tersebut dilakukan oleh paa pihak secara Bersama-sama dan tidak ada saksi yang terlibat secara langsung pada saat pendatangan akta.

Sehingga pembuatan akta jual beli seharusnya dilakukan dengan dihadiri oleh para pihak dan dilakukan dihadapan notaris/PPAT, serta dibacakan oleh notaris/PPAT. Dalam menghadapi situasi dimana salah satu pihak terutama penjual tanah tidak diketahui keberadaannya, pihak pembeli pun meminta penetapan atau putusan dari

hakim di pengadilan terkait keabsahan jual beli tanah yang dilakukannya, agar jual beli tanah yang dilakukan dapat dibuat dalam Akta Jual Beli tanah, atau dapat langsung didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Sedangkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diperbaharui oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

Berdasarkan uraian diatas dapat dipahami pembuatan akta jual beli seharusnya dilakukan dengan dihadiri oleh para pihak dan dilakukan dihadapan notaris/PPAT, serta dibacakan oleh notaris/PPAT. Dalam menghadapi situasi dimana salah satu pihak terutama penjual tanah tidak diketahui keberadaannya, pihak pembeli pun meminta penetapan atau putusan dari hakim di pengadilan terkait keabsahan jual beli tanah yang dilakukannya, agar jual beli tanah yang dilakukan dapat dibuat dalam Akta Jual Beli tanah, atau dapat langsung didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Kondisi tersebut di atas, dapat dilihat pada Putusan Nomor 256/PDT. G/2019/PN Ckr., dimana dalam perkara ini diketahui terdapat jual beli atas tanah dan rumah antara M. Hasyim selaku pembeli, dengan Oyo Sunarya selaku penjual, dimana M. Hasyim melakukan jual beli atas tanah dan rumah dengan Oyo Sunarya pada objek perkara yaitu Tanah dan rumah pada Perumahan Lambangsari Permai Blok B Nomor 49, Kelurahan Lambangsari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, dengan Perjanjian yang dibuat secara bawah tangan atau tanpa dibuat dihadapan PPAT, yaitu Surat Perjanjian Penjualan Rumah tanggal 01 Agustus 1991 dengan uang yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 2.000.117,- (dua juta seratus tujuh belas rupiah).

Objek tersebut dimiliki Oyo Sunarya dengan membeli secara kredit kepada pihak Bank BTN, yang dibuktikan dengan Nomor Debitur 22860 – 67 dan berganti dengan Nomor: 00016-01-02-155542-1, berdasarkan Kartu Tanda Pengenal Debitur Kredit Pemilikan Rumah dan Rincian Pelunasan Dipercepat, dimana dengan terjadinya peralihan hak dari Oyo Sunarya kepada M. Hasyim, maka terjadi over kredit jual beli atas tanah dan rumah, yang dibuktikan dengan adanya bukti lunas pembayaran berupa rincian pelunasan dipercepat yang tercantum atas nama Oyo Sunarya (Tergugat) dengan No. Rekening : 00016-01-02-155542-1 pada tanggal 23 Agustus 2004.

Bukti pelunasan tersebut, baik dalam bentuk kuitansi maupun surat perjanjian penjualan rumah tanggal 01 Agustus 1991 tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan

pembuatan akta jual beli oleh M. Hasyim, agar pembuatan akta jual beli bisa dilakukan tanpa dihadiri oleh pihak Oyo Sunarya yang sudah tidak diketahui keberadaannya.

Pada dasarnya jual beli tanah dengan kwitansi adalah sah, apabila kwitansi tersebut dijadikan sebagai utama dalam pembuatan akta jual beli, bersama dengan syarat-syarat jual beli lainnya, seperti Sertipikat asli, bukti pembayaran pajak, dan bukti lainnya yang disyaratkan dalam Peraturan Perundang-Undangan.

Kuitansi merupakan sebagai alat bukti dibawah tangan, yang bersifat formil dalam pembuktiannya sehingga pembuktiannya tidak sempurna seperti akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang mana pembuktian bersifat formil dan materiil, tetapi surat dibawah tangan seperti kwitansi mempunyai kekuatan hukum yang sah apabila kedua belah pihak sepakat dandiakui oleh kedua belah pihak yang bersangkutan. Begitu pula dengan Materai dimana materai tidak memiliki suatu surat berkekuatan tetap dan menjadi sah atau tidaknya dalam perjanjian.

PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAS TANAH TANPA ADANYA PIHAK PENJUAL PADA PUTUSAN NOMOR 256/PDT. G/2019/PN CKR

Pada Putusan Nomor 256/PDT.G/2019/PN Ckr., pihak penggugat dalam perkara ini bernama M. Hasyim, yang beralamat di Perum Lembang Sari Permai No.49 Rt.004, Rw. 006, Kelurahan Lembang Sari Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, dimana dalam perkara ini M. Hasyim berperan sebagai pembeli dalam jual beli atas tanah dan rumah yang beralamat di Perum Lembang Sari Permai No.49 Rt.004, Rw. 006, Kelurahan Lembang Sari Kecamatan Tambun Selatan. Pada perkara ini M. Hasyim pun memberikan kuasa kepada Machdi, selaku Advokat yang berkantor di Jalan H. Dehir Rt 007 Rw 002, Nata Garden Blok F Nomor 9 Jatiluhur, Jatiasih, Kota Bekasi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 November 2019, untuk mewakili dirinya dalam berpekar pada perkara ini.

Adapun pihak tergugat dalam perkara ini adalah Oyo Sunarya, yang pada dasarnya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, namun dalam identitas yang di serahkan kepada M.Hasyim, Oyo Sunarya diketahui terakhir kali diketahui tinggal pada alamat di Kampung Poncol Rt.02 Rw.16, Kayuringin Jaya, Bekasi Selatan, Kota Bekasi. Selain itu pihak M. Hasyim juga menarik pihak PT Bank Tabungan Negara

Persero, yang memiliki pada Jalan Jenderal Sudirman No16 Kota Bekasi, sebagai Turut Tergugat, dalam perkara ini.

Objek tersebut dimiliki Oyo Sunarya dengan membeli secara kredit kepada pihak Bank BTN, yang dibuktikan dengan Nomor Debitur 22860 – 67 dan berganti dengan Nomor

: 00016-01-02-155542-1, berdasarkan Kartu Tanda Pengenal Debitur Kredit Pemilikan Rumah dan Rincian Pelunasan Dipercepat, dimana dengan terjadinya peralihan hak dari Oyo Sunarya kepada M. Hasyim, maka terjadi over kredit jual beli atas tanah dan rumah, yang dibuktikan dengan adanya bukti lunas pembayaran berupa rincian pelunasan dipercepat yang tercantum atas nama Oyo Sunarya (Tergugat) dengan No. Rekening : 00016-01-02-155542-1 pada tanggal 23 Agustus 2004.

Pada perkara ini, diketahui penyebab awal terjadinya sengketa adalah saat M. Hasyim membeli rumah yang berstatus KPR yang terletak di Perumahan Lambangsari Permai Blok B Nomor 49, berdasarkan perjanjian yang dibuat secara bawah tangan atau tanpa dibuat dihadapan PPAT, yaitu Surat Perjanjian Penjualan Rumah tanggal 01 Agustus 1991 dengan uang yang dibayarkan oleh M. Hasyim kepada Oyo Sunarya sebesar Rp. 2.000.117,-(dua juta seratus tujuh belas rupiah), yang dibuktikan dengan adanya kwitansi dari Oyo Sunarya.

Selanjutnya diketahui rumah yang terletak di Perumahan Lambangsari Permai Blok B Nomor 49, Kelurahan Lambangsari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, dimana dahulu Oyo Sunarya yang merupakan debitur PT Bank Tabungan Negara Persero dengan Nomor Debitur 22860 – 67 dan berganti dengan Nomor : 00016-01-02-155542-1, berdasarkan Kartu Tanda Pengenal Debitur Kredit Pemilikan Rumah dan Rincian Pelunasan Dipercepat.

Dengan demikian, M. Hasyim merupakan pihak tangan kedua yang menerima over alih rumah yang terletak di Perumahan Lambangsari Permai Blok B Nomor 49, Kelurahan Lambangsari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi.

M. Hasyim sejak menandatangani Surat Perjanjian Penjualan Rumah tersebut pada tanggal 01 Agustus 1991 sebagai pembeli yang beritikad baik telah menempati rumah tersebut, sambil melunasi kredit KPR BTN Oyo Sunarya dengan bukti lunas pembayaran berupa rincian pelunasan dipercepat yang tercantum atas nama Oyo Sunarya dengan No. Rekening : 00016-01-02-155542-1 pada tanggal 23 Agustus 2004. Akan tetapi, mengingat rumah yang terletak di Perumahan Lambangsari Permai Blok B

Nomor 49, Kelurahan Lambangsari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, tersebut dibuat secara bawah tangan, maka rumah tersebut masih atas nama Oyo Sunarya, dan dalam upaya untuk mendapatkan kepastian hukum atas rumah yang terletak di Perumahan Lambangsari Permai Blok B Nomor 49, Kelurahan Lambangsari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi bagi M. Hasyim, selanjutnya M. Hasyim berusaha untuk mencari tempat tinggal Oyo Sunarya yang tertera alamat di surat perjanjian penjualan rumah agar dapat dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT, namun sampai Gugatan ini diajukan, Penggugat tidak dapat menemukan domisili Oyo Sunarya baik di dalam atau di luar wilayah hukum Republik Indonesia.

Selain itu M. Hasyim mengklaim bahwa rumah yang terletak di Perumahan Lambangsari Permai Blok B Nomor 49, Kelurahan Lambangsari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi telah dikuasai dan dimiliki untuk dijadikan tempat tinggal sejak tanggal 02 Juli 1992 dan sejak menempati rumah tersebut, tidak ada satupun pihak-pihak yang keberatan dengan M. Hasyim yang menguasai dan memiliki rumah tersebut.

Permasalahan terjadi pada saat M. Hasyim hendak mendaftarkan kepemilikan tanah dan rumah tersebut, pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, dimana saat hendak membuat akta jual beli pada Pejabat Pembuat Akta Tanah, M. Hasyim tidak dapat menemukan keberadaan Oyo Sunarya selaku penjual, sehingga pada perkara ini, M. Hasyim mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Cikarang, agar dapat membuat akta jual beli, tanpa dihadiri Oyo Sunarya selaku penjual, dan selaku pengganti Oyo Sunarya sebagai pihak penjual, M. Hasyim mengajukan pihak Bank BTN sebagai pihak penjual yang menandatangani Akta Jual Beli yang hendak dibuat oleh M. Hasyim.

Pihak M. Hasyim dalam perkara ini pun mengajukan sejumlah bukti, yang berupa :

1. Fotocopy Surat Perjanjian Penjualan Rumah antara Oyo Sunarya dengan M.Hasyim pada tanggal 01 Agustus 1991, dengan nilai jual Rp.2.000.117,- (dua juta seratus tujuh belas rupiah)., yang dikuatkan dengan Kwitansi dan telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kartu Tanda Pengenal Debitur Kredit Pemilikan Rumah atas

nama Oyo Sunarya, yang dikeluarkan oleh pihak Bank Tabungan Negara, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-2;

3. Fotocopy Rincian Pelunasan Dipercepat atas nama Oyo Sunarya pada tanggal 23 Agustus 2004, yang dikeluarkan oleh pihak Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy bukti setor premi asuransi KPR BTN ke Bank Tabungan Negara atas nama Oyo Sunarya pada tanggal 23 Agustus 2004, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Printout bukti setor angsuran pelunasan ke Bank Tabungan Negara atas nama Oyo Sunarya pada tanggal 23 Agustus 2004, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda P-5;

Majelis hakim pada perkara Putusan Nomor 256/PDT.G/2019/PN Ckr., menjatuhkan putusan *verstek* dengan mengabulkan permohonan M. Hasyim, untuk membuat akta jual beli tanpa dihadiri Oyo Sunarya, dan menggantikan pihak Oyo Sunarya dengan pihak bank BTN selaku pihak penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli yang hendak dibuat M. Hasyim atas objek perkara.

Adapun berdasarkan uraian tersebut, meskipun pada Putusan Nomor 256/PDT.G/2019/PN Ckr., menjatuhkan putusan *verstek* dengan mengabulkan permohonan M. Hasyim, untuk membuat akta jual beli tanpa dihadiri Oyo Sunarya, dan menggantikan pihak Oyo Sunarya dengan pihak bank BTN selaku pihak penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli yang hendak dibuat M. Hasyim atas objek perkara, namun permasalahan sengketa masih mungkin terjadi, baik yang berhubungan dengan kepemilikan M. Hasyim atas tanah yang ada dalam perkara Putusan Nomor 256/PDT.G/2019/PN Ckr., maupun terhadap Akta Jual beli yang dibuat M. Hasyim dengan pihak Bank BTN, tanpa dihadiri oleh pihak Oyo Sunarya.

Penutup

Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas disimpulkan:

Pada dasarnya keabsahan jual beli atas tanah yang hanya dibuktikan dengan adanya kuitansi lunas adalah sah, apabila kwitansi tersebut dijadikan sebagai dasar pembuatan akta jual beli, bersama dengan syarat-syarat jual beli lainnya, seperti Sertipikat asli, bukti pembayaran pajak, dan bukti lainnya yang disyaratkan dalam Peraturan Perundang-Undangan.

Keabsahan pembuatan akta jual beli atas tanah yang dibuat oleh PPAT tanpa adanya pihak penjual dapat dilakukan apabila penjual tidak diketahui keberadaannya, dan bukti yang dimiliki oleh pembeli, hanya berupa surat dibawah tangan dan kwitansi, dari penjual, maka, bagi pembeli dan PPAT agar mengajukan laporan pencarian terhadap penjual kepada pihak Kepolisian, maupun mengajukan Surat keterangan hilang atau ghaib atas nama penjual, pada kantor Kecamatan, maupun Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil, baru setelahnya mengajukan gugatan atau permohonan kepada pengadilan untuk mengajukan pembuatan akta jual beli kepada PPAT tanpa dihadiri oleh pihak penjual atau pihak penjual diwakili oleh pihak tertentu atau pihak ketiga yang memang memiliki hubungan hukum dengan objek perkara atau tanah dan atau rumah yang bersangkutan.

Penyelesaian akibat hukum terhadap transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dan dilakukan hanya dengan menggunakan kwitansi, sebagaimana terjadi pada Putusan Nomor 256/PDT.G/2019/PN Ckr., dimana hakim dalam perkara tersebut menjatuhkan putusan *verstek* dengan mengabulkan permohonan M. Hasyim, untuk membuat akta jual beli tanpa dihadiri Oyo Sunarya, dan menggantikan pihak Oyo Sunarya dengan pihak bank BTN. Pada Putusan Nomor 256/PDT.G/2019/PN Ckr., hakim dalam perkara tersebut menjatuhkan putusan *verstek* dengan mengabulkan permohonan M. Hasyim, untuk membuat akta jual beli tanpa dihadiri Oyo Sunarya, dan menggantikan pihak Oyo Sunarya dengan pihak bank BTN selaku pihak penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli yang hendak dibuat M. Hasyim atas objek perkara, baik yang berhubungan sengketa yang mungkin akan muncul sehubungan dengan kepemilikan M. Hasyim atas tanah yang ada dalam perkara Putusan Nomor 256/PDT.G/2019/PN Ckr., maupun terhadap Akta Jual beli yang dibuat M. Hasyim dengan pihak Bank BTN, tanpa dihadiri oleh pihak Oyo Sunarya. Berdasarkan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, sistem penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi

pengaturannya dapat dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Adapun penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, dapat dilaksanakan melalui peradilan umum.

Saran

Disarankan kedepannya, untuk menghindari terjadinya sengketa akibat dibuatnya Akta Jual Beli Tanah dan atau rumah, karena disebabkan salah satu pihak, yaitu penjual tidak diketahui keberadaannya, dan bukti yang dimiliki oleh pembeli, hanya berupa surat dibawah tangan dankwitansi, dari penjual, maka, bagi pembeli dan PPAT agar disarankan untuk menghindari terjadinya sengketa, agar mengajukan laporan pencarian terhadap penjual kepada pihak Kepolisian, maupun mengajukan Surat keterangan hilang atau ghaib atas nama penjual, pada kantor Kecamatan, maupun Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil, baru setelahnya mengajukan gugatan atau permohonan kepada pengadilan untuk mengajukan pembuatan akta jual beli kepada PPAT tanpa dihadiri oleh pihak penjual atau pihak penjual diwakili oleh pihak tertentu atau pihak ketiga yang memang memiliki hubungan hukum dengan objek perkara atau tanah dan atau rumah yang bersangkutan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Devita Sari,Irman, *Hukum Pertanahan*, Bandung. Mizan Pustaka, 2010.

Eddy,Richard, *Aspek Legal Property*, Yogyakarta : Andi Offset, 2017.

Manulang, Rinto, *Segala Hal Tentang Jual Beli*, Yogyakarta. Buku Pintar, 2011.

2.Jurnal

Muhammad Billah Wahyudi, Jurnal Perjanjian Jual Beli Secara Online Melalui Rekening Bersama Pada Forum Jual Beli Kaskus, (Makasar, Universitas Hasanudin, 2012)

3. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria