

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Peraturan Pelaksanaanya.

1. Menurut PP Nomor 10 Tahun 1961

Jual beli tanah merupakan Hal yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat. Apabila antara penjual dan pembeli sudah bersepakat untuk melakukan jual beli tanah terhadap tanah yang sudah bersertifikat maka beberapa langkah yang harus ditempuh adalah :⁹¹

a. Akta Jual Beli (AJB)

Si penjual dan si pembeli harus datang ke Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta jual beli tanah. PPAT adalah Pejabat umum yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli dimaksud. Sedangkan untuk daerah-daerah yang belum

cukup jumlah PPAT-nya, Camat karena jabatannya dapat melaksanakan tugas PPAT membuat akta jual beli tanah.⁹²

1) Persyaratan AJB yang diperlukan untuk membuat Akta Jual Beli Tanah di Kantor Pembuat Akta Tanah adalah :⁹³

2) Penjual membawa :

- a) Asli Sertifikat hak atas tanah yang akan dijual.
- b) Kartu Tanda Penduduk.
- c) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.
- d) Surat Persetujuan Suami/Isteri bagi yang sudah berkeluarga.
- e) Kartu Keluarga.

3) Sedangkan calon pembeli membawa :

- a) .Kartu Tanda Penduduk.
- b) Kartu Keluarga.

4) Proses pembuatan akta jual beli di Kantor PPAT.⁹⁴

b. Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli.

1) Sebelum membuat akta Jual Beli Pejabat pembuat Akta Tanah melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan.

⁹² Ibid.,

⁹³ Ibid.,

⁹⁴ Ibid.,

- 2) Pejual harus membayar Pajak Penghasilan (PPH) apabila harga jual tanah di atas enam puluh juta rupiah di Bank atau Kantor Pos.
- 3) Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.
- 4) Surat pernyataan dari penjual bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa.
- 5) PPAT menolak pembuatan Akta jual Beli apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa.
- 6) Pembuatan Akta Jual Beli
 - a) Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
 - b) Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
 - c) Pejabat pembuat Akta Tanah membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta.
 - d) Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual,

- e) Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama).
- f) Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.

7) Langkah selanjutnya setelah selesai pembuatan Akta Jual Beli ⁹⁵

- a) Setelah selesai pembuatan Akta Jual Beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sertifikat.
- b) Penyerahan harus dilaksanakan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut.

8) Berkas yang diserahkan ⁹⁶

- a) Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli.
- b) Akta jual beli PPAT.
- c) Sertifikat hak atas tanah.
- d) Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli dan penjual.

- e) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH).
- f) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

9) Prosesnya di Kantor Pertanahan⁹⁷

- a) Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada Pembeli.
- b) Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
- c) Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada Halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan bibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- d) Dalam waktu 14 (empat belas hari) pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah atas

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari suatu pihak ke pihak lain.

Secara umum terjadinya peralihan hak atas tanah itu dapat disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum antara lain:⁹⁸

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan dalam perusahaan
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
7. Pemberian hak tanggungan
8. Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan

Mengenai peralihan tanah dengan cara jual beli, tata cara jual beli tanah itu sendiri tidak diatur secara spesifik dalam Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Masyarakatpun diperbolehkan melakukan jual beli tanah dengan cara apapun yang penting jual beli tersebut tidak melanggar aturan yang berlaku dan disepakati oleh kedua belah pihak .

⁹⁸ Pakde Sofa, *Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah*, Posted on 4 Januari 2011,

Adapun jual beli yang dilakukan oleh para pihak tersebut dikatakan sah atau tidak, harus disesuaikan dengan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian yang berbunyi :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Dalam syarat ini berarti kedua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli yang mutlak dibuatkan suatu perjanjian tertulis berupa akta yang harus dibuat dan dihadapan Pejabat khusus yaitu PPAT.⁹⁹

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Untuk mengadakan suatu perjanjian perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian jual beli hak atas tanah, maka yang berhak adalah para pihak yang sudah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan.¹⁰⁰

3. Suatu hal tertentu;

Apa yang diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik itu mengenai luas tanah, letaknya, sertipikat, hak yang melekat demi mengelakkan kemulut hukum dan hak-hak serta kewajiban kedua pihak harus tertuang dengan jelas.¹⁰¹

4. Suatu sebab yang halal;

Didalam pengadaan suatu perjanjian, isi dan tujuan dalam perjanjian itu harus jelas dan berdasarkan atas keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan adanya perpindahan hak milik atas tanah, maka pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT.¹⁰²

Jual beli yang dilakukan menurut Hukum Adat bukanlah suatu “perjanjian” sebagaimana yang dimaksud dalam rumusan KUHPerdara, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli, dan bersamaan dengan itu penjual menyerahkan harganya kepada pembeli. Jadi antara

pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan secara bersamaan, dan sejak saat itu pula hak atas tanah yang bersangkutan telah berpindah.¹⁰³

Berbeda halnya dengan sistem Hukum Barat, dimana hak milik atas tanahnya tidak dapat langsung berpindah kepada si pembeli selama penyerahan yuridisnya belum dilakukan, karena antara perjanjian jual beli dengan penyerahan yuridisnya (balik nama) dipisahkan secara tegas, jadi misalnya suatu penyetoran sejumlah uang di bank untuk si penjual belum berarti tanah yang dijual itu otomatis menjadi milik si pembeli. Tetapi si pembeli masih harus melakukan suatu perbuatan hukum lagi yaitu balik nama untuk dikukuhkan sebagai pemilik tanah yang baru. Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu mengenai subyek dan obyek jual beli tanah. Mengenai subyek jual beli tanah adalah para pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli. Yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah calon penjual harus berhak menjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, baik itu milik perorangan atau keluarga. Sedangkan mengenai obyek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual. Di dalam jual beli tanah, tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah,

Mengacu pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang berbunyi :¹⁰⁵

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh menteri Agraria (Selanjutnya dalam peraturan Pemerintah ini disebut : Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

Sesuai dengan isi dari Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa segala bentuk pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Akta jual beli yang dibuat oleh pejabat itu merupakan alat bukti yang digunakan untuk melakukan pendaftaran ke kantor agraria, agar dapat dibuatkan akta perubahan hak milik atas tanah, namun bukan merupakan syarat dalam melakukan jual beli hak atas tanah, dengan demikian masyarakat diperbolehkan untuk melakukan jual beli tanah dengan tata cara yang mereka sepakati. Dengan begitu jual beli di bawah tangan atau dengan kata lain jual beli dengan Hukum adat itu tetap sah, asalkan syarat-syaratnya terpenuhi, sedangkan hal-hal yang tertera dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 ini hanya untuk ketertiban dalam pendaftaran.

Hal ini diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 952K/Sip/1974 mengenai Sahnya Jual Beli Tanah dijelaskan bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara atau hukum adat, jual beli dilakukan menurut hukum adat, secara riil dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung. Syarat-syarat dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdaranya merupakan syarat bagi pejabat/ Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria.¹⁰⁶

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 126 k / Sip / 1976 juga dijelaskan bahwa Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah, akte pejabat ini hanyalah suatu alat bukti. Begitu juga dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 665 K / Sip / 1979 dijelaskan bahwa Dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan dihadapan PPAT.¹⁰⁷

Namun ada sedikit pertentangan mengenai jual beli menurut hukum adat apabila kita melihat Pasal 44 Peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang berbunyi :

- “ a) Kepala desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksudkan dalam Pasal 22 dan 25 yang dibuat tanpa akta oleh pejabat.
b) pelanggaran terhadap larangan tersebut pada ayat (1) Pasal ini dipidana

¹⁰⁶ Mahkamah Agung RI, 1999, *Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara dalam buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tahun 1969-1997*, hlm 47

¹⁰⁷ *Ibid*, hlm. 76 dan 82

dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,- .”

Dalam jual beli yang dilakukan secara adat, jual beli dianggap sah apabila syarat-syaratnya terpenuhi, yakni ada penjual dan pembeli, dilakukan secara tunai, riil, transparan dan harus diperkuat oleh adanya saksi. Saksi yang dimaksudkan disini tentunya Kepala Adat, atau Kepala Desa setempat. Namun yang menjadi permasalahan adalah, di dalam Pasal 44 PP Nomor 10 tahun 1961 ini dijelaskan bahwa Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dibuat tanpa akta pejabat. Padahal kesaksian dari Kepala Desa sangat dibutuhkan oleh para pihak terutama pihak pembeli apabila mereka ingin melakukan pengesahan dan pendaftaran atas jual beli yang telah dilakukan, hal ini dikarenakan jika para pihak hanya bukti tertulis saja itu tidak cukup, sebab bukti tertulis yang mereka miliki tidak dibuat dan disahkan oleh pejabat yang berwenang. Tentu saja kerancuan dari Pasal-Pasal dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 ini sangat merugikan pihak-pihak yang terkait.

2. Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997

PP No 10 Tahun 1961 yang berkaitan dengan pendaftaran Tanah dinilai tidak dapat memberikan hasil yang memuaskan. Banyak sekali kelemahan yang terdapat dalam PP No. 10 Tahun 1961, untuk itulah PP

Dalam PP No. 24 Tahun 1997 ini, jual beli tanah di bawah tangan juga dianggap sah, pertimbangannya adalah, sekalipun jual beli tidak dilakukan dihadapan PPAT, asalkan syarat-syaratnya terpenuhi, maka jual beli tersebut tetap sah. Selain itu alat bukti dalam perjanjian jual beli di bawah tangan juga dapat dijadikan sebagai alat bukti. Hal ini dapat kita lihat dalam Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“1. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.”

Sedang ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“2. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat pembuktian maka pembuktian dapat dilakukan berdasarkan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.”

Mengacu pada Pasal tersebut maka dengan demikian jelas bahwa,

jual beli tanah meskipun dengan cara jual

beli di bawah tangan dapat di jadikan alat bukti untuk mendaftarkan hak lama.

Kemudian sebagaimana dijelaskan pada Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, maka apabila tidak tersedia alat bukti yang lengkap, maka dapat dilihat dari berapa lama penguasaan atas tanah tersebut oleh pemiliknya dan juga dengan adanya saksi-saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah. Hal ini Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Sesuai penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud sebagai alat bukti untuk menguatkan kepemilikan hak atas tanah, adalah sebagai berikut :

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834-27) sejak

dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau

c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau

d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau

e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau

f. akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau

g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau

h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau

i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang

tanahnya belum dibukukan; atau

- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kerikil dan Verponding Indonesia sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Jika kita lihat penjelasan pada Pasal tersebut, khususnya pada bagian (f) maka untuk jual beli yang dilakukan di bawah tangan, bukti tertulis dari jual beli tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti jika dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini.

Maksudnya adalah, ketika jual beli tanah di bawah tangan itu dilakukan sebelum dibuatnya PP Nomor 24 Tahun 1997 ini, maka bukti tertulis dari jual beli tersebut dapat di jadikan alat bukti untuk mendaftarkan hak kepemilikan atas tanah ke Kantor pendaftaran Tanah, namun jika perjanjian tersebut dibuat setelah PP Nomor 24 Tahun 1997 diberlakukan, maka alat bukti tertulis dari jual beli hak atas tanah yang

dibuat dibawah tangan tidak dapat dijadikan alat bukti untuk mendaftarkan hak kepemilikan atas tanah.

Meskipun hak kepemilikan atas tanah tidak dapat di daftarkan jika dilakukan atas dasar jual beli di bawah tangan, namun jual beli itu sendiri dinyatakan sah, jika semua syarat-syaratnya terpenuhi. Jika pemilik tanah ingin mendaftarkan tanah tersebut, maka akta yang tadinya di buat dibawah tangan, harus dibawa ke PPAT untuk dibuatkan akta otentiknya, sehingga dengan demikian kepemilikan hak atas tanah itu dapat di daftarkan. Pendaftaran tanah ini sendiri bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.

B. Pembuktian Kepemilikan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan

Dalam hal jual beli hak atas tanah di bawah tangan, pihak yang memiliki alat bukti yang paling kuatlah yang akan dimenangkan oleh hakim.

Dasar pembuktian ini adalah Pasal 163 HIR/ 283 Rbg yang berbunyi, “ Barang siapa menyatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu”. Dari bunyi Pasal tersebut diketahui bahwa pihak

perbuatan atau menerangkan adanya suatu peristiwa, ia harus membuktikan adanya hak itu, apabila disangka oleh pihak lawan. Dengan kata lain beban pembuktian dalam perkara perdata ada pada kedua belah pihak, baik penggugat maupun tergugat.¹⁰⁸

Hukum pembuktian secara formil mengatur bagaimana mengadakan pembuktian seperti yang terdapat dalam HIR/ Rbg, sedangkan dalam arti materiil mengatur dapat tidaknya diterima pembuktian dengan alat-alat bukti tertentu di persidangan serta kekuatan pembuktian dari bukti itu. Di sini, hal yang perlu dibuktikan hanyalah hal yang dibantah oleh pihak lawan saja.¹⁰⁹

Dalam proses pembuktian di pengadilan tentu diperlukan alat bukti yang mendukung para pihak. Alat bukti tersebut diajukan guna menyakinkan hakim. Dalam Pasal 164 HIR disebutkan ada 5 macam alat bukti yaitu :¹¹⁰

1. Surat
2. Saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah

¹⁰⁸ Kelik Pramudya, Pembuktian dalam perkara Perdata, Sabtu 13 Juni 2009, Pk. 18.57.

<http://click-gtg.blogspot.com/2009/06/pembuktian-dalam-perkara-perdata.html>

¹⁰⁹ Ibid.,

¹¹⁰ Diposkan oleh Artikel, Alat Bukti Dalam Hukum Perdata, Kamis, 29 April 2010 07:50

Menurut undang-undang suatu akte resmi (authentiek) mempunyai suatu kekuatan pembuktian sempurna (volledig bewijs), artinya apabila suatu pihak mengajukan suatu akte resmi, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan didalam akte itu, sungguh-sungguh telah terjadi, sehingga hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.¹¹¹

Suatu akte di bawah tangan (onderhands) ialah tiap akte yang tidak dibuat oleh atau dengan perantara seorang pejabat umum. Misalnya, surat perjanjian jual-beli atau sewa menyewa yang dibuat sendiri dan ditandatangani sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu. Jika pihak yang menandatangani surat perjanjian itu mengakui atau tidak menyangkal tandatangannya, yang berarti ia mengakui atau tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akte dibawah tangan tersebut memperoleh suatu kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akte resmi.¹¹²

Akan tetapi jika tanda tangan itu disangkal, maka pihak yang mengajukan surat perjanjian tersebut diwajibkan untuk membuktikan kebenaran penandatanganan atau isi akte tersebut. Ini adalah suatu hal yang sebaliknya dari apa yang berlaku terhadap suatu akte resmi. Barang siapa menyangkal tanda tangannya pada suatu akte resmi, diwajibkan membuktikan bahwa tanda tangan itu palsu, dengan kata lain, pejabat

¹¹¹ Herman, Teori Pembuktian Dan Alat-Alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata, Minggu, 14

umum (notaris) yang membuat akte tersebut telah melakukan pemalsuan surat.¹¹³

Bukti jual beli yang dilakukan di bawah tangan ini meskipun merupakan alat bukti, namun kekuatannya sangat lemah. Dalam proses peradilan di pengadilan biasanya hakim akan memenangkan pihak yang memiliki alat bukti yang terkuat. Jika pihak pembeli dapat memberikan bukti yang cukup di pengadilan tentunya akan dimenangkan oleh hakim.

Namun tidak cukup hanya dengan bukti tertulis, hal ini dikarenakan bukti tertulis jual beli hak atas tanah di bawah tangan lemah secara hukum, maka saksi memiliki arti penting. Selain itu pengakuan dari pihak penjual juga dapat digunakan untuk alat bukti, hal ini dijelaskan dalam Pasal 24 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

1. Analisis

Ada dua peraturan pemerintah yang dibahas dalam skripsi ini, yang pertama yakni PP Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang saat ini sudah dihapus, kemudian yang kedua PP Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan penyempurna PP Nomor 10 tahun 1961.

Karena PP Nomor 10 Tahun 1961 banyak terdapat kelemahan

1. ... dihapus, kemudian yang kedua PP Nomor 24 Tahun 1997. Berkaitan

dengan sah atau tidaknya jual beli hak atas tanah di bawah tangan, maka baik PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997, jual beli hak atas tanah di bawah tangan itu sah. Perbedaan dari kedua PP tersebut hanya dalam hal pembuktian.

Berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia yang mana masih menggunakan hukum adat, jual beli yang dilakukan di bawah tangan itu sah, asalkan syarat-syarat jual belinya terpenuhi. Seperti yang kita ketahui syarat-syarat jual beli menurut hukum adat yakni adanya penjual dan pembeli, tunai, riil dan transparan. Ketika semua syarat-syarat yang tadi penulis sebutkan ada, maka jual beli itu sah.

Sedangkan menurut hukum barat yang mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdota, jual beli di bawah tangan itu sah apabila 1) Ada kata sepakat kepada mereka yang mengikatkan dirinya; 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) Suatu hal tertentu; 4) Suatu sebab yang halal; Jika syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdota terpenuhi, maka jual beli tersebut sah.

Jual beli dihadapan PPAT bukan syarat sahnya jual beli, tapi hanyalah untuk memperoleh alat bukti yang kuat tentang sahnya jual beli. Hal tersebut didukung dengan Keputusan MA Nomor 123k/Sip/1970 tanggal 19 September 1970 yaitu :

- a. Jual beli tanah sekarang bersifat Tunai;

c. Jual beli tidak dihadapan PPAT adalah sah, asalkan syarat materiilnya jual beli tersebut dipenuhi;¹¹⁴

Dalam hal ini yang membedakan dari jual beli tanah di bawah tangan dan jual beli menurut hukum barat adalah dalam hal pemindahan hak. Dalam jual beli di bawah tangan, pemindahan hak secara langsung dapat dilakukan ketika pembeli menyerahkan uang kepada penjual, pada saat itulah telah terjadi pemindahan hak, sedangkan dalam hukum barat hal ini tidak berlaku selama belum adanya pemindahan secara yuridis.

Pasal 19 PP NOmor 10 Tahun 1961 tersebut dimaksudkan untuk ketertiban pendaftaran. Meskipun jual beli dianggap sah, namun yang menjadi permasalahan adalah pada saat pembuktian. Jual beli yang dilakukan di bawah tangan hanya memiliki akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh para pihak, secara yuridis, akta di bawah tangan ini merupakan alat bukti yang lemah karena tidak ada pengesahan dari Pejabat/PPAT. Tentunya diperlukan alat bukti lain untuk memperkuat adanya jual beli tersebut, dan dalam hal ini kesaksian para saksi mendapat peranan penting dalam pembuktian. Namun dalam Pasal 44 PP Nomor 10 tahun 1961, Kepala Desa tidak diperbolehkan untuk memberikan kesaksian dalam perjanjian yang tidak dibuat dengan akta pejabat, jika melanggar, maka Kepala Desa tersebut akan dikenai sanksi. Tentunya Pasal 44 PP Nomor 10 tahun 1961 ini merugikan para pihak, karena tidak ada saksi yang dapat memperkuat perjanjian.

¹¹⁴ Hasil wawancara dengan bapak Hersubeno SH., Kepala Sub Direktorat Sengketa Yuridis

Sedangkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 jual beli hak atas tanah di bawah tangan juga dinyatakan sah, kemudian PP ini lebih fleksibel dalam hal pembuktian. Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 24 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 alat bukti tertulis dari jual beli di bawah tangan, keterangan saksi dan atau pernyataan dari pihak yang bersangkutan dapat dijadikan alat bukti untuk memperkuat adanya jual beli tersebut, bahkan dalam Ayat (2) dijelaskan jika tidak tersedia alat bukti yang lengkap maka pihak terkait dapat membuktikan berdasarkan lamanya penguasaan atas tanah. Tentunya penguasaan tanah tersebut tidak dipermasalahkan oleh adat setempat dan dilakukan dalam jangka waktu 20 tahun/lebih. Namun aturan ini berlaku jika jual beli yang dilakukan di bawah tangan dilakukan sebelum PP Nomor 24 Tahun 1997 ini dibuat.

2. Analisis Kasus

Kasus yang di bahas dalam skripsi ini, yaitu kasus Gugatan pengesahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan antara Mohammad Pak Um disebut juga H. Moh. Fauzan sebagai Penggugat melawan tergugat Mahali atas sebidang tanah kebun yang terletak di Lingkungan Papring, Kelurahan Kalipuro, banyuwangi, seluas 0,274 ha. Tanah tersebut pada petok No. 1413, persil 153, Kelas D.V, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : B. Nahuri

Sebelah Timur : P. Marwoto

Sebelah Barat : Mahali

Sebelah Selatan : Mahali

Tanah tersebut di beli dengan harga Rp. 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah), sebagaimana disebutkan dalam Surat Pernyataan Pendahuluan Jual Beli Tanah tertanggal 21 Agustus 1981 No. 590/56/464.612.09/81 yang ditanda tangani oleh Kepala Kelurahan Kalipuro.

Dalam Surat Pernyataan Pendahuluan Jual Beli tersebut disebutkan bahwa perobahan selanjutnya akan dilakukan melalui Akta Notaris PPAT Kecamatan Giri setelah terbitnya sertifikat. Pihak Penggugat telah membayar lunas tanah itu sejak tanggal 21 Agustus 1981 dan tanah tersebut juga telah dikuasai oleh penggugat hingga sekarang.

Yang menjadi permasalahan yakni, ketika pihak Penggugat ingin melakukan peralihan kepemilikan hak atas tanah tersebut, Tergugat tidak bersedia melakukannya, sehingga sampai sekarang tanah tersebut masih atas nama Tergugat. Tindakan tergugat yang menolak melakukan peralihan hak atas tanah ini merupakan tindakan melawan Hukum karena melanggar kesepakatan awal yang terjadi pada saat lahirnya perjanjian jual beli tanah tersebut.

Maka dari itulah pihak Tergugat mengajukan gugatan pengesahan

inilah yang menjadi dasar gugatan. Dalam kasus ini Pihak

Tergugat tidak memiliki Itikad Baik untuk melaksanakan isi Perjanjian jual beli yang telah disepakati, padahal apabila mengacu pada Asas pacta Sun Servanda, maka perjanjian jual beli tanah itu sifatnya mengikat para pihak.

Jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh H. Moh. Fauzan dan Mahali ini sah menurut Hukum adat, karena syarat-syaratnya terpenuhi. Namun apabila ditinjau dari PP Nomor 10 Tahun 1961 jual beli ini melanggar peraturan karena seperti yang disebutkan dalam Pasal 19 yakni semua bentuk pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan dan oleh pejabat yang berwenang. Jadi, meskipun perjanjian ini sah , namun tidak memiliki kekuatan Hukum, karena tidak ada pejabat berwenang yang menjamin kepastian hukumnya.

Akan tetapi setelah dibentuk PP No 24 Tahun 1997 sebagai penyempurna PP nomor 10 tahun 1961, jual beli tersebut dinyatakan sah dan bukti tertulis dari perjanjian jual beli tersebut dapat dijadikan alat bukti, sehingga Pihak pembeli dapat mendaftarkan Ke Kantor Pendaftaran Tanah untuk melakukan Peralihan Hak Atas Tanah. Dengan syarat perjanjian jual beli itu dilakukan sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 ini. Karena setelah lahirnya PP No 24 Tahun 1997 ini diharapkan tidak ada lagi masyarakat yang melakukan jual beli hak atas tanah di bawah tangan mengingat lemahnya pembuktian jual beli apabila itu dilakukan di bawah tangan.