

Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Kwitansi

Ramadhan Wahyu Pamungkas¹, Arsin Lukman²

^{1,2}Universitas Indonesia

Article Info	Abstract
Article history: Received : 22 Juni 2022 Publish : 18 July 2022	<i>In the practice that occurs in the community, many sell-buying accomplish only with receipts of money receipts. Thus, the practice of the sell-buying application is not by the applicable laws and regulations. The main problem in this thesis is whether the sell-buying land and building are legal which is only proven by the money receipt agreement between Mr. Wardjo and Mr. Sahari according to the National Land Law and whether by the District Court Decision NO. 567/Pdt.G/2018/PN.Bks can use as the basis for making the Deed of sell-buying land and buildings. This research is normative juridical law research, which is descriptive, and the data used is secondary data, which is analyzed. Based on the case analysis, it can conclude that the sale and purchase of land and buildings carried out by Sahari with Wardjo were legal when viewed from the material requirements, but did not meet the formal requirements, because it did not carry out before the Land Titles Registrar, so it did not get into the clear element and could not be listed for sale-buying. District Court Decision Number: 567/Pdt.G/2018/PN.Bks can be the basis for the sell-buying because the Judge has declared the absence of the Seller so that the Buyer can act in 2 capacities, as seller and Buyer in the deed of sell-buying.</i>
Keywords: National Land Law Islamic Law Inheritance Division	ABSTRACT Dalam praktek yang terjadi di masyarakat banyak dilakukan jual beli yang hanya dilakukan dengan kwitansi penerimaan uang. Sehingga dalam praktek pelaksanaan jual beli tersebut tidak sesuai dengan sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pokok permasalahan dalam skripsi ini adalah apakah sah jual beli tanah dan bangunan yang hanya dibuktikan dengan kwitansi penerimaan uang antara Tuan Wardjo dan Tuan Sahari menurut Hukum Tanah Nasional dan apakah dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri NO.567/Pdt.G/2018/PN.Bks dapat dijadikan dasar untuk dibuatkannya Akta Jual Beli tanah dan bangunan tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif yang bersifat deskriptif dan data yang digunakan adalah data sekunder yang dianalisis secara kualitatif. Berdasarkan analisis terhadap kasus ini maka dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Sahari dengan Wardjo sah jika dilihat dari syarat materil, akan tetapi belum memenuhi syarat fomil, karena tidak dilakukan dihadapan PPAT, sehingga tidak memenuhi unsur terang dan tidak dapat didaftarkan jual belinya. Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 567/Pdt.G/2018/PN.Bks dapat menjadi dasar untuk dilakukan Jual Beli karena Hakim telah menyatakan ketidak hadiran si Penjual, sehingga Pembeli dapat bertindak dalam 2 kapasitas, yaitu sebagai Penjual dan Pembeli dalam Akta Jual Beli.
Info Artikel	<i>This is an open access article under the Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional</i>
Article history: Diterima : 22 Juni 2022 Publis : 18 July 2022	
Corresponding Author: Ramadhan Wahyu Pamungkas Universitas Indonesia	

1. PENDAHULUAN

Tanah sebagai Karunia Tuhan yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata [1].

Pengertian tanah menurut UUPA Pasal 4 ayat (1) adalah Atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum [2].

Jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional adalah sama dengan pengertian jual beli dalam hukum adat yaitu perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya disertai dengan pembayaran secara terang dan tunai. Kemudian untuk pelaksanaan Jual Beli terdapat 2 syarat sebagai sahnya dalam Jual Beli yaitu:

1. Syarat Materil :
 - a. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
 - b. Pembeli memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;
 - c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;
 - d. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa;
2. Syarat Formil :
 - a. Tunai;
 - b. Terang;
 - c. Nyata/riil [3]

Pengertian Akta Jual Beli (AJB) adalah Akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan Bangunan, Pembuatan AJB juga merupakan syarat formil yang harus ada dalam jual beli tanah [4].

Kewajiban untuk adanya Akta Jual beli bagi pembeli dan penjual sangat diperlukan untuk terpenuhinya syarat untuk pendaftaran jual beli.

Pengertian Pendaftaran Tanah Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah :

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”[5]

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal mula dari lahirnya kepemilikan tanah di Indoneia. Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut [6].

1. Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan menteri agrarian.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pentingnya pendaftaran tanah dalam jual beli tanah dan bangunan mencerminkan pentingnya PPAT untuk membuat Akta Jual Beli selanjutnya disebut AJB secara baik dan benar dalam setiap proses perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ditentukan.

Masih banyak masyarakat yang tidak mengetahui mengenai pentingnya proses jual beli dilakukan di hadapan PPAT apakah jual beli tersebut sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Hukum Tanah Nasional yang berlaku saat ini, karena kurangnya informasi dalam praktek tersebut di lapangan.

Seperti yang terjadi di wilayah Kota Bekasi Jawa Barat, bahwa terjadi Perbuatan Hukum melalui pemindahan hak dengan jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan antara Wardjo (Pembeli) dan Sahari (Penjual), hal tersebut terjadi karena pelaksanaan jual beli tersebut yang

tidak dilakukan di hadapan PPAT. Dalam proses pelaksanaan jual beli tersebut hanya berdasarkan pada kwitansi bermaterai yang dilakukan oleh penjual dan pembeli, kemudian saat ingin melakukan pembuatan Akta Jual Beli tersebut ke PPAT untuk memproses pemindahan hak dari penjual kepada pembeli di sertipikat tanah atau biasa disebut dengan proses balik nama, penjual sudah tidak diketahui keberadaannya dan mengakibatkan PPAT tidak mau membuat Akta Jual Beli karena tidak memenuhi syarat untuk dibuatkannya Akta Jual Belinya tersebut sehingga pembeli tidak dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan uraian kasus diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan pengkajian lebih lanjut terhadap masalah tersebut sehingga penulis mengangkat masalah tersebut dalam penelitian yang berjudul: “Jual Beli Tanah dan Bangunan Berdasarkan Kwitansi Penerimaan Uang (Studi Putusan Nomor : 567/Pdt.G/2018/PN.Bks)”.

Berdasarkan uraian di atas dapat diuraikan beberapa pokok permasalahan dari penelitian sebagai berikut:

1. Apakah sah jual beli tanah dan bangunan yang hanya dibuktikan dengan kwitansi penerimaan uang antara Tuan Wardjo dan Tuan Sahari menurut Hukum Tanah Nasional?
2. Apakah dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri No. 567/Pdt.G/2018/PN.Bks dapat dijadikan dasar untuk dibuatkannya Akta Jual Beli tanah dan bangunan tersebut ?

2. METODE PENELITIAN

2.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian tentang “Jual Beli Tanah dan Bangunan Berdasarkan Kwitansi Penerimaan Uang (Studi Putusan Nomor : 567/Pdt.G/2018/PN.Bks) merupakan suatu penelitian hukum yuridis normatif.

2.2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian penulisan skripsi ini penulis menggunakan sifat penelitian deskriptif menurut Soerjono Soekanto yaitu dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya [6]. Tujuan penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran yang baik, jelas dan memberikan data yang selengkap mungkin, dalam hal ini kesesuaian sahnya jual beli tanah dan bangunan berdasarkan kwitansi penerimaan uang dengan Hukum Tanah Nasional.

2.3. Data dan Sumber Data

Data yang diperlukan dalam penelitian adalah data sekunder. Yaitu data yang diperoleh melalui kegiatan studi dokumen baik dari buku-buku, internet, surat kabar maupun peraturan-peraturan yang terkait dengan penulisan skripsi ini. Sumber data berdasarkan data sekunder yaitu:

- 1) Bahan Hukum Primer
Yaitu menggunakan bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder
Yaitu bahan hukum yang, terdiri dari buku dan referensi yang memiliki relevansi dengan obyek yaitu Pendaftaran Tanah.

2.4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan.

2.5. Analisis Data

Pada tahap ini data yang terkumpul kemudian, akan penulis olah dengan menggunakan metode analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan deskripsi (gambaran-gambaran) dengan kata-kata dari analisis data tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan.

2.6. Cara Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan yang dilakukan dengan oleh penulis menggunakan logika deduktif, artinya adalah metode menarik kesimpulan yang bersifat khusus dari pernyataan-pernyataan yang bersifat umum.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Sah atau Tidaknya Jual Beli Tanah yang Hanya Dibuktikan Dengan Kwitansi Penerimaan Uang

Dalam perkara jual beli tanah ini Wardjo selaku Pembeli atas obyek jual beli berupa tanah seluas 72 m² yang terletak di Jalan Kota Bekasi, Kecamatan Mustikajaya (dh. Tambun), Kelurahan Mustikajaya, setempat dikenal sebagai Perumahan Pondok Timur Indah Blok F Nomor 187.

Pada tanggal 13 September 2008 telah dilakukan transaksi jual beli antara Sahari (selaku penjual) dan Wardjo (selaku pembeli) dengan harga sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah). Dimana jual beli tersebut dibuktikan dengan Kwitansi pembayaran tertanggal 13 September 2008 sebesar Rp. 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) dan kwitansi tertanggal 3 Oktober 2008 sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) yang masing-masing ditanda tangani oleh Sahari selaku Penjual dan Wardjo selaku Pembeli.

Jual beli rumah tersebut belum dibuatkan Akta Jual Belinya secara resmi dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, karena pada waktu itu Wardjo (selaku Pembeli) belum memiliki dana yang cukup untuk melaksanakan Jual beli tanah dan rumah tersebut dihadapan Notaris/PPAT. Pembeli sekarang merasa perlu untuk mengurus Akta Jual Beli dan melakukan balik nama sertipikat tersebut untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan rumah dan tanah.

Dalam proses pelaksanaan perbuatan hukum jual beli terdapat 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi yaitu syarat formil dan syarat materil:

1. Syarat formil

Setelah semua persyaratan materil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuat oleh PPAT agar dapat didaftarkan pada kantor pertanahan kabupaten/kota. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem konkret/kontan/nyata/riil. Namun untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No.24 tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

2. Syarat materil

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya pelaksanaan jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :

- a. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan.
- b. Pembeli berhak untuk membeli tanah yang bersangkutan.
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh untuk diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

Pada transaksi jual beli tersebut baru memenuhi syarat materilnya saja, sedangkan untuk syarat formilnya belum terpenuhi. Karena seharusnya dalam perbuatan hukum jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, agar selain dapat terpenuhinya syarat formil dalam persyaratan jual beli melainkan juga dapat memenuhi unsur terang dalam jual beli. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan peralihan hak, maka harus adanya akta yang dibuat dihadapan PPAT untuk membuktikan bahwa Pembeli (Wardjo) sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. Akta jual beli yang sudah ditandatangani para pihak membuktikan bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual (Sahari) kepada pembelinya (Wardjo) dengan disertai pembayaran harganya. Untuk selanjutnya dilakukan pendaftaran ke kantor pertanahan dengan akta yang telah dibuatkan dihadapan PPAT, bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dari pemilik (Sahari) kepada pemilik yang baru (Wardjo). Sementara itu untuk

Kwitansi Penerimaan uang tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah atas kepemilikan hak atas tanah.

3.2. Putusan Pengadilan Negeri No. 567/Pdt.G/2018/PN.Bks Dapat Menjadi Dasar Pembuatan Akta Jual Beli

Transaksi jual beli tanah dengan kwitansi penerimaan uang yang terjadi antara Sahari dengan Wardjo terjadi pada tanggal 13 September 2008, akan tetapi belum dibuatkan Akta Jual Belinya dihadapan PPAT. Wardjo selaku pembeli sekarang merasa perlu untuk mengurus Akta Jual Beli dan balik nama rumah ke atas nama Wardjo (Pembeli) untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan.

Akan tetapi keberadaan Sahari sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Wardjo sebagai pembeli kesulitan untuk mencari Sahari karena transaksi jual beli yang dilakukannya tersebut hanya berdasarkan pada kwitansi penerimaan uang.

Wardjo (Pembeli) sudah berusaha menghubungi dan mencari Sahari (Penjual) sejak 2 (dua) tahun yang lalu sesuai dengan alamat Penjual yang pernah diberikan kepada Pembeli pada saat transaksi dahulu, Pembeli telah berusaha mencari keberadaan Penjual untuk mewujudkan keinginan pembuatan akta jual beli atas bangunan rumah tersebut, tetapi sampai saat ini belum ditemukan dan tidak ada orang yang mengetahui tentang keberadaannya.

Gugatan diajukan oleh Wardjo (Selaku Pembeli) kepada Sahari (Selaku Penjual) dikarenakan keberadaan Sahari yang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan hal tersebut dilakukan untuk memperjelas kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah dan bangunan miliknya yang belum beralih kemudian Wardjo sudah 2 tahun mencari keberadaannya pada alamat yang diberikan Penjual setelah melakukan transaksi jual beli akan tetapi tidak menemukan hasil sampai sekarang.

Bahwa pada saat sebelum ditetapkannya hari persidangan Sahari (Penjual) telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum melalui Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka tanggal 2 Oktober 2018, tanggal 6 Nopember 2018 dan tanggal 29 Nopember 2018. Akan tetapi sampai pada hari yang sidang yang telah ditetapkan, Sahari tidak hadir dipersidangan dan ketidakhadirannya tidak diketahui apa sebab-sebabnya dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah.

Berdasarkan Pasal 463 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur tentang keadaan tidak hadir yang berbunyi: "Jika terjadi, seorang telah meninggalkan tempat tinggalnya, dengan tidak memberi kuasa kepada seorang wakil, guna mewakili dirinya dan mengurus harta kekayaannya, pun ia tidak mengatur urusan-urusan dan kepentingan-kepentingan itu ataupun, jika ada alasan-alasan yang mendesak guna mengurus seluruh atau sebagian harta kekayaan itu, atau guna mengadakan seorang wakil baginya, Pengadilan Negeri tempat tinggal si yang tidak hadir, atas permintaan mereka yang berkepentingan, atau atas tuntutan jawatan kejaksaan, harus memerintahkan kepada Balai Harta Peninggalan, supaya mengurus seluruh atau sebagian harta kekayaan dan kepentingan-kepentingan itu pula supaya membela hak-hak si yang tidak hadir dan mewakili dirinya."

Selain itu jika dikaitkan dengan pemeriksaan persidangan jika Penjual tidak hadir maka dalam persidangan pemeriksaan perkara tetap dapat dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Penjual atau biasa disebut dengan Verstek. Verstek dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 125 (1) HIR yaitu: "jika tergugat tidak datang pada hari perkara itu akan diperiksa, atau tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, meskipun ia dipanggil dengan patut, maka gugatan itu diterima dengan tak hadir (verstek), kecuali kalau nyata kepada pengadilan negeri, bahwa pendakwaan itu melawan hak atau tidak beralasan."

Pertimbangan Majelis Hakim selanjutnya yaitu bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda Bukti P-3a Surat Kwitansi pembayaran Rumah tertanggal 13 September 2008 dan Bukti P-3b Surat Kwitansi pembayaran Rumah tertanggal 3 Oktober 2008 yang terletak di Perumahan Pondok Timur Indah Blok F nomor 187, dan ternyata hingga

sekarang terhadap peralihan/over kredit rumah dan tanah a quo tidak ada yang keberatan sehingga Jual-Beli atau Oper Kredit antara Tergugat dengan Penggugat adalah sah menurut hukum.

Dengan dikeluarkannya Putusan Pengadilan Negeri No. 567/Pdt.G/2018/PN.Bks yang sudah berkekuatan hukum tetap dapat dijadikan dasar untuk dibuatkannya Akta Jual Beli di Kantor Notaris/PPAT dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang apabila Pembeli (Wardjo) untuk bertindak atas nama Penjual (Sahari) selaku penjual sekaligus Pembeli bertindak selaku pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli dan balik nama sertipikat karena pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim yang sudah diuraikan dapat dijadikan dasar untuk dikeluarkannya Putusan Pengadilan Negeri Bekasi.

4. KESIMPULAN

Transaksi jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Sahari selaku Penjual dan Wardjo selaku Pembeli pada tanggal 13 September 2008 yang berdasarkan pada kwitansi penerimaan uang dapat dikatakan sah jika dilihat dari syarat materilnya karena sudah memenuhi syarat tunai dalam jual beli. Dalam syarat materil dalam jual beli, Penjual (Sahari) berhak untuk menjual tanah tersebut karena sebagai pemegang hak atas tanah yang sah. Kemudian dari Pembeli (Wardjo) berhak dan memenuhi unsur sebagai subyek hukum untuk membeli hak atas tanah tersebut, selain itu tanah yang menjadi obyek jual beli pun tidak berada dalam keadaan sengketa. Sedangkan untuk unsur tunainya karena dalam perbuatan hukum jual beli tersebut Wardjo selaku Pembeli telah membayarkan harga yang telah disepakati secara penuh dan Sahari baru menyerahkan Sertipikat hak atas tanah tersebut kepada Pembeli meskipun pada saat itu hanya berlandaskan pada kwitansi penerimaan uang yang bernaterai cukup.

Kemudian untuk transaksi jual beli tersebut jika dilihat secara syarat formil belum terpenuhi karena dalam jual beli tersebut tidak memenuhi unsur terang. Karena pada saat melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut tidak langsung dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, hal tersebut dikarenakan pada saat itu Pembeli tidak mempunyai dana yang cukup. Karena pada saat melakukan transaksi jual beli tersebut tidak mempunyai dana yang cukup kemudian berdampak kepada Pembeli yang baru sekarang mengurus pembuatan Akta Jual Belinya untuk balik nama rumah, akibatnya pembeli pada saat akan mengurus kedua hal tersebut keberadaan Penjual sudah diketahui lagi. Oleh karena itu pentingnya pelaksanaan perbuatan hukum jual beli harus langsung dilaksanakan dihadapan Notaris/PPAT karena untuk dibuatkannya Akta Jual Beli guna proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dari Penjual kepada Pembeli ke kantor pertanahan yang hanya bisa didaftarkan hanya dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Pasal 37 ayat 1 UUPA.

Berdasarkan dari Transaksi jual beli yang dilakukan antara Sahari selaku Penjual dan Wardjo selaku pembeli tanggal 13 September 2008, jual beli tersebut dilakukan berdasarkan pada kwitansi penerimaan uang dan pelaksanaan jual belinya tidak dilakukan dihadapan PPAT. Hingga pada saat sekarang Pembeli ingin mengurus dan membuat Akta Jual belinya tersebut untuk balik nama rumah, Penjual sudah tidak diketahui lagi keadaannya. Pembeli sudah berusaha untuk mencarinya sejak 2 tahun lalu, akan tetapi sampai sekarang tidak membuahkan hasil. Hingga pada akhirnya Pembeli mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi kepada Sahari selaku penjual yang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, hal tersebut dilakukan Wardjo selaku penjual karena untuk memberikan kepastian hukum yang jelas mengenai hak atas tanah yang ia peroleh melalui jual beli tersebut. Pada saat sebelum hari persidangan yang sudah ditetapkan Sahari selaku Penjual telah dipanggil secara sah dan patut melalui Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka. Akan tetapi Penjual juga tidak turut hadir dalam persidangan tanpa diketahui sebab-sebabnya dan tidak ada pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk hadir dalam persidangan. Maka dengan ketidakhadirannya Penjual dalam persidangan dan sudah tidak dimungkinkannya lagi untuk Penjual untuk hadir bersama-sama dengan Pembeli ke Kantor Notaris/PPAT dalam mengurus pembuatan Akta

Jual Beli serta balik nama pada sertipikat hak atas tanah dan bangunan tersebut. Karena tidak diketahuinya keberadaan Penjual pada saat Pembeli akan membuat Akta Jual beli dan balik nama rumah tersebut ke atas nama Penggugat tetapi yang berwenang (Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah) belum mau membuat Akta Jual Beli dan dokumen lainnya karena harus ada putusan dari Pengadilan. Oleh karena itu dengan dikeluarkannya Putusan Pengadilan Negeri No: 567/Pdt.G/2018/PN.Bks dapat dijadikan dasar untuk Wardjo sebagai Pembeli dapat bertindak sebagai Sahari selaku Penjual pada saat penandatanganan Akta Jual Beli dan balik nama rumah tersebut di Kantor Notaris/PPAT, dan untuk selanjutnya guna pendaftaran peralihan hak melalui jual beli ke kantor pertanahan Kabupaten/Kota.

Dalam penelitian yang telah dilakukan, penulis mempunyai saran terkait pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dan hanya berdasarkan kwitansi penerimaan uang. Agar terhindari dari sengketa sebaiknya jangan melakukan jual beli tanah dan bangunan jika tanpa melibatkan PPAT, apalagi hanya berdasarkan pada bukti kwitansi penerimaan uang. Hal tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli karena jual beli tanah dan bangunan berdasarkan kwitansi penerimaan uang itu mengakibatkan pembeli hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara yuridis. Untuk mengatasi hal tersebut sebaiknya pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) menginformasikan kepada masyarakat mengenai syarat jual beli atas tanah dan bangunan yang telah diatur oleh undang-undang yaitu agar dilaksanakan dihadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta jual beli serta menginformasikan kepada masyarakat untuk melakukan proses balik nama sertifikat sehingga mereka mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimilikinya & memberitahukan informasi kepada masyarakat bahwa jual beli hanya berdasarkan kwitansi tidak dapat menjadi alat bukti yang kuat untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah tersebut.

5. DAFTAR PUSTAKA

- [1] B. Harono, “*Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*”, Jakarta: Universitas Trisakti, 2007
- [2] B. Harsono, “*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*”, Jakarta: Universitas Trisakti, 2007
- [3] I. E. Sihombing, “*Pendaftaran Tanah, Jual Beli Tanah, Akta Jual Beli & Pengikatan Jual Beli*”, Jakarta: Universitas Trisakti, 2007
- [4] Pengertian Akta Jual Beli, (On-line), tersedia di: <http://www.hukumcorner.com/apa-yang-dimaksud-dengan-akta-jual-beli-ajb/> (7 November 2019)
- [5] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 1
- [6] Supriadi, *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- [7] S. Soekanto, “Pengantar Penelitian Hukum”, Jakarta: UI-Pers, 1993
- [8] “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.”
- [9] R. Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni, 1991