

**ANALISIS YURIDIS JUAL/BELI TANAH YG DILAKSANAKAN DENGAN
PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN TERHADAP PROSES
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH
(Analisis Putusan Nomor: 17/PDT.G/2013/Dpk)**

Setiyanto

Fakultas Hukum Universitas Pamulang

Corresponding Author: dosen01600@unpam.ac.id

Abstrak

Sesuai dengan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Jual beli tanah yang benar yaitu dengan bentuk pembuatan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang nantinya digunakan sebagai syarat untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah/balik nama sertifikat ke Kantor Pertanahan setempat. Namun dalam prakteknya di dalam masyarakat saat ini masih banyak dijumpai kegiatan jual beli tanah yang dilakukan tidak sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku. Yaitu proses Jual beli tanah yang dilaksanakan dengan perjanjian di bawah tangan. Penelitian yang dilaksanakan menggunakan metodologi pendekatan yuridis normatif yang berupa penelitian kepustakaan. Data yang dipakai dalam melaksanakan penelitian ini yaitu menggunakan data primer, data sekunder, dan data tersier. Hasil dari penelitian ini memperlihatkan bahwa status jual beli tanah yang dilaksanakan dalam sebuah perjanjian di bawah tangan merupakan perbuatan hukum dapat dikategorikan tetap syah, karena Perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut pada prinsipnya telah memenuhi syarat-syarat yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara yg merupakan syarat sahnya suatu perjanjian. dan jual beli dimaksud juga telah memenuhi syarat-syarat materiil, baik terkait penjual, pembeli ataupun tanahnya. Namun, agar perbuatan hukumnya dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan/balik nama sertifikat, hal ini memerlukan putusan dari pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yg bersifat tetap/*ingkrak*. Putusan pengadilan dapat dipergunakan sebagai syarat untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah/balik nama sertifikat ke Kantor Pertanahan. Sesuai dengan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun sebagai akibat hukum dari putusan pengadilan negeri depok nomor: 17/PDT.G/2013/PN.Dpk yaitu para pihak harus tunduk untuk mematuhi dan melaksanakannya. Terhadap putusan tersebut, Kantor Pertanahan Kota Depok harus menjalankan isi dari putusan tersebut, dalam hal ini merubah data kepemilikan/menjalankan proses balik nama atas sertifikat ke atas nama pemegang hak terakhir yaitu pembeli. Peranan dari putusan pengadilan negeri adalah sebagai dasar hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah/balik nama sertifikat dapat dilihat dalam Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Kata Kunci: Jual Beli Tanah, Perjanjian Dibawah Tangan, Peralihan Hak.

ABSTRACT

In accordance with "Article 37 Paragraph (1) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration", the correct sale and purchase of land is in the form of making a deed made by the Land Deed Making Official (PPAT), which will later be used as a condition for registration of the transfer of rights. on land/transfer the name of the certificate to the local Land Office. However, in practice in today's society there are still many land buying and selling activities carried out that are not in accordance with the applicable laws and regulations. Namely the process of buying and selling land which is carried out with an underhand agreement. The research was carried out using a normative juridical approach in the form of library research. The data used in carrying out this research is using primary data, secondary data, and tertiary data. The results of this study indicate that the status of buying and selling land carried out in an underhand agreement is a legal act that can be categorized as still valid, because the sale and purchase agreement under the hands in principle has fulfilled the requirements stipulated in "Article 1320 of the Civil Code" which is a condition for the validity of an agreement. and the said sale and purchase has also fulfilled the material requirements, whether related to the seller, the buyer or the land. However, in order for the legal action to be registered with the Land Office to change ownership data/transfer the name of the certificate, this requires a decision from a court that already has permanent legal force. Court decisions can be used as a condition for registration of transfer of land rights/transfer of title certificates to the Land Office. In accordance with "Article 37 paragraph (2) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration". However, as a legal consequence of "depok district court decision number: 17/PDT.G/2013/PN.Dpk", the parties must submit to comply with and implement it. Against this decision, the Depok City Land Office must carry out the contents of the decision, in this case changing ownership data/running the process of transferring the name of the certificate to the name of the last right holder, namely the buyer. The role of district court decisions is as a legal basis for registration of transfer of land rights/transfer of title certificates can be seen in "Article 55 paragraph (1) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration.

Keywords: Sale and Purchase of Land, Underhand Agreement, Transfer of Rights.

A. Pendahuluan

Bertambahnya jumlah penduduk menjadi salah satu penyebab terus meningkatnya kebutuhan hidup masyarakat. Keperluan terhadap tanah sebagai tempat tinggal menjadi salah satu kebutuhan hidup yang keberadaannya selalu diutamakan. Selain sebagai tempat tinggal, tanah juga merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Semua aktivitas manusia, hidup dan melakukan banyak hal di atas tanah, maka dapat dikatakan bahwa semua aktifitas makhluk hidup yang ada di bumi berhubungan dengan tanah.

“Tanah adalah permukaan bumi yang dapat dikuasai oleh Negara, masyarakat, perorangan atau badan, serta dapat dipergunakan untuk kepentingan yang bernilai ekonomis dan budaya. Tidak heran jika banyak manusia yang berusaha ingin memiliki

atau menguasai tanah. Mengingat begitu banyak manfaat tanah bagi kehidupan manusia, maka perlu diatur oleh pemerintah.”

“Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan semaksimal mungkin untuk kemakmuran rakyat.” Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, adalah sebagai dasar hukum utama formal dalam pembentukan hukum Agraria Nasional (UUPA) yang selanjutnya UUPA menjadi dasar hukum bagi pembentukan peraturan perundang-undangan yang mengatur permasalahan bumi, air, dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.¹

Tepatnya pada tanggal 24 September 1960 disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno, dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan nama singkatan resminya Undang-Undang Pokok Agraria, disingkat UUPA.

Sejak tanggal 24 September 1960 inilah tercatat sebagai salah satu tanggal yang sangat penting dalam sejarah perkembangan hukum agraria di Indonesia. Pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah kepada seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkan UUPA. UUPA sendiri sebagai suatu peraturan hanya memuat ketentuan-ketentuan hukum tanah yang baru dan garis-garis besarnya saja. Ketentuan yang lebih lanjut diatur dalam berbagai peraturan pelaksanaannya. UUPA sendiri sudah sekaligus memberikan pengaturan tentang hak atas tanah, yang terkandung dalam pasal 16 UUPA.

Hak atas tanah sendiri didefinisikan sebagai sebuah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah yang bersangkutan. Demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UU ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

“Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, jual beli harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat pembuat akta tanah (PPAT), sedangkan tanda bukti hak dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah, selanjutnya dapat dipergunakan sebagai alat bukti apabila ada

¹ M Arba, *“Hukum Agraria Indonesia”*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 10

permasalahan hak nantinya.”

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka jual beli tanah yang benar yaitu dengan melakukan pembuatan akta yang dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT), yang selanjutnya dipergunakan sebagai syarat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah/balik nama sertifikat di kantor pertanahan kabupaten/kota, dimana objek tanah tersebut berada. Namun, dalam kenyataannya dikehidupan masyarakat saat ini masih banyak dijumpai pelaksanaan jual beli tanah yang tidak dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Yaitu proses Jual beli tanah yang dilaksanakan melalui perjanjian di bawah tangan. Surat perjanjian jual beli itu ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli serta ditandatangani oleh saksi yang ada saat transaksi jual beli. Surat perjanjian jual beli inilah yang menjadi bukti bahwa telah terjadi jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh pembeli. Dengan kata lain, kepemilikan tanah masih atas nama pemilik yang lama, yaitu penjual.

Dari kasus tersebut ternyata banyak masyarakat tidak memahami tentang surat “perjanjian jual beli di bawah tangan”, yang akhirnya berdampak munculnya permasalahan. Berhubungan dengan jual/beli tanah yang dilaksanakan melalui perjanjian jual/beli di bawah tangan ini banyak persoalan hukum yang dapat dikaji, diantaranya adalah masalah status jual/beli hak atas tanah. Seperti yang terjadi di wilayah Kota Depok “Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 17/PDT.G/2013/PN/Dkp.”

“Meningat pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang cukup besar, berkaitan dengan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan, maka penulis merasa tertarik untuk meneliti tentang Analisis yuridis jual beli tanah yang dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan terhadap proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Analisis Putusan Nomor: 17/PDT.G/2013/DPK).”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian adalah sbb:

1. Bagaimanakah status hukum jual beli tanah yang dilakukan dengan perjanjian di bawah terhadap proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (analisis putusan nomor: 17/PDT.G/2013/PN.Dpk)?

2. Bagaimanakah dampak hukum atas Putusan Pengadilan Negeri Depok nomor: 17/PDT.G/2013/PN.Dpk?

C. Metode Penelitian

“Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum atau doktrin-doktrin hukum untuk menjawab isu-isu hukum yang dihadapi. Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian kualitatif normatif. Penelitian kualitatif normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder” (Peter Mahmud Marzuki, 2010: 35).

“Penelitian kualitatif normatif disebut juga sebagai penelitian hukum doktrinal. Menurut Peter Mahmud Marzuki bahwa “penelitian kualitatif normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Pada penelitian hukum jenis ini, sering hukum dikonsepsikan sebagai yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau Norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas”. (Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003: 13).

Metode penelitian ini menerapkan penelitian yuridis normatif. “Zainuddin Ali mengatakan bahwa putusan pengadilan adalah bahan hukum primer dan menduduki posisi sesudah peraturan perundang-undangan²” Data atau bahan hukum primer yang dianalisis dalam penelitian ini adalah putusan pengadilan, yaitu Putusan Nomor: 17/PDT.G/2013/PN.Dpk, Data sekunder terdiri dari buku dan jurnal ilmiah sebagai bahan kajian pustaka.

D. Pembahasan

A. Analisis hasil Putusan No: 17/PDT.G/2013/PN.Dpk

1. Kasus Posisi

Berdasarkan nomor perkara: 17/PDT.G/2013/PN.Dpk , dimana para pihak yang berpekar di Pengadilan Negeri Depok adalah sebagai berikut:

1) Penggugat

“ALEXANDER HIDAYAT WIJAYA, Pekerjaan Wiraswasta, Pemilik Kartu Tanda Penduduk/KTP No: 3276013011590006, bertempat tinggal di Puri Angrek Mas Blok C2 No. 8, RT. 002/011, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok.”

² Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum (Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2013), hlm. 51

2) Tergugat

“SEMMY MANAFE, Dahulu bertempat tinggal terakhir di Puri Anggrek Mas Blok C2 No. 8, RT. 002/011, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, No. KTP 32.03.71.2001.12665.”

3) Turut Tergugat

“Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Depok, beralamat Jalan Boulevard No. 7, Komplek Perkantoran Kota Kembang Depok.”

2. Uraian Kasus

“Berdasarkan Surat Gugatannya tertanggal 04 Februari 2013, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 04 Februari 2013 tercatat dibawah Nomor: 17/PDT.G/2013/PN.Dpk., pada pokoknya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:”

Pada tanggal 17 Desember 1999, Tuan Alexander (Penggugat) mengadakan transaksi jual beli tanah berikut bangunannya milik Tuan Semmy (Tergugat). Tanah dan bangunan yang dijual Tuan Semmy kepada Tuan Alexander terletak diperumahan “Puri Anggrek Mas Blok C.2 No.8, RT.002/RW.011, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok”. Karena transaksi jual beli antara Tuan Alexander dan Tuan Semmy pembayarannya secara bertahap, maka mereka untuk sementara membuat perjanjian jual beli antara Tuan Alexander dan Tuan Semmy.

Akan tetapi ketika Tuan Alexander akan membalik nama sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut, Tuan Alexander kesulitan untuk menemui Tuan Semmy. Tuan Alexander telah berusaha mencari Tuan Semmy maupun keluarganya dalam upaya membantu balik nama sertifikat tersebut, namun usaha tersebut tidak membuahkan hasil. Tuan Alexander secara fisik menguasai sepenuhnya tanah berikut bangunan tersebut sejak transaksi jual beli terjadi sampai sekarang dan tidak ada orang lain yang merasa keberatan ataupun mengusik Tuan Alexander.

Untuk kepastian hukum akan tanah dan bangunan, maka Tuan Alexander mengajukan permohonan Balik nama terhadap sertifikat Nomor: 10.10.71.01.3.00891 yang masih atas nama Tuan Semmy Manafe menjadi atas nama Tuan Alexander Hidayat Wijaya kepada instansi yang berwenang yaitu “Badan Pertanahan Nasional Kota Depok (Turut Tergugat)”. Niat Tuan

Alexander ingin membalik nama sertifikat tersebut menemui kendala karena dalam hal ini instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional menyatakan karena tidak ada akta jual beli antara Tuan Alexander dengan Tuan Semmy maka untuk balik nama sertipikat tersebut harus ada Putusan dari Pengadilan Negeri setempat, dalam hal ini Pengadilan Negeri Depok, Jawa Barat.

Terkait persoalan tersebut maka Tuan Alexander sebagai pembeli telah sangat dirugikan, karena walaupun secara fisik telah memiliki dan menguasai tanah dan bangunan tersebut telah dikuasai, akan tetapi secara yuridis bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama Tuan Semmy, oleh karenanya timbul kekhawatiran Tuan Alexander, bahwa kelak dikemudian hari nanti Tuan Semmy atau ahli warisnya atau orang lain tiba-tiba muncul untuk menguasai tanah bangunan tersebut, padahal tanah dan bangunan tersebut telah dibeli oleh Tuan Alexander.

Maka untuk itulah Tuan Alexander mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Depok dengan maksud agar Tuan Alexander selaku penggugat dan pembeli tanah berikut bangunan rumah tersebut yang beriktikad baik mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum tentang kepemilikan tanah dan bangunan rumah tersebut.

Berdasarkan duduk perkara tersebut Tuan Alexander menginginkan agar Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dapat memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Tuan Alexander (Penggugat) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 17 Desember 1999 atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di “Perumahan Puri Anggrek Mas Blok C2 No.8, RT. 002/011, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Depok;”
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di “Perumahan Puri Anggrek Mas Blok C2 No.8, RT. 002/011, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Depok;”
4. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengurus balik nama sertifikat ke “Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok;”
5. Memerintahkan Kepada Badan Pertanahan Kota Depok untuk membalik nama dari pemegang hak semula yaitu Semmy Manafe/Tergugat menjadi

atas nama Alexander Hidayat Wijaya/Penggugat, atas sertipikat No. 10.10.71.01.3.00891.

Tuan Alexander selaku penggugat telah menyerahkan bukti-bukti surat-surat antara lain sebagai berikut:

1. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama ALEXANDER HIDAYAT WIDJAYA;
2. Foto Copy Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan Puri Anggrek Mas Blok C2 No. 8, Jalan Anggrek III, Rangkapan Jaya/Pancoran Mas, RT. 04/RW. 03, Depok- Bogor-Jawa Barat, tertanggal 17 Desember 1999;
3. Foto Copy Ijin Mendirikan Bangunan No. 648.11/296-94/932/PU/94 tertanggal 20 Juni 1994;
4. Foto Copy Kwitansi atas nama Alex Hidayat tertanggal 8 April 2000 ;
5. Foto Copy Sertifikat (Tanda Bukti Hak) / Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 891, Desa Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat ;
6. Foto Copy Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan Puri Anggrek Mas Blok C2 No. 8, Jalan Anggrek III, Rangkapan Jaya/Pancoran Mas, RT. 04/RW. 03, Depok- Bogor-Jawa Barat, tertanggal 17 Desember 1999;
7. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013, tertanggal 31 Januari 2013 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2013;
8. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012, tertanggal 20 Januari 2013 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2012;

Selain dari pada itu, Penggugat telah mengajukan dua orang saksi yang menguatkan dalil-dalil gugatannya dan membenarkan adanya pembelian atas tanah beserta bangunannya yaitu Tuan Soetardjo Soediani dan Tuan Noto Hatiyanto Rasman.

3. Pertimbangan Hakim Berdasarkan Hasil Putusan PN Depok No: 17/PDT.G/2013/PN.Dpk.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagai terurai dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah dipanggil dengan

relas panggilan secara sah dan patut, namun Tergugat dan Turut Tergugat ataupun kuasanya tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain untuk mewakilinya sehingga tenggang waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilakukan secara patut, maka Tergugat dan Turut Tergugat haruslah dinyatakan tidak pernah hadir dan berdasarkan ketentuan Pasal 125 ayat (1) Reglemen Indonesia yang diperbarui, perkara ini dapat diperiksa dan diputus tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat dengan Verstek;

Menimbang, bahwa walaupun gugatan dalam perkara aquo diputus tanpa hadirnya Tergugat, maupun Turut Tergugat (verstek), tetapi tidak serta merta gugatan Penggugat tersebut dikabulkan begitu saja karena di samping kepentingan Penggugat, kepentingan Tergugat dan Turut Tergugat harus pula diperhatikan (*audi et alteram partem*), sehingga gugatan Penggugat tersebut harus dipertimbangkan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan gugatan tersebut haruslah mempunyai alasan hukum yang kuat;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang utama dalam gugatannya adalah mohon agar jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di perumahan Puri Anggrek Mas blok C 2 No 8 Rt 002/011 Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas Depok antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUH Perdata menjadi kewajiban Penggugat untuk terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya, sesuai dengan azas, barang siapa yang mengaku mempunyai sesuatu hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan dalil- dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-8 yang telah diteliti dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, untuk lebih menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi yang telah didengarkan keterangannya dibawah sumpah, yakni 1. Soetardjo Soediani dan 2. Noto Hartiyanto Rasman;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran serta kepastian mengenai

obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan sidang ditempat yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti-bukti surat, mendengar keterangan saksi-saksi dan melihat obyek sengketa yang satu dan lainnya saling bersesuaian maka Majelis Hakim telah sampai pada fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa benar pada tanggal 17 Desember 1999 Penggugat telah membeli sebidang tanah terletak di perumahan Puri Anggrek Mas blok C 2 No 8 Rt 002/011, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Depok sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.891 surat ukur No.1393/1994 dan IMB No.648.11/296-94/932/PU/94 atas nama Semmy Manafe (Tergugat), dari Tergugat dengan perjanjian jual beli rumah Perumahan Puri Anggrek Mas Blok C2 No.8 Jalan Anggrek III, Rangkapan Jaya/Pancoran Mas RT.04/RW.03 Depok, Bogor, Jawa Barat;
2. Bahwa benar jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas Perumahan tersebut seharga Rp.114.000.000,- (seratus empat belas juta rupiah) telah lunas dibayar;
3. Bahwa benar Penggugat telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 2000 dan tidak ada orang lain yang keberatan maupun mengklaim tanah tersebut;
4. Bahwa benar Penggugat tidak dapat melakukan balik nama sertifikat atas tanah tersebut dari atas nama Tergugat (Semmy Manafe) menjadi atas nama Penggugat (Alexander Hidayat Wijaya) ke Kantor Pertanahan Kota Depok karena Tergugat tidak lagi diketahui keberadaannya;

“Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut setelah dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan akan dipertimbangkan sebagai berikut;”

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 telah membuktikan bahwa benar Penggugat saat ini bertempat tinggal di alamat seperti dalam surat gugatannya, sehingga pengadilan negeri depok berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan penggugat ini, apalagi terbukti berdasarkan Pemeriksaan Setempat (PS) yang menjadi obyek sengketa lokasinya adalah termasuk ke dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Depok, sehingga Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, P-3, dan P-6 berupa surat perjanjian jual beli antara Penggugat (Alexander Hidayat Wijaya) selaku Pembeli

dengan Tergugat (Semmy Manafe) selaku penjual, dalam pengikatan jual beli tersebut berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.891 surat ukur No.1393/1994 dan IMB No.648.11/296- 94/932/PU/94 atas nama Semmy Manafe (Tergugat), dari Tergugat dengan perjanjian jual beli rumah Perumahan Puri Anggrek Mas Blok C2 No.8 Jalan Anggrek III, Rangkapan Jaya/Pancoran Mas RT.04/RW.03 Depok. Bogor, Jawa Barat dengan luas tanah 138 m²;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa kwitansi pembayaran dan P-6 berupa Surat Perjanjian Jual Beli membuktikan bahwa Penggugat telah membeli tanah dan bangunan tersebut dari Tergugat dengan harga Rp.114.000.000,- (seratus empat belas juta rupiah) dan Penggugat telah membayar tanah dan bangunan tersebut dengan rincian pembayaran yang pertama pada tanggal 14 Desember 1999 sebesar Rp.65.500.000,- (enam puluh lima juta lima ratus ribu rupiah), yang kedua pada tanggal 07 Januari 2000 sebesar Rp.15.500.000,- (lima belas juta lima ratus ribu rupiah) dan yang ketiga pada akhir bulan Maret 2000 sejumlah Rp.33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah) sehingga dengan demikian Penggugat telah membayar lunas tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.891 surat ukur No.1393/1994 dan IMB No.648.11/296-94/932/PU/94, Bukti P-7 berupa Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013, dan Bukti P-8 berupa Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012, kesemuanya masih atas nama Semmy Manafe (Tergugat) dimana selama ini bukti surat tersebut berada dalam penguasaan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Soetardjo Soediani dan saksi Noto Hartiyanto Rasman dalam persidangan yang menerangkan bahwa sejak tahun 2000 tanah dan bangunan tersebut telah dikuasai oleh Penggugat dan selama itu pula tidak ada orang lain yang keberatan atas penguasaan tanah dan bangunan tersebut serta tidak ada orang lain yang mengkalim atas kepemilikan tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti serta pertimbangan tersebut diatas maka pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna

Bangunan No.891 surat ukur No.1393/1994 dan IMB No.648.11/296-94/932/PU/94 atas nama Semmy Manafe (Tergugat), yang terletak di Perumahan Puri Anggrek Mas Blok C2 No.8 Jalan Anggrek III, Rangkapan Jaya/Pancoran Mas, RT.04/RW.03 Depok, Bogor, Jawa Barat dengan luas tanah 138 m² adalah sah menurut hukum sehingga perjanjian jual beli tertanggal 17 Desember 1999 harus dinyatakan sah dengan demikian petitum ke 2 gugatan Penggugat cukup beralasan untuk dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena petitum ke 2 gugatan Penggugat dikabulkan maka Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.891 surat ukur No.1393/1994 dan IMB No.648.11/296-94/932/PU/94 atas nama Semmy Manafe yang terletak di Perumahan Puri Anggrek Mas Blok C2 No.8 Jalan Anggrek III, Rangkapan Jaya/Pancoran Mas RT.04/RW.03 Depok, Bogor, Jawa Barat dengan luas tanah 138 m² maka petitum ke-3 Gugatan dari Penggugat dapat dikabulkan dg menambah sekedar amar redaksinya;

Berdasarkan alasan serta pertimbangan tersebut diatas, maka penggugat dapat membuktikan sebagai pemilik yang sah sehingga berhak untuk membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No.891 dikantor Pertanahan Kota Depok sehingga dengan demikian petitum ke 4 gugatan dapat dikabulkan dengan merubah sekedar mengenai amar redaksinya;

Menimbang bahwa karena Penggugat sebagai pemilik yang sah berhak untuk membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No.891 dikantor Pertanahan Kota Depok, maka Kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Depok selaku Turut Tergugat haruslah tunduk dan taat kepada putusan ini, sehingga dengan demikian petitum ke-5 dapat dikabulkan dengan merubah mengenai amar redaksinya;

Menimbang, dari keseluruhan pertimbangan tersebut diatas telah ternyata keseluruhannya petitum dikabulkan dengan perbaikan redaksional, oleh karena itu petitum secara hukum menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya secara verstek dengan perbaikan redaksi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan demikian Tergugat berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR ayat (3), Majelis Hakim berpendapat biaya yang timbul dalam

perkara ini dibebankan kepada Tergugat;

Mengingat, Pasal 125 Ayat (1) HIR, Pasal 181 HIR ayat (3), serta pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dalam perkara ini;

Putusan Hakim Menurut PN Depok No: 17/PDT.G/2013/PN.Dpk

1. “Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum untuk menghadap dipersidangan tidak hadir;”
2. “Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya denganVerstek;”
3. “Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.891 atas nama Semmy Manafe (Tergugat), yang terletak di Perumahan Puri Anggrek Mas Blok C2 No.8 Jalan Anggrek III, RangkapanJaya/Pancoran Mas RT.04/RW.03 Depok, Jawa Barat;”
4. “Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak Perumahan Puri Anggrek Mas Blok C2 No.8 Jalan Anggrek III, Rangkapan Jaya/Pancoran Mas, RT.04/RW.03 Depok, Jawa Barat, dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan No.891 atas nama Semmy Manafe (Tergugat);”
5. “Memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengurus balik nama dan mengubah nama yang tercantum pada sertifikat Hak Guna Bangunan No.891, Desa/Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, dahulu Kabupaten Bogor, Sekarang Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok dari atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat;”
6. “Menghukum Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kota Depok) untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;”
7. “Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.391.000,- (satu juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu Rupiah).”

5. Analisis Putusan No: 17/PDT.G/2013/PN.Dpk

Permasalahan yang dihadapi pihak penggugat dalam perkara nomor:17/PDT.G/2013/PN.Dpk adalah ketika hendak melanjutkan proses jual beli atas tanah dan bangunan, pihak tergugat yang terlibat dalam peristiwa jual/beli tersebut keberadaannya sudah sulit ditemui, sehingga untuk menghadirkan pihak tergugat ke pejabat yang berwenang dalam membuat akta jual beli yaitu “Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT)” sulit untuk dilakukan.

Dengan keadaan seperti ini, penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memperoleh kekuatan atau kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah tersebut serta atasnama kepemilikan di dalam sertifikat tersebut atasnama penggugat.

Perlu diketahui untuk melaksanakan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di “Kantor Pertanahan Nasional” adalah dengan menggunakan akta jual-beli yang di buat dihadapan “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)” beserta dokumen-dokumen pendukung lainnya yang disertakan didalamnya.

Tujuan dari gugatan tersebut adalah untuk memastikan atau menyatakan sah menurut hukum perjanjian jual-beli tanah dan bangunan dimaksud, memastikan bahwa penggugat adalah sebagai yang berhak atas tanah dan bangunan tersebut dan pendaftaran peralihan hak atas tanah di “Kantor Pertanahan Nasional” dapat diproses oleh Kantor Pertanahan, sehingga kepemilikannya di dalam sertifikat tersebut adalah atas nama penggugat.

Berdasarkan uraian diatas, dapat diketahui bahwa duduk perkaranya adalah kesulitan menghadirkan kembali pihak penjual, dalam uraian kasus posisi diatas bahwa Semmy Manafe (tergugat) sudah tidak diketahui keberadaannya.

Karena para tergugat dan turut tergugat tidak menghadiri proses persidangan maka dengan pertimbangan-pertimbangan hakim atas gugatan dan pembuktian-pembuktian yang diajukan oleh penggugat, maka gugatan penggugat dapat dikabulkan dengan *verstek*. “Putusan *verstek* ialah putusan yang dijatuhkan kepada tergugat atau termohon tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara resmi sedang penggugat hadir dan mohon putusan. Dengan demikian putusan diambil dan dijatuhkan tanpa bantahan atau sanggahan dari pihak yang tidak hadir.” Putusan *verstek* diatur dalam Pasal 125 ayat (1) HIR. Pasal 125 ayat (1) HIR:

“Jika tergugat tidak dapat pada hari perkara ini diperiksa, atau tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, meskipun ia dipanggil dengan patut maka gugatan itu diterima dengan tidak hadir (*verstek*), kecuali kalau nyata kepada pengadilan Negeri bahwa pendakwa itu melawan hak atau tidak beralasan.”

Walaupun gugatan dalam perkara tersebut diputus tanpa hadirnya tergugat maupun turut tergugat, tetapi tidak serta merta gugatan penggugat tersebut dikabulkan begitu saja karena disamping kepentingan penggugat, kepentingan tergugat dan turut tergugat harus pula diperhatikan, sehingga gugatan pengugat tersebut harus dipertimbangkan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan gugatan tersebut haruslah

mempunyai alasan hukum yang kuat. Maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdara menjadi kewajiban penggugat untuk terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya.

“Pasal 1865 KUHPerdara, bahwa:”Barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana dia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu; sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna pembantahan hak orang lain, diwajibkan juga membuktikan peristiwa-peristiwa itu”

Dalam kasus ini, pembuktian terhadap perjanjian jual beli dibawah tangan “(akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dibuktikan dalam persidangan, sehingga perlu adanya perlindungan terhadap pembeli apabila penjual wanprestasi.”

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa untuk terjadinya jual beli tanah dihadapan “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)” harus bersifat final, baik syarat formal maupun materiilnya. Untuk syarat formal mengenai akta jual belinya yaitu akta jual belinya harus dibuat oleh dan hadapan “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”. Sedangkan untuk syarat2 materiil terkait penjual, dan pembeli, serta tanahnya.

Belum terpenuhinya kedua syarat tersebut, maka perjanjian jual beli yang biasanya dijadikan tujuan (landasan) terjadinya permulaan jual beli yang digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sementara menunggu dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT. Namun demikian, Majelis Hakim memutuskan dalam Putusan Nomor:17/PDT/2013/PN.Dpk bahwa jual beli tanah antara penggugat dan tergugat adalah sah menurut hukum. Dalam kasus ini, Majelis Hakim dalam pertimbangannya berpendapat bahwa penggugat telah membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya dan oleh karena penggugat telah membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan penggugat patut dikabulkan. Berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim dalam salah satu putusannya menyatakan:

“Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.891 atas nama Semmy Manafe (Tergugat), yang terletak di Perumahan Puri Anggrek Mas Blok C2 No.8 Jalan Anggrek III, RangkapanJaya/Pancoran Mas RT.04/RW.03 Depok, Jawa Barat.”

Pertimbangan hakim dalam memutuskan bahwa jual/beli tanah antara penggugat dan tergugat adalah sah menurut hukum, jika ditinjau dari Kitab Undang-

undang Hukum Perdata bahwa jual beli yang dibuat antara penggugat dengan tergugat pada dasarnya telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam “Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai salah satu sahnya syarat suatu perjanjian. Selain itu jual beli dimaksud juga telah memenuhi syarat-syarat materiil, baik mengenai penjual, dan pembeli maupun tanahnya.”

Dalam perkara ini, jual/beli tanah tidak dapat dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana yang disyaratkan oleh “pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah” sehingga penggugat meminta putusan yang menyatakan memberikan ijin kepada penggugat untuk mengurus balik nama dan mengubah nama yang tercantum pada sertifikat ke “Kantor Badan Pertanahan Nasional” dari atas nama tergugat ke atas nama penggugat. Alasan penggugat agar pihak turut tergugat dapat memproses peralihan hak atas tanah/balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan adalah agar menjamin kepemilikan hak atas tanah tersebut. Karena jika hanya memegang putusan pengadilan saja tetapi sertipikat tersebut tidak beralih kepemilikannya ke atas nama penggugat adalah sangat sia-sia. Jika bukti kepemilikan hak atas tanah dalam hal ini sertipikat masih atas nama tergugat/penjual maka apabila tanah tersebut akan dijual kembali atau bahkan akan dijaminkan ke bank tidak akan bisa.

Menurut penulis status jual-beli tanah yang dilaksanakan melalui perjanjian dibawah tangan antara penggugat dengan tergugat perbuatan hukumnya dapat dikatakan sah menurut hukum, jika ditinjau dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa jual beli yang dibuat antara penggugat dengan tergugat pada dasarnya telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam “Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” sebagai suatu syarat atas sahnya perjanjian. Selain dari pada itu jual-beli dimaksud juga telah memenuhi syarat materiil, baik mengenai penjual, dan pembeli maupun tanahnya. Namun, agar perbuatan hukumnya dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk dilakukan perubahan data kepemilikan/balik nama sertifikat memerlukan putusan dari pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap/*ingkrach*, yang menyatakan memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengurus balik nama dan mengubah nama yang tercantum pada sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional dari atas nama tergugat ke atas nama penggugat.

Putusan pengadilan yang telah *ingkrach* dapat dipakai untuk syarat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah/balik nama sertifikat ke kantor pertanahan. Hal ini sesuai “Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah”, yang menyatakan:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, kepala Kantor Pertanahan dapat mendaf-tar pemindahan hak atas sebidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”

Dalam peraturan pemerintah dimaksud memang tidak secara tertulis menyatakan bahwa putusan pengadilan bisa dijadikan dasar pengajuan balik nama sertipikat, tetapi bisa diartikan bahwa balik nama sertipikat bisa berdasarkan surat otentik yang tidak dibuat oleh “Pejabat Pembuat Akta (PPAT)”. Karena putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap/*ingkrach* dapat dikatakan surat atau akta otentik sehingga putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap/*ingkrach* dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat.

B. Akibat Hukum Dari “Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 17/PDT.G/ 2013/PN.Dpk.”

Pengadilan Negeri Depok dalam putusan nomor: 17/PDT.G/2013/PN.Dpk telah memutuskan, yang poin 5 dan 6 menyatakan:

Angka 5 : “Memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengurus balik nama dan mengubah nama yang tercantum pada sertifikat Hak Guna Bangunan No.891, Desa/Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, dahulu Kabupaten Bogor, Sekarang Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok dari atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat.”

Angka 6: “Menghukum Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kota Depok) untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini.”

Putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap adalah putusan yang menurut ketentuan undang-undang tidak ada lagi kesempatan upaya hukumnya untuk melawan putusan itu, jadi putusan itu tidak dapat lagi diganggu gugat. Sehingga putusan tersebut memiliki kekuatan untuk pembuktian dalam bentuk akta otentik yang mengikat para pihak dan juga berlaku untuk kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga, kekuatan untuk eksekutorial yaitu kekuatan untuk dilaksanakannya apa-apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa dengan bantuan alat Negara dan kekuatan eksepsi (tangkisan) yaitu kekuatan untuk menangkis suatu gugatan baru mengenai hal yang sudah pernah diputuskan. Akibat

hukum dari “Putusan PN Depok No:17/PDT.G/2013/PN.Dpk” adalah para pihak harus tunduk untuk patuh dan melaksanakannya. Terkait putusan tersebut, Kantor Pertanahan Kota Depok harus menjalankan isi dari putusan tersebut, yaitu mencatat peralihan hak dan menjalankan proses balik nama atas sertifikat hak guna bangunan atas nama pemegang hak terakhir dalam hal ini adalah pembeli.

Fungsi “Putusan PN sebagai dasar hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah/balik nama sertifikat sesuai Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah,” sbb:

“Pasal 55 ayat (1):

Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.”

Menurut ketentuan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut secara hukum menekankan adanya tanggung jawab kelembagaan dari Pengadilan Negeri, dalam hal ini diwakili Panitera Pengadilan. Tanggung jawab yang dimaksud berupa kewajiban untuk memberitahukan isi semua putusan yang berkekuatan hukum tetap dan penetapan yang mengakibatkan terjadinya perubahan data yuridis tanah yang sudah didaftar agar dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin juga pada sertipikat. Pemberitahuan isi semua putusan tersebut dimaksud untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah sehingga terjamin kepastian hukum dan perlindungan hak terhadap pemegang hak terakhir/baru.

Putusan pengadilan ditempuh oleh pemegang hak terakhir atas tanah, dalam hal ini penggugat/pembeli, agar pihak tersebut dalam mengusahakan kepemilikan hak atas tanahnya dapat terhindar dari kemungkinan gugatan dari pihak lain dan untuk mengantisipasi akibat-akibat hukum lain mengenai objek sengketa dan juga jika ada masalah dalam melakukan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan setempat.

E. Kesimpulan

1. Jual-beli tanah yang dilaksanakan melalui perjanjian di bawah tangan merupakan

perbuatan hukum yang dapat dikatakan syah menurut hukum karena Perjanjian jual beli dibawah tangan dimaksud pada hakekatnya telah memenuhi syarat-syarat yang diatur sesuai “Pasal 1320 KUHPerdara sebagai syarat sahnya suatu perjanjian. Jual beli dimaksud juga telah dapat memenuhi syarat-syarat materiil, baik mengenai penjual, dan pembeli maupun tanahnya. Namun, agar perbuatan hukumnya dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan/baliknama sertifikat memerlukan putusan dari pengadilan yang telah *ingkras*.” Hal ini sesuai “Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.”

2. Dampak hukum dari “putusan PN depok No: 17/PDT.G/2013/PN.Dpk” adalah para pihak harus tunduk untuk mematuhi dan menjalankannya. Atas putusan tersebut, Kantor Pertanahan Kota Depok harus melaksanakan isi dari putusan tersebut, yaitu merubah data kepemilikan/menjalankan proses balik nama atas sertifikat hak guna bangunan ke atas nama pemegang hak terakhir yaitu pembeli. Hal ini sesuai “Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.”

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Adrian Sutedi, *“Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya”*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *“Awat Jangan Beli Tanah Sengketa”*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015.
- Bachtiar Effendie, *“Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah”*, Alumni, Bandung, 1993.
- Bambang Eko Supriyadi, *“Hukum Agraria Kehutanan Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara”*, PT Grafindo Perdasa, Jakarta, 2013.
- Boedi Harsono, *“Undang-undang Pokok Agraria, sejarah penyusunan, Isi, dan Pelaksanaannya”*, Djambatan, Jakarta, 1971.
- , *“Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukn Undang- undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya”*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- , *“Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukn Undang- undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional jilid 1”*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K lubis, *“Hukum Perjanjian dalam islam”*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996.
- Firman Floranta Adonara, *“Aspek-Aspek Hukum Perikatan”*, Mandar Maju, Bandung, 2014.
- Handri Rahardjo, *“Hukum Perjanjian di Indonesia”*, Pustaka Yustisia Jakarta, 2009.
- Harum Al Rashid, *“Sekilas Tentang Jual Beli Tana”*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986.
- J. Satrio, *“Hukum Perjanjian”*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1992.
- Kansil, *“Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia”*, Balai Pusaka, Jakarta, 2002.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *“Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah”*, Kencana, Jakarta, 2007.
- Kurniawan Ghazali, *“Cara Mudah Mengurus Sertipikat Tanah”*, Kata Pena, 2013.
- M Arba, *“Hukum Agraria Indonesia”*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015. Much.Nurachamad, *“Buku Pintar dan Membuat Surat Perjanjian”*, Visi Media, Jakarta, 2010.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *“Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional”*, Mandar Maju, Bandung, 2012.

- R. Soeroso, S.H, “*Perjanjian Di Bawah Tangan*” Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- R. Van Dijk, “*Pengantar Hukum Adat Indonesia*”, Sumur Bandung, Bandung, 1979.
- Rudyanti Dorotea Tobing, “*Hukum Perjanjian Kredit*”, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2014.
- Riduan Syahrani, “*Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*”, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- RMJ Koosmargono, SH dan Moch. Dja’I, SH.CN.MH, “*Hukum Acara Perdata Membaca dan Mengerti HIR*”, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1996.
- Ronny Hanitijo Soemitro, “*Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*”, Ghalia Indonesia, Semarang, 1988.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Salim HS, “*Hukum kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*”, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Samun Ismaya, “*Pengantar Hukum Agraria*”, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011. Soedharyo Soimin, “*Status Hak Dan Pembebasan Tanah*”, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Subekti dan Tjitrossudibo, “*Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek*”, Pradnya Paramita, Jakkarta, 2001.
- Subekti, “*Hukum Perjanjian*”, Intermasa, Jakarta, 2005.
- Suparto Wijoyo,”*Penyelesaian Sengketa Lingkungan*”, Airlangga University Pers, Surabaya, 2003.
- Urip Santoso, “*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*”, Kencana, Jakarta, 2010.
- Wahyu Kuncoro, “*97 Resiko Transaksi Jual Beli Properti*”, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2015.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok -Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1987 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1987 Tentang Pendaftaran Tanah.