

**PUTUSAN PENGADILAN SEBAGAI PENGANTI
AKTA JUAL BELI DALAM PENDAFTARAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(Studi Putusan Nomor: 404/Pdt.G/2020/PN.Smg)**

SKRIPSI

Disusun Untuk Memenuhi Tugas Akhir dan Melengkapi
Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



Disusun Oleh :
AYU NADZIFAH SALSABILA
NIM : 2002056116

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2024**



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jalan Prof Dr. Hamka Km. 2 Kampus III Ngaliyan Telp /Fax 024-7601291 Semarang 50185

PENGESAHAN

Skripsi Saudara : AYU NADZIFAH SALSABILA
NIM / Jurusan : 2002056116 / Ilmu Hukum
Judul : Putusan Pengadilan Sebagai Pengganti Akta Jual Beli
Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah
(Studi Putusan Nomor: 404/Pdt G/2020/PN Sng).

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat *cumlaude*/baik/cukup, pada tanggal:

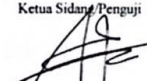
19 Juni 2024.

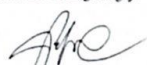
Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata I tahun akademik 2023/2024.

Semarang, 08 Juli 2024

Ketua Sidang/Penguji

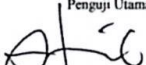
Sekretaris Sidang/Penguji


ARIYASA NUR KHOIRUL, Lc., M.S.I.
NIP. 198602192019031005


M. KHOIRUR ROFOQ, S.H., M.S.I.
NIP. 198510022019031006

Penguji Utama I

Penguji Utama II


Dr. H. MOHLARIFIN, S.Ag., M.Hum.
NIP. 197110121997031002


Dr. DAUD RISMANA, S.H., M.H.
NIP. 199108242019031014

Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II


MUHAMMAD SYOIM, S.Ag., M.H.
NIP. 197111012006041003


M. KHOIRUR ROFOQ, S.H., M.S.I.
NIP. 198510022019031006



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof Dr. Husein Kampus III Ngaliyun Telp./fax. (024) 7601291/7624691 Semarang 50185

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (Empat) Eks.

Hal : Naskah Skripsi

An. Sdra. Ayu Nadzifah Salsabila

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang Di Semarang
Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya melakukan penelitian dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi Saudara:

Nama : Ayu Nadzifah Salsabila

NIM : 2002056116

Prodi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Untuk
Kepentingan Pendaftaran Tanah (Studi Putusan No.
404/Pdt.G/2020/PN.Smg)

Dengan ini saya mohon sekiranya skripsi saudara tersebut dapat segera di
munaqosyahkan. Demikian, harap menjadi maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 14 Juni 2024

Pembimbing I

Muhammad Shoim, S.Ag., M.H.

NIP: 197111012006041003

Pembimbing II

M. Khoirur Rofiq, M.S.I.

NIP: 198510022019031006

MOTTO

كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ

*“Tiap-tiap diri bertanggung jawab atas apa yang telah
diperbuatnya”*

(QS. Al-Muddasir: 38).¹

¹ Tim Penerjemah, *“Al-Qur’an Dan Terjemahannya”*, Departemen Agama RI (Jakarta, 2019), 857.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Rabbil ‘Alaamiin, puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan tugas akhir skripsi ini dengan lancar dan tepat waktu. Shalawat serta salam selalu tucurahkan kepada junjungan kita Nabi Agung Muhammad SAW yang senantiasa kita tunggu syafaatnya, maka dengan bangga penulis persembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tua penulis Ibu Rubiyati dan Bapak Agus Purwito yang telah memberikan dukungan, pikiran, tenaga, perjuangan, serta do’a sepenuh hati tanpa henti untuk keberhasilan penulis dalam setiap penyelesaian tugas akhir skripsi ini;
2. Kakak penulis Angger Anisa Muthoharoh, adik penulis Damar Suta Aji Purwito, keluarga besar penulis, Haikal Maulana Anwar beserta keluarganya yang selalu memberikan dukungan dan semangat dalam menyelesaikan tugas akhir skripsi ini;
3. Pembimbing penulis Bapak Muhammad Shoim, S.Ag, M.H., dan Bapak M. Khoirur Rofiq, M.S.I. yang telah memberikan waktu, tenaga, dan ilmunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan skripsi ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan tepat waktu;
4. Walidosen penulis Ibu Fenny Bintarawati, M.H., yang selalu memberikan masukan, arahan, dan bimbingannya kepada penulis selama belajar di UIN Walisongo Semarang;

5. Segenap Dosen dan Civitas Akademik UIN Walisongo Semarang, terkhusus Dosen Fakultas Syariah dan Hukum yang telah memberikan ilmu, waktu, dan tenaganya sewaktu penulis belajar di Fakultas tercinta ini;
 6. Sahabat-sahabat penulis yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan serta do'a-do'anya.
- Terimakasih.



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185 Telepon (024)7601291, Faksimili
(024)7624691, Website: <http://fsh.walisongo.ac.id>.

DEKLARASI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ayu Nadzifah Salsabila
NIM : 2002056116
Jurusan : Ilmu Hukum
Judul : Putusan Pengadilan Sebagai Pengganti Akta Jual Beli Dalam Pendaftaran
Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg).

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian skripsi ini tidak berisi satupun pemikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 08 Juli 2024

Yang menyatakan,


Ayu Nadzifah Salsabila
2002056116

TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Nomor: 158 Tahun 1987

Nomor: 0543b//U/1987

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan huruf latin:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	be
ت	Ta	T	te
ث	Sa	š	es
ج	Jim	J	je

ح	Ha	ḥ	ha
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	de
ذ	Dza	Dz	zet
ر	Ra	R	er
ز	Zai	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	ṣ	es
ض	Dad	ḍ	de
ط	Tha	ṭ	te
ظ	Zha	ẓ	zet
ع	‘ain	...‘	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	ge
ف	Fa	F	ef
ق	Qaf	Q	ki
ك	Kaf	K	ka
ل	Lam	L	‘el

م	Mim	M	‘em
ن	Nun	N	‘en
و	Wau	W	w
ه	Ha	H	ha
ء	Hamzah	...’	Apostrof
ي	Ya	Y	ye

B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	Fathah	a	a
ِ	Kasrah	i	i
ُ	Dammah	u	u

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
يَ...ئَ	Fathah dan ya	ai	a dan u
وَ...ؤَ	Fathah dan wau	au	a dan u

Contoh:

- كَتَبَ kataba
- فَعَلَ fa`ala
- سِئِلَ suila
- كَيْفَ kaifa
- حَوْلَ haula

C. *Maddah*

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Tabel 0.4: Tabel Transliterasi *Maddah*

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أَ...إِ...يَ	Fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas

...ى	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di atas
...و	Dammah dan wau	ū	u dan garis di atas

Contoh:

- قَالَ qāla
- رَمَى ramā
- قِيلَ qīla
- يَقُولُ yaqūlu

D. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu:

1. Ta' marbutah hidup

Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah “t”.

2. Ta' marbutah mati

Ta' marbutah mati atau yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah “h”.

3. Kalau pada kata terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan “h”.

Contoh:

- رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ raudah al-atfāl/raudahtul atfāl

- طَلْحَة

talhah

E. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

- نَزَّلَ nazzala
- الْبِرُّ al-birr

F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

1. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf “l” diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan dengan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanpa sempang.

Contoh:

- الرَّجُلُ ar-rajulu
- الْقَلَمُ al-qalamu
- الشَّمْسُ asy-syamsu
- الْجَلَالُ al-jalālu

G. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

- تَأْخُذُ ta'khužu
- سَيِّئٌ syai'un
- النَّوْءُ an-nau'u
- إِنَّ inna

H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

- وَإِنَّ اللَّهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ -

Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn/Wa innallāha lahuwa
khairurrāziqīn

- بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَ مُرْسَاهَا

Bismillāhi majrehā wa mursāhā

I. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

- الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

Alhamdu lillāhi rabbi al-`ālamīn/Alhamdu lillāhi rabbil
`ālamīn

- الرَّحْمَنُ الرَّحِيمُ

Ar-rahmānir rahīm/Ar-rahmān ar-rahīm

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

- اللَّهُ غَفُورٌ رَحِيمٌ
Allaāhu gafūrun rahīm
- لِلَّهِ الْأُمُورُ جَمِيعًا
Lillāhi al-amru jamī`an/Lillāhil-amru jamī`an

J. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

ABSTRAK

Berdasarkan hukum agraria di Indonesia, jual beli tanah hendaknya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT, sehingga dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah di BPN. Namun, pada praktiknya masih terdapat masyarakat yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan (tidak melalui PPAT), sehingga ketika melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dihadapkan pada masalah legalitas. Berkaitan dengan sengketa dalam Putusan Pengadilan No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg, maka penulis menguraikan dua rumusan pokok permasalahan yaitu yang pertama mengenai dasar pertimbangan hakim dalam jual beli tanah di bawah tangan untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak atas tanah di BPN, kedua mengenai akibat hukum putusan Pengadilan Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah di BPN.

Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis empiris. Penelitian hukum yuridis merupakan penelitian hukum mengenai implementasi hukum pada sengketa yang penulis angkat dan dipadukan dengan metode penelitian hukum empiris atau penelitian/pengamatan langsung di lapangan (Pengadilan Negeri Semarang) yang menitikfokuskan pada pemahaman terhadap dasar pertimbangan hakim yang digunakan dalam memutus sengketa tersebut melalui wawancara serta dokumentasi.

Hasil penelitian ini memberikan dua kesimpulan. Pertama, dasar pertimbangan hakim dalam mengadili jual beli tanah di

bawah tanah terhadap putusan Pengadilan Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg telah sesuai dengan aspek hukum, aspek keadilan, ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, dan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Kesimpulan kedua, akibat hukum dari putusan tersebut yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu putusan tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak dan memiliki kekuatan hukum eksekutorial terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah, sehingga putusan tersebut dapat dijadikan sebagai dasar hukum atau sebagai pengganti AJB untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional.

Kata Kunci: *Jual Beli Tanah, Di Bawah Tangan, Pendaftaran Tanah, Berkekuatan Hukum.*

ABSTRACT

Based on agrarian law in Indonesia, the sale and purchase of land should be carried out in the presence of the Land Deed Making Officer (PPAT) so that a Deed of Sale and Purchase (AJB) is made by PPAT, so that it can be used as a basis for registration of the transfer of land rights at BPN. However, in practice there are still people who buy and sell land under their hands (not through PPAT), so that when registering the transfer of land rights, they are faced with legality problems. Regarding the dispute in Court Decision No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg, the author elaborates on two main formulations, namely the first regarding the basis for the judge's consideration in buying and selling land under his hands for the purpose of registering the transfer of land rights at BPN, the second regarding the legal consequences of the decision of the Semarang Court No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg on the registration of the transfer of land rights at BPN.

This research method uses an empirical juridical law research method. Juridical law research is legal research on the implementation of law in disputes raised by the author and combined with empirical legal research methods or direct research/observation in the field (Semarang District Court) which focuses on understanding the basis of judges' considerations used in deciding the dispute through interviews and documentation.

The results of this study provide two conclusions. First, the basis for the judge's consideration in adjudicating the sale and purchase of land underground against the decision of the Semarang Court No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg. is in accordance with the legal aspect, the aspect of justice, the provisions of Article

1320 of the Civil Code, and the provisions of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The second conclusion is that the legal consequences of the decision which have permanent legal force are that the decision has binding legal force for the parties and has executive legal force on the registration of the transfer of land rights, so that the decision can be used as a legal basis or as a substitute for AJB to register the transfer of land rights at the National Land Agency.

Keywords: Land Buying and Selling, Under Hands, Land Registration, Legal Effect.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufik, serta hidayah-Nya, shalawat serta salam penulis haturkan kepada junjungan Nabi Agung Muhammad SAW beserta keluarganya, para sahabatnya dan para suri tauladannya, sehingga penulis senantiasa diberikan kemudahan dan kesabaran dalam menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Putusan Pengadilan sebagai Pengganti Akta Jual Beli dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg)”**. Skripsi ini diajukan sebagai tugas akhir dalam rangka penyelesaian studi sarjana dalam Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Penulis sadar bahwa selesainya skripsi ini tak lepas oleh dukungan, bantuan, serta motivasi dari berbagai pihak yang senantiasa ikhlas, sabar dalam membantu penulis, sehingga kesulitan-kesulitan yang penulis hadapi dapat dilalui dengan baik. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua tercinta, Ibu Rubiyati dan Bapak Agus Purwito, kakak tercinta Angger Anisa Muthoharoh, adik tersayang Damar Suta Aji Purwito, serta keluarga besar simbah Mansur yang selalu memberikan semangat dan mendo’akan agar skripsi ini dapat terlaksana dengan baik;

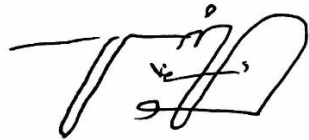
2. Mimih Solikhah, Abah Anwar, Haikal Maulana Anwar, dan Hilyatul Ulya Anwar yang selalu mendukung dan memberikan semangat untuk kelancaran skripsi ini;
3. Bapak Muhammad Shoim, S.Ag, M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi I dan Bapak M. Khoirur Rofiq, M.S.I., selaku Dosen Pembimbing Skripsi II, yang telah memberikan waktu, tenaga, dan ilmunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan skripsi ini;
4. Bapak Prof. Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang;
5. Ibu Dr. Novita Dewi Masyithoh, S.H., M.H., selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang;
6. Ibu Mahdaniyal Hasanah Nuriyyatiningrum, M.S.I., selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum UIN Walisongo Semarang;
7. Ibu Fenny Bintarawati, M.H., selaku Wali Dosen penulis selama menempuh perkuliahan;
8. Segenap Dosen dan Civitas akademika UIN Walisongo Semarang khususnya Fakultas Syari'ah dan Hukum Walisongo Semarang;
9. Sahabat-sahabat penulis, yakni sahabat Rifi, Aprilia, Yani, Sipa, Depira, Septi, Windi, Aun, Orica dan sahabat kamar (Mbak Leli, Mbak Annis, Alike,) serta sahabat lantai 2 Pondok-Pesantren Al-Ma'rufiyyah yang selalu memberikan motivasi dan dukungan sehingga penulis semangat untuk menyelesaikan skripsi ini;
10. Semua pihak yang tak sempat penulis sebutkan yang telah membantu penulis khususnya dalam penulisan skripsi,

terimakasih. Semoga semua kebaikan kalian berbalas dengan pahala dari Allah Yang Maha Kuasa.

Semoga segala bantuan yang telah diberikan menjadi amal kebaikan, sehingga mendapatkan balasan yang setimpal dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini masih terdapat banyak kekurangan dan kesalahan. Segala sesuatu yang baik datangnya dari Allah SWT dan segala keluputan ataupun kesalahan adalah berasal dari penulis, untuk itu penulis menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dalam rangka perbaikan skripsi ini. Harapan penulis kiranya skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembacanya serta bagi perkembangan ilmu pengetahuan. Aamiin Ya Robbal Alamin.

Semarang, 14 Juni 2024

Penulis,

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to read 'Ayu Nadzifah Salsabila'.

Ayu Nadzifah Salsabila

NIM: 2002056116

DAFTAR ISI

PENGESAHAN	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
DEKLARASI	vi
TRANSLITERASI ARAB-LATIN	VII
ABSTRAK.....	XVI
ABSTRACT	XVIII
KATA PENGANTAR	xx
DAFTAR ISI	xxiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Telaah Pustaka	9
F. Metode Penelitian	13
1. Jenis Penelitian	13
2. Pendekatan Penelitian.....	14
3. Sumber Data dan Bahan Hukum	15

4. Teknik Pengumpulan Data	18
5. Teknik Analisis Data	19
G. Sistem Penulisan Skripsi.....	20
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PUTUSAN PENGADILAN SEBAGAI SERTIFIKAT PENGANTI AKTA JUAL BELI DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH.....	23
A. Akta	23
B. Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan.....	25
1. Perjanjian dalam Perspektif Islam	25
2. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah.....	27
3. Pengertian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan.....	29
C. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.....	31
1. Pengertian Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah...	31
2. Tujuan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.....	33
D. Pembuktian, Pertimbangan Hakim, Putusan Hakim, Putusan Verstek, dan Kekuatan Hukum Putusan	34
1. Pembuktian.....	34
2. Pertimbangan Hakim	38
3. Putusan Hakim	39
4. Putusan Verstek.....	40
5. Kekuatan Hukum Putusan	41
BAB III PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 404/Pdt.G/2020/PN.Smg SEBAGAI PENGANTI AKTA	

JUAL BELI DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH.....	47
A. Duduk Perkara	47
B. Pembuktian	51
C. Pertimbangan Hakim.....	55
D. Putusan Hakim	60
E. Mekanisme Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.....	62
BAB IV ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SEMARANG NOMOR 404/Pdt.G/2020/PN.Smg SEBAGAI PENGANTI AKTA JUAL BELI DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH.....	66
A. Analisis Dasar Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg. sebagai Pengganti AJB dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.....	66
B. Akibat Hukum Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg. sebagai Pengganti AJB dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.....	85
BAB V PENUTUP	95
A. Kesimpulan	95
B. Saran.....	96

DAFTAR PUSTAKA	98
SURAT IZIN RISET.....	104
SURAT KETERANGAN RISET.....	105
DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA	106
DOKUMENTASI WAWANCARA	108
LAMPIRAN PUTUSAN	109
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	121

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam rangka pembangunan nasional, hal ini disebabkan karena tanah merupakan sumber daya material dan merupakan salah satu modal dasar pembangunan negara, sehingga hampir semua kegiatan pembangunan (*sectoral*) memerlukan tanah. Sehubungan dengan terus bertambahnya jumlah penduduk yang semuanya memerlukan tanah sebagai tempat pemukiman, hal ini mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terdapat dua cara peralihan hak atas tanah, yaitu dengan cara beralih dan dialihkan.¹ Ketentuan tersebut sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwasannya hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan cara beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini memiliki makna bahwasannya peralihan hak atas tanah

¹ Undang-Undang Nomor 5 Pasal 20 ayat (2) Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

secara beralih disebabkan tidak adanya peristiwa hukum seperti karena pemiliknya meninggal dunia, sehingga hak atas tanah tersebut dapat beralih dengan cara pewarisan dan wasiat, sedangkan peralihan hak atas tanah secara dialihkan mempunyai arti bahwa hak milih berpindah disebabkan adanya perbuatan hukum seperti jual beli, penukaran, penghibahan, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas tanah ke pihak lainnya.

Perolehan tanah dalam masyarakat pada umumnya sering dilakukan dengan cara pemindahan hak atau peralihan hak milik melalui kegiatan jual beli. Berdasarkan pasal 1457 KUHPerdara jual beli merupakan suatu persetujuan, yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan.¹ Rumusan tersebut dapat dipahami bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang atau menimbulkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini dimaksudkan dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Kata sepakat yang menimbulkan perjanjian maknanya yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang menimbulkan hapusnya hak, berubahnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum. Perjanjian jual beli disebut memiliki sistem terbuka karena dapat dilakukan oleh setiap orang yang telah memenuhi persyaratan untuk melakukan perjanjian. Pada

¹ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta, Sinar grafika, 2008), 86.

umumnya perjanjian jual beli tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, maka perjanjian dapat dilakukan secara lisan. Namun, sebagai bukti jika suatu saat timbul perselisihan dalam pertanahan, maka ada baiknya suatu perjanjian dilakukan secara tertulis. Mengenai perjanjian jual beli yang bisa dilakukan secara lisan dan tertulis ini diatur didalam Pasal 1320 KUHPer.

Di dalam Al-Qur'an terdapat istilah yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu aqad yang terdapat di dalam surah Al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.”
(Q.S 5 [Al Maidah]: 1).¹

Ayat tersebut menjelaskan tentang kesepakatan dalam sebuah perjanjian, masing-masing pihak hendaknya saling menghormati hak dan kewajiban masing-masing. Perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian yang dilakukan dengan cara tertulis dan perjanjian yang dilakukan secara lisan. Namun khusus untuk barang tidak bergerak seperti tanah, pengalihan kepemilikan tanah harus dilakukan dengan cara tertulis dengan bukti akta otentik sebagaimana diatur di dalam Pasal 616 KUHPdata yang menjelaskan tentang semua akta penjualan, penghibaan, pembagian,

¹ Tim Penerjemah, *“Al-Qur'an Dan Terjemahannya”*, Departemen Agama RI (Jakarta, 2019), 857.

pembebanan, dan pemindahtanganan barang tidak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik.¹

Dalam praktik jual beli tanah yang sesuai dengan PP No. 18 Tahun 2021 jo. PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sebaiknya proses jual beli tanah dilakukan di hadapan atau melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar dapat dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) oleh pihak yang berwenang untuk kemudian AJB tersebut bisa diajukan sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional yang tercatat berupa sertifikat hak milik. Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasal 1 angka 1 dijelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Tugas pokok PPAT sebagaimana dalam pasal 2 yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, dan salah satu perbuatan hukum tersebut adalah jual beli tanah.²

Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 angka 1 yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik

¹ Fahmi Putra Dewanto, Skripsi: *Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Denga Putusan Verstek*, (Semarang: UNISSULA, 2022), 2.

² Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹ Jual beli tanah hendaknya dilakukan di hadapan PPAT agar dibuatkan Akta Jual Beli (AJB), yang mana AJB tersebut merupakan akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang yang dapat dijadikan dasar hukum ketika hendak melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Permasalahan yang akan timbul jika melakukan proses jual beli tanah dibawah tangan tanpa adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT salah satunya adalah terkendala dalam melakukan proses balik nama sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Sebagai contoh permasalahan dalam jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Perumahan Bukit Jatisari Asri, Kel. Mijen, Kec. Mijen, Kota Semarang. Penjual yang merupakan pemegang objek atau hak atas tanah yang disengketakan dengan Pembeli telah melakukan jual beli sebidang tanah dan bangunan yang dilakukan dibawah tangan dengan diberikan bukti kwitansi sebagai tanda pelunasan. Dalam proses jual beli ini, Penjual secara lisan sepakat untuk sewaktu-waktu melakukan proses balik nama ke Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun karena sesuatu

¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Pasal 37 ayat (1) Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

hal diantara Penjual dan Pembeli, sehingga komunikasi diantaranya terputus, dan Penjual sudah tidak diketahui keberadaanya. Ketika Pembeli hendak melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dan balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional Semarang, pembeli tidak dapat menunjukan AJB yang dibuat oleh PPAT dan tidak dapat menghadirkan Penjual sebagai pemilik yang atas sah tanah dan bangunan tersebut, sehingga proses balik nama dan peralihan hak atas tanah tersebut terhambat. Kemudian, dikarenakan Pembeli kesusahan dalam melakukan peralihan pendaftaran hak atas tanah dan kesulitan menemukan keberadaan Penjual untuk menindaklanjuti jual beli tanah tersebut ke PPAT, sehingga Pembeli mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang, karena Pembeli tidak dapat menghadirkan Penjual ketika melakukan proses balik nama ketika di Kantor Badan Pertanahan Nasional Semarang.

Kasus yang diteliti penulis merupakan kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang dengan Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat selaku Penjual. Dasar Penggugat mengajukan gugatan ini ialah karena Tergugat belum menindaklanjuti proses jual beli tanah yang telah dilakukan antara Penggugat dan Tergugat. Tergugat secara lisan berjanji akan bersedia apabila sewaktu-waktu menindaklanjuti proses jual beli ke Notaris/PPAT, namun ketika Penggugat mencoba menghubungi Tergugat untuk menindak lanjuti jual beli tanah di bawah tangan tersebut ke Notaris/PPAT, ternyata Tergugat sudah tidak bisa dihubungi lagi sehingga Penggugat tidak

dapat menindaklanjuti proses jual beli tanah tersebut dihadapan Notaris/PPAT dan tidak dapat melakukan proses balik nama ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Semarang.

Penulis dalam mengangkat masalah ini menjadi Judul Skripsi dikarenakan didalam kehidupan sehari-hari masih sering menjumpai masyarakat dalam melakukan jual beli tanah dan bangunan tidak dilakukan di hadapan Notaris/PPAT atau pejabat yang berwenang. Berdasarkan contoh kasus tersebut, diharapkan untuk bisa menjadi pertimbangan bagi para pembaca jika ingin melakukan Jual Beli Tanah, hendaknya dilakukan di hadapan Notaris/PPAT agar meminimalisir terjadinya permasalahan hukum yang merugikan pihak yang bersangkutan dan menjalankan perjanjian yang telah disepakati. Melihat latar belakang tersebut maka penelitian ini akan membahas masalah tersebut dengan mengambil judul **“Putusan Pengadilan sebagai Pengganti Akta Jual Beli dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan diatas, maka penulis merumuskan beberapa pokok masalah yang akan menjadi pembahasan dalam skripsi ini. Adapun pokok permasalahan tersebut adalah:

1. Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam jual beli tanah di bawah tangan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam putusan Pengadilan Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg?.

2. Bagaimana akibat hukum putusan Pengadilan Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah?.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada pokok permasalahan di atas, maka penulis memiliki tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini. Adapun tujuan penelitian tersebut adalah:

1. Untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam jual beli tanah di bawah tangan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah pada putusan Pengadilan Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.
2. Untuk mengetahui akibat hukum putusan Pengadilan Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah.

D. Manfaat Penelitian

Dalam setiap penulisan penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat bagi orang yang membaca dan bagi penulis itu sendiri, sehingga diharapkan dapat memperkaya ilmu pengetahuan mengenai hukum perdata terutama di bidang perjanjian jual beli tanah di bawah tangan. Adapun manfaat yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Akademik

Hasil penelitian ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan studi Ilmu Hukum tingkat strata satu (S1) pada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang.

2. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum khususnya hukum perdata dalam hal jual beli tanah di bawah tangan. Selain itu hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pengembangan dan referensi bagi peneliti yang ingin mendalami dalam mempelajari sistem pembelian dan penjualan tanah tanpa adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Notaris/PPAT.

3. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat terutama mengenai akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual beli tanah di bawah tangan terhadap pendaftaran tanah dan mengenai dasar pertimbangan hakim yang digunakan dalam memutus sengketa perjanjian jual beli tanah dibawah tangan terhadap pendaftaran tanah. Selain itu, diharapkan dapat berguna pada pengaturan secara langsung pada perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan agar dapat dipergunakan dalam mengambil kebijaksanaan yang lebih baik bagi para pihak-pihak yang terkait ketika melakukan jual beli tanah dan bangunan.

E. Telaah Pustaka

Telaah Pustaka merupakan suatu uraian tentang teori berkaitan dengan variabel penelitian yang terdapat di dalam permasalahan penelitian. Telaah Pustaka memiliki peran penting pada suatu penelitian, contohnya pada skripsi karena

penggunaan teori untuk dijadikan kerangka berpikir tidak dapat dilakukan jika tidak ada telaah pustaka.¹ Telaah pustaka berguna untuk memberikan gambaran tentang hubungan pembahasan dengan penelitian yang telah ada sebelumnya sehingga tidak terjadi plagiasi penelitian ataupun pengulangan permasalahan. Pembahasannya tentang dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan keabsahkan transaksi jual beli tanah di bawah tangan, sehingga putusan pengadilan tersebut dapat dijadikan sebagai pengganti AJB dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Skripsi Via Fusita Sari tahun 2022 berjudul “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibatnya dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak No 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk)”. Dalam skripsi ini membahas mengenai bagaimana kekuatan hukum akta jual beli tanah di bawah tangan sedangkan penulis membahas mengenai akibat hukum dari putusan Pengadilan Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg. sebagai pengganti AJB terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah.² Persamaan dalam penelitian ini adalah membahas mengenai dasar pertimbangan hakim yang digunakan dalam memutus sengketa jual beli tanah di bawah tangan tersebut.

¹ Beni Ahmad Soebani, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Pustaka Setia, 2008), 73.

² Via Fusita, Skripsi: *Analisis Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibat dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak)*, Skripsi Universitas Islam Sultan Agung Tahun 2022.

Skripsi Fahmi Putra Dewanto tahun 2022 berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Dengan Putusan Verstek (Studi Kasus Nomor : 59/Pdt.G/2018/PN.Smg)”. Dalam skripsi ini membahas mengenai tinjauan yuridis perjanjian jual beli tanah di bawah tangan sedangkan penulis membahas mengenai akibat hukum dari putusan Pengadilan Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg. sebagai pengganti AJB terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah. Persamaan dalam penelitian ini adalah membahas mengenai dasar pertimbangan hakim yang digunakan dalam memutus sengketa jual beli tanah di bawah tangan tersebut.¹

Jurnal Ilmiah Desyifa Nurhidayah, Yuniar Rahmatiar, dan Muhamad Abas tahun 2023 berjudul “Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Jual Beli di Bawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt.G/2018/PN.Smg)”. Dalam jurnal ilmiah ini membahas mengenai kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah dalam jual beli tanah di bawah tangan sedangkan penulis membahas mengenai akibat hukum dari putusan Pengadilan Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg. sebagai pengganti AJB terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah. Persamaan dalam penelitian ini adalah membahas mengenai dasar pertimbangan hakim yang digunakan dalam memutus sengketa jual beli tanah di bawah tangan tersebut.²

¹ Fahmi Putra Dewanto, *op.cit*

² Desyifa Nurhidayah, “Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Jual Beli di Bawah Tangan (Studi Putusan

Jurnal Ilmiah Panji Prasetyo tahun 2021 berjudul “Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No. 1/PDT.G/2020/PN SNG)”. Dalam jurnal ilmiah ini membahas mengenai perlindungan hukum dalam jual beli tanah di bawah tangan sedangkan penulis membahas mengenai akibat hukum dari putusan Pengadilan Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg. sebagai pengganti AJB terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah.¹ Persamaan dalam penelitian ini adalah membahas mengenai hukum jual beli tanah di bawah tangan.

Jurnal Ilmiah Siti Fuji Paujiah tahun 2023 berjudul “Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah”. Dalam jurnal ilmiah ini membahas mengenai penerapan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan berdasarkan Pasal 1458 KUHPer dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 sedangkan penulis membahas mengenai akibat hukum dari putusan Pengadilan Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg. sebagai pengganti AJB terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah.² Persamaan dalam

Nomor 535/Pdt.G/2018/PN.Smg)”, Universitas Buana Perjuangan Karawang, 2023.

¹ Panji Prasetyo. “Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No. 1/PDT.G/2020/PN SNG)”, Universitas Indonesia, 2021.

² Siti Fuji Paujiah. “Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dihubungkan

penelitian ini adalah membahas tentang upaya hukum dan cara penyelesaian yang ditempuh pada sengketa jual beli tanah di bawah tangan tersebut.

F. Metode Penelitian

Metode merupakan elemen yang memiliki peran sangat penting dalam menentukan keberhasilan suatu penelitian, hal ini dikarenakan metode merupakan sebuah pendekatan atau cara kerja yang digunakan untuk memahami objek yang menjadi fokus dan tujuan penelitian.¹ Metode penelitian merupakan prosedur sistematis yang digunakan untuk mengumpulkan data secara ilmiah dengan tujuan dan kepentingan tertentu.

Metode penelitian ini mencakup langkah-langkah dan strategi yang direncanakan dengan baik untuk menghasilkan informasi yang relevan dan bermanfaat dalam konteks penelitian.² Adapun metode penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Menurut jenis, sifat, dan tujuannya penelitian hukum secara umum terbagi menjadi dua jenis yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris, meskipun demikian pada prakteknya penelitian hukum di Indonesia

Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Universitas Langlangbuana", 2023.

¹ Soerjono Soekanto, *op.cit*, 5.

² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung:Alfabeta, 2017), 12.

terbagi menjadi tiga jenis yaitu penelitian hukum normatif, empiris, dan normatif-empiris.¹

Jenis penelitian yang diterapkan penulis dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis-empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat.² Penelitian hukum ini merupakan suatu bentuk penelitian yang dilaksanakan untuk menganalisis keadaan nyata atau kenyataan yang terjadi di masyarakat.

Penelitian hukum ini dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.³

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*Case Approach*) yang diambil dari Pengadilan Negeri Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg. Pendekatan kasus dimaksudkan sebagai pendekatan yang digunakan untuk memahami atau menganalisis suatu situasi atau isu dengan

¹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020).

² Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2012), 126.

³ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), 15.

mempertimbangkan kasus-kasus konkret yang relevan yang telah terjadi sebelumnya. Tujuan dari jenis penelitian pendekatan kasus yaitu untuk mengkaji penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam menangani kasus jual beli tanah di bawah tangan yang terdapat dalam Putusan No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

Selain menggunakan metode pendekatan kasus, penulis menggunakan metode pendekatan yang pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*), yaitu pendekatan yang digunakan untuk mengkaji dan menganalisis semua Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang penulis angkat, seperti Peraturan Perundang-Undangan seperti Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1997 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan lainnya. Pada penelitian ini bahan pustaka juga merupakan data dasar yang digolongkan dalam data primer.

3. Sumber Data dan Bahan Hukum

Bahan hukum adalah segala sesuatu yang dapat dipakai atau diperlukan untuk tujuan menganalisis hukum yang berlaku. Sumber bahan hukum utama yang digunakan dalam penelitian yuridis-empiris adalah data primer atau data yang diperoleh melalui penelitian empiris, yakni studi yang dilakukan secara langsung di lapangan.

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung oleh penulis dari sumbernya asli, tanpa melibatkan pihak lain sebagai perantara yang kemudian data ini dikumpulkan, diolah oleh penulis sendiri atau oleh suatu individu atau organisasi tertentu.¹

Sumber Data dan Bahan hukum yang dikaji dan dianalisis dalam penelitian hukum yuridis-empiris terdiri dari:

1. Data Primer

Data Primer dalam penelitian hukum mengacu pada informasi yang diperoleh secara utama melalui penelitian empiris, yakni studi yang dilakukan secara langsung di lapangan. Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui proses wawancara langsung ke Pengadilan Negeri Semarang. Wawancara ini dilakukan dengan fokus pada pertimbangan hakim dalam memutus sengketa jual beli tanah di bawah tangan. Melalui interaksi langsung ini, penulis dapat menggali pemahaman mendalam tentang bagaimana pertimbangan dan proses Majelis Hakim dalam memutuskan sengketa tersebut.

2. Data Sekunder

Zainudin Ali berpendapat bahwa data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber-sumber seperti dokumen resmi, buku yang relevan dengan subjek penelitian, serta hasil penelitian yang

¹ Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*, (Depok: Rajawali Pers, 2018), Cet. Ke-1, 214.

diungkapkan dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.¹ Penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari 3 macam bahan hukum, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat dan patuh pada hukum seperti Peraturan Perundang-Undangan, dan putusan hakim. Hukum primer yang penulis gunakan di dalam penulisan ini adalah:

- 1) Putusan Pengadilan Negeri Semarang 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan atau mengandung informasi

¹ Zainudidin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 106.

mengenai bahan hukum primer.¹ Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku, tesis, skripsi, jurnal, tulisan ilmiah, dan hasil penelitian lain yang relevan dengan masalah yang sedang diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dalam penelitian ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum, dan penulisan dari internet.²

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam skripsi ini adalah studi lapangan dan studi kepustakaan. Studi lapangan (*field research*) adalah jenis penelitian yang dilakukan di tempat atau lingkungan yang menjadi fokus penelitian.³ Penelitian ini dilakukan dengan cara melakukan wawancara secara langsung di lapangan untuk mendapatkan data yang konkret mengenai bagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus sengketa jual beli tanah di bawah tangan dalam Putusan Nomor. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

Penulis juga menggunakan studi kepustakaan (*library research*) dalam skripsi ini. Peneliti melakukan penelitian

¹ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2009), 38.

² Fahmi Putra Dewanto, *op.cit*, 15.

³ Suharsimi Arikunto, *op.cit*, 11.

dengan mencari berbagai teori yang relevan sebagai dasar dalam penelitian dan untuk mendukung analisis masalah yang diteliti. Studi kepustakaan dilakukan dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang bersumber dari Surat Edaran Mahkamah Agung RI, Naskah Akademik Peraturan Mahkamah Agung, buku-buku hukum, jurnal ilmiah, makalah, skripsi, dan sumber-sumber yang tersedia di internet yang berkaitan dengan objek penelitian. Studi kepustakaan bertujuan untuk memperoleh pemahaman tentang teori-teori dasar yang mengacu pada hasil penelitian atau karya-karya dari para ahli.¹

5. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam skripsi ini dilakukan secara kualitatif, dengan cara menguraikan berdasarkan hasil penelitian. Penelitian kualitatif merupakan jenis penelitian yang tidak bergantung pada perhitungan atau pengumpulan data berupa angka, namun penelitian kualitatif ini merupakan jenis penelitian dengan cara menganalisis data dengan cara menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, tidak tumpang tindih dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Dengan kata lain analisis kualitatif adalah cara menganalisis data yang bersumber dari bahan hukum berdasarkan konsep,

¹ Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris)*, (Depok: Prenada Media, 2018), 21.

teori, peraturan perundang-undangan, doktrin, prinsip hukum, pendapat pakar atau pandangan peneliti sendiri.

Hasil dari penelitian ini disampaikan dalam bentuk naratif atau uraian teks.¹ Skripsi ini merupakan kajian terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg mengenai kasus jual beli tanah di bawah tangan yang dapat dijadikan sebagai pengganti akta jual beli untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah. Berdasarkan hal tersebut, aplikasi metode ini adalah dengan mendeskripsikan fakta-fakta dan bukti-bukti akurat guna menemukan gejala-gejala serta kejanggalan terhadap aspek yang diselidiki, supaya lebih memahami yang menjadi alasan hakim dalam memutus perkara perdata dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

G. Sistem Penulisan Skripsi

Untuk memberikan gambaran umum mengenai pembahasan dalam penelitian ini akan dibagi ke dalam lima (5) bab, dengan rincian sebagai berikut:

1. BAB I adalah Pendahuluan.

Bab satu menjelaskan gambaran umum tentang penelitian yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah yang menjadi dasar penelitian dengan mengacu pada latar belakang, tujuan penulisan yang berkaitan dengan tujuan yang ingin di capai dalam penelitian, manfaat penulisan,

¹ Suteki dan Galang Taufani, *op.cit*, 139.

tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

2. BAB II adalah Tinjauan Pustaka.

Bab dua menjelaskan landasan teori yang akan digunakan untuk membahas bab-bab selanjutnya. Bab ini akan membahas tinjauan umum tentang akta jual beli, jual beli tanah di bawah tangan, pendaftaran peralihan hak atas tanah, dan tinjauan umum tentang pembuktian, pertimbangan hakim, putusan hakim, putusan verstek, dan kekuatan hukum putusan.

3. BAB III adalah Pembahasan.

Bab tiga menjelaskan pembahasan secara rinci mengenai data dan isi dari putusan Pengadilan Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg tentang putusan pengadilan yang dapat dijadikan sebagai pengganti AJB dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah.

4. BAB IV adalah Hasil Analisis Penelitian.

Bab empat menjelaskan tentang hasil analisis penelitian dari rumusan masalah yang menjadi dasar penelitian dengan mengacu pada latar belakang yaitu, tentang putusan pengadilan sebagai pengganti AJB dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah pada putusan Pengadilan Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

5. BAB V adalah Penutup.

Bab lima menjelaskan simpulan dan saran atau rekomendasi, meliputi jawaban atas rumusan masalah yang telah ditetapkan sebelumnya serta rekomendasi yang

penulis tujukan kepada pihak-pihak yang terkait atau memiliki kewenangan dalam masalah yang penulis angkat.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PUTUSAN PENGADILAN SEBAGAI SERTIFIKAT PENGANTI AKTA JUAL BELI DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

A. Akta

Akta merupakan suatu dokumen tertulis yang berisi pernyataan resmi mengenai suatu peristiwa, tindakan, atau keadaan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan atau peristiwa hukum yang berupa tulisan. Namun pada Pasal 1867 KUHPerdara menyatakan bahwa *“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan”*. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta merupakan surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu perjanjian, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk suatu pembuktian.¹ Terdapat 2 macam akta yaitu:

1. Akta Otentik

Akta otentik adalah dokumen yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, seperti notaris, yang memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi dalam hukum perdata. Di Indonesia, dasar hukum akta otentik

¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2013), 106.

diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata, Pasal 1870 KUHPerdata, Pasal 1871 KUHPerdata, Pasal 165 HIR / Pasal 285 RBg. Contoh Akta Otentik

- 1) Akta Notaris: Misalnya akta pendirian perusahaan, akta jual beli, akta hibah, akta wasiat.
- 2) Akta PPAT: Misalnya akta jual beli tanah, akta hibah tanah, akta peralihan hak atas tanah.
- 3) Akta Pejabat Lainnya: Akta yang dibuat oleh pejabat tertentu sesuai dengan ketentuan undang-undang, seperti akta kelahiran yang dibuat oleh pejabat catatan sipil.

Salah satu akta otentik yang dibuat oleh PPAT adalah akta jual beli atau dokumen resmi yang dibuat oleh notaris yang berisi perjanjian jual beli atas suatu barang, seperti tanah, rumah, atau properti lainnya. Dokumen ini memiliki kekuatan hukum yang kuat dan berfungsi sebagai bukti sah tentang transaksi jual beli tersebut. Apabila melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT, agar dibuatkan Akta Jual Beli. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT merupakan alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum dan dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah.

2. Akta di bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah dokumen yang dibuat oleh individu atau pihak-pihak tertentu dan ditandatangani oleh mereka tanpa pengesahan dari pejabat yang berwenang. Akta ini dibuat atas dasar kesepakatan

bersama antara pihak-pihak yang terlibat. Seperti kasus yang penulis teliti, jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat merupakan jual beli tanah di bawah tangan atau jual beli tanah yang dilakukan tanpa campur tangan PPAT. Jual beli tanah di bawah tangan tersebut dibuktikan dengan selembor kwitansi sebagai konfirmasi telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak melalui jual beli dan dibuktikan dengan sertifikat tanah yang masih atas nama pemilik hak yang lama. Kwitansi tersebut merupakan suatu akta yang tergolong dalam akta di bawah tangan. Meskipun demikian kwitansi pembayaran tersebut tetap sah, meskipun tidak sempurna seperti akta otentik dan mempunyai kekuatan hukum tetap apabila tanda tangan yang tertera pada surat-surat tersebut diakui secara sah oleh para pihak.

B. Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

1. Perjanjian dalam Perspektif Islam

Perjanjian atau yang biasanya disebut dengan aqad secara harfiah memiliki makna yaitu sebuah janji, ikatan, kesepakatan atau peraturan yang digunakan dalam perjanjian dan segala yang menunjukkan ikatan untuk melakukan atau untuk tidak melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu baik sesuai dengan hukum maupun

tidak.² Secara etimologi aqad memiliki beberapa arti, yaitu:³

a. Mengikat

Mengikat dalam sebuah perjanjian bermakna mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya ujung tali dengan yang lain.

b. Sambungan

Sambungan dalam sebuah perjanjian yaitu sambungan yang memegang kedua ujung tali tersebut.

c. Janji

Janji dalam sebuah perjanjian telah dijelaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Imran ayat 76:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

“Sebenarnya barangsiapa menepati janji dan bertakwa, maka sungguh, Allah mencintai orang-orang yang bertakwa”. (Q.S 3 [Al Imran]: 76).³

Secara harfiah maka aqad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qobul yang berakibat timbulnya suatu akibat hukum bagi para pihak. Aqad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak dari masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain,

² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 68.

³ Ali Hasan, *Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), 13.

³ Tim Penerjemah, *“Al-Qur'an Dan Terjemahannya”*, Departemen Agama RI (Jakarta, 2019), 79

karena aqad ialah keterkaitan kehendak dari kedua belah pihak yang tercermin dalam ijab dan qobul.⁴

2. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah

Perjanjian merupakan suatu peristiwa atau perbuatan hukum di mana seorang berjanji kepada pihak lain untuk melakukan sesuatu.⁵ Dikaitkan dengan jual beli, jual beli merupakan suatu perjanjian, hal ini berdasarkan pada Pasal 1457 KUHPer yang berbunyi “*Jual beli merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*”.¹ Menurut Muhammad Shoim dalam perjanjian terdapat unsur yaitu adanya kaidah hukum, subjek hukum, adanya prestasi, adanya kesepakatan, dan adanya akibat hukum.⁶

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli termasuk dalam suatu perjanjian, dimana terdapat dua macam perjanjian yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, sedangkan perjanjian lisan merupakan suatu perjanjian yang dibuat

⁴ Ali Hasan, *Op.cit*, 102.

⁵ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, (Jakarta: Utama, 2014), 47.

¹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1457.

⁶ Muhammad Shoim, *Pengantar Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, (Semarang: CV. Rafi Sarana Perkasa, 2022), 132.

oleh para pihak dalam wujud lisan yaitu kesepakatan antar pihak.⁷

Berkaitan dengan Pasal 1457 KUHPerdato, maka terdapat syarat-syarat sah perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdato yakni terdapat 2 syarat yaitu sebagai berikut;

a. Syarat subjektif

- 1) Dilakukan oleh orang yang sudah dewasa atau cakap
- 2) Kebebasan berkontrak atau sesuai kesepakatan

b. Syarat objektif

- 1) Adanya hal tertentu
- 2) Sebab yang halal atau sebab yang diperbolehkan.⁸

Syarat sah suatu perjanjian yang termuat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu adanya kata sepakat dari para pihak, pihak yang melakukan perjanjian adalah cakap hukum, karena suatu hal, serta sebab yang halal. Apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut bisa dibatalkan, artinya perjanjian masih tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim.

Sementara apabila syarat tentang suatu hal juga sebab yang halal tidak terpenuhi, menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Meskipun demikian jual beli tanah yang sudah memenuhi syarat sah perjanjian baik syarat objektif maupun syarat subjektif tetap sah meskipun

122. ⁷ Subketi, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta:PT Intermasa, 2013),

⁸ Pasal 1320 KUHPerdato.

tidak dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli dari Notaris/PPAT. Pernyataan ini juga di kuatkan dengan penemuan hukum baru yaitu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 yang menyatakan bahwa sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT, karena akta jual beli PPAT tidak menentukan sah tidaknya jual beli yang dilakukan.⁹

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pengertian jual beli tanah sudah bukan lagi sebagai suatu perjanjian seperti yang termuat dalam Pasal 1457 jo 1458 KUHPdata Indonesia. Istilah jual beli tanah yang dimuat dalam Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal dengan UUPA merupakan pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang, dan riil.¹⁰

3. Pengertian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan merupakan perjanjian jual beli antara penjual dengan pembeli yang dilakukan tidak dihadapan atau tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perjanjian jual beli tanah di

⁹ Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976.

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2015),

bawah tangan pandangan hukumnya dalam jual beli tanah adalah dianggap cukup apabila telah ada saksi surat dan adanya asas tunai. Sesuai dengan pasal 164 HIR hukum acara perdata di Indonesia yang mengakui adanya surat untuk menjadi alat bukti yang sah dalam pengadilan ketika mengalami sengketa yaitu akta di bawah tangan. Akan tetapi kekuatan pembuktian yang dimiliki tidak sekuat akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Hal ini dikarenakan akta di bawah tangan merupakan alat bukti yang bebas sehingga Hakim dapat menentukan bukti tersebut dapat diterima atau tidak. Kekuatan pembuktian tersebut tetap ada sepanjang akta di bawah tangan tersebut tidak disangkal pihak pembuat.

Sementara dalam praktiknya jual beli tanah sering kali dilakukan dengan cara menggunakan prosedur jual beli yang pemindahan hak atas tanahnya berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Secara hukum, hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pihak pembeli meskipun tanah tersebut belum disertifikatkan. Menyikapi hal tersebut, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) angka 7 (SEMA 4/2016), berbunyi sebagai berikut: *“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah*

menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”¹¹.

Atas ketentuan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa meskipun jual beli tanah belum dibuatkan akta jual beli (AJB) yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), selama pembeli sudah melakukan pembayaran secara lunas terhadap harga tanah tersebut maka pembeli memiliki kuasa terhadap tanah tersebut yang sudah dibayar, dengan demikian hak atas tanah itu sudah merupakan hak pembeli. Hal tersebut sejalan dengan asas tunai dalam perjanjian jual beli yang menjadi persyaratan pada proses jual beli hak atas tanah, di mana pemindahan haknya dilaksanakan dengan cara bersamaan, pada saat pembeli sudah membayar lunas, dengan demikian secara langsung hak atas tanah beralih ke pembeli yang telah membayar tanah tersebut.

C. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu perbuatan hukum yang menimbulkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik lama kepada pihak yang baru atau yang lainnya. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu melalui cara beralih dan dialihkan, beralih artinya berpindahnya hak atas tanah karena adanya perbuatan yang tidak disengaja seperti

¹¹ Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016.

peralihan hak karena pewarisan sedangkan dialihkan merupakan berpindahnya hak atas tanah karena adanya perbuatan hukum seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, dan lain sebagainya.

Muhammad Yamin Lubis menyebutkan apabila terdapat kehendak yang sengaja dan menyepakati sebidang tanah milik, maka didalamnya terdapat pengalihan hak atas tanah tersebut, apabila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan.¹²

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 1 merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus dan teratur yang meliputi kegiatan pengumpulan, pengelolaan, pembukuan serta pemeliharaan data fisik data yuridis mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai syarat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 11 jo. Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa *“pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi: kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan*

¹² Muhammad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), 27.

data pendaftaran tanah”.¹³ Adapun kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdiri atas:

- 1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah berupa perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam UUPA nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19, kemudian dilaksanakan dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya berlaku selama 27 Tahun kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai revisi atas PP No 10/1961 yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997. Kedua peraturan ini merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Namun dalam praktiknya masih banyak masyarakat umum yang belum mengetahui dan memahami arti pentingnya pendaftaran tanah.¹⁴

2. Tujuan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan sebuah amanah Undang-Undang Pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan UUPA. Pendaftaran tanah diartikan sebagai suatu proses terbitnya bukti hak kepemilikan yang

¹³ Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

¹⁴ Urip Santoso, *op.cit*, 19.

sah terhadap hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat. Begitu urgensinya pendaftaran tanah ini, sehingga diamanahkan oleh Undang-Undang yaitu UUPA khususnya diatur dalam Pasal 19 yang menyatakan bahwa:¹⁵

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, dan 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 sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

D. Pembuktian, Pertimbangan Hakim, Putusan Hakim, Putusan Verstek, dan Kekuatan Hukum Putusan

1. Pembuktian

Pembuktian merupakan tahapan yang terpenting dalam pemeriksaan di persidangan. Pembuktian dalam persidangan pengadilan memiliki tujuan yaitu untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa atau fakta yang diajukan itu memang benar-benar terjadi guna agar

¹⁵ Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19

mendapatkan putusan hakim yang benar dan adil bagi pihak yang berperkara.¹⁵ Ketentuan prinsip dalam sebuah pembuktian dalam persidangan terdapat dalam Pasal 163 HIR yang menyebutkan “*Barangsiapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak atau adanya kejadian itu*”.¹⁶

Prinsip tersebut memiliki kesimpulan bahwasannya barangsiapa yang mengaku memiliki hak, maka wajib untuk membuktikan pengakuan tersebut. Setiap pihak yang menggugat pihak lain di pengadilan, maka wajib dibebani beban pembuktian untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut.¹⁷ Sistem hukum pembuktian di Indonesia pada dasarnya menganut sistem pembuktian yang tertutup dan terbatas. Sistem pembuktian ini didasarkan pada peraturan dalam Pasal 164 HIR/284 RBg dan Pasal 1866 KUHPerdara. Alat bukti yang dimaksud ialah:

a. Alat bukti surat/tulisan

Alat bukti surat/tulisan merupakan alat bukti pertama dan utama dalam sistem hukum pembuktian di Indonesia, karena alat bukti surat/tulisan memiliki

¹⁵ Bisma Putra Pratama dkk. “*Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Wanprestasi Antara Debitur dan Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Kendaraan Bermotor Roda Empat*”. Vol.1 No. 3, Jurnal Sakato Ekasakti Law Review, 2022, 111.

¹⁶ Pasal 16 HIR.

¹⁷ Natsir Asnawi, *ibid*, 15.

tingkatan tertinggi diantara bukti-bukti lainnya sebagaimana yang dikemukakan oleh Undang-Undang, sementara pengutamaan alat bukti tertulis dikarenakan alat bukti tertulis memang digunakan untuk kepentingan pembuktian.¹⁸ Ketentuan mengenai alat bukti yang tertulis bukan akta diatur dalam Pasal 294 RBg dan Pasal 1881 KUHPerdara serta ketentuan mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 165 HIR/285 RBg dan Pasal 1869 KUHPerdara.¹⁹

b. Alat bukti saksi

Saksi merupakan seorang yang menyaksikan, melihat, atau mendengar sendiri peristiwa yang diperkarakan. Ketentuan mengenai alat bukti saksi diatur dalam Pasal 169-172 HIR, 306-309 R.Bg, dan Pasal 1895, 1902, 1904-1912 KUHPerdara. Pasal 1902 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: *"Dalam hal undang-undang memerintahkan pembuktian dengan tulisan, diperkenankan pembuktian dengan saksi, bila ada suatu bukti permulaan tertulis, kecuali jika tiap pembuktian tidak diperkenankan selain dengan tulisan. Yang dinamakan bukti permulaan tertulis ialah segala akta tertulis yang berasal dari orang yang terhadapnya suatu tuntutan diajukan atau dari orang yang diwakilinya dan yang seolah-olah membenarkan*

¹⁸ Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata menurut Teori dan Praktek Peradilan Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1998), 160.

¹⁹ *Ibid* 38.

adanya suatu peristiwa hukum yang diajukan seseorang sebagai dasar tuntutan”.²⁰ Ketentuan pasal tersebut bertujuan untuk memperkuat pembuktian karena ada saksi yang menyaksikan peristiwa yang diperkarakan tersebut.

c. Persangkaan

Definisi persangkaan secara rinci diatur dalam Pasal 1915 KUHPerdata yang memiliki makna sebuah kesimpulan yang oleh Undang-Undang atau Majelis Hakim ditarik dari suatu peristiwa yang diketahui umum ke arah suatu peristiwa yang tidak diketahui umum.²¹

d. Pengakuan

Ketentuan dalam Pasal 1936 KUHPerdata menegaskan bahwasanya pengakuan yang telah diucapkan salah satu pihak dalam persidangan tidak dapat ditarik kembali, kecuali jika terdapat bukti bahwa pengakuan yang diucapkan tersebut dilakukan atau diucapkan akibat suatu kekeliruan mengenai peristiwa-peristiwa yang terjadi. Pengakuan dalam Hukum Acara Perdata di Indonesia dikategorikan sebagai alat bukti yang diatur dalam Pasal 174-176 HIR, Pasal 311-313 R.Bg, dan Pasal 1923-1928 KUHPerdata.²²

²⁰ Pasal 1902 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²¹ Yahya Harahap, *op.cit*, 684.

²² Natsir Asnawi, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata Dalam Sistem Hukum Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2020), 57

e. Sumpah

Sumpah merupakan keterangan yang dikuatkan atas nama Tuhan, sumpah ini bertujuan agar orang yang memberikan keterangan dengan atas nama Tuhan tersebut takut akan murka Tuhan jika dia berbohong.²³

Alat bukti tersebut merupakan alat bukti yang sah dan diakui dalam perkara perdata, selain alat bukti tersebut, terdapat alat bukti berupa pemeriksaan setempat yang diatur dalam Pasal 153 HIR/180 RBg dan pemeriksaan ahli yang diatur dalam Pasal 154 HIR/181 RBg, meskipun dalam HIR/RBg tidak diatur secara tegas mengenai kedua hal tersebut sebagai alat bukti. Tujuan penerapan pemeriksaan setempat dan pemeriksaan ahli dapat dipahami bahwa keduanya dapat menjadi alat bukti yang menjadi pertimbangan oleh Majelis Hakim.²⁴

2. Pertimbangan Hakim

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari satu putusan yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, disamping itu pertimbangan hakim mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Pertimbangan hakim yang dilakukan dengan tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan

²³ Yahya Harahap, *op.cit*, 745.

²⁴ *Ibid* 5.

hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Mahkamah Agung.²⁵

3. Putusan Hakim

Putusan hakim merupakan suatu pernyataan yang diucapkan oleh Majelis Hakim dalam persidangan dan setiap keputusan Hakim memiliki tujuan untuk melaksanakan tiga tahapan yang harus dilaksanakan dalam mendapat putusan yang baik dan benar serta dapat mengakomodir tujuan hukum yaitu kemanfaatan, keadilan, dan kepastian hukum.²⁶ Tiga tahapan tersebut ialah:

a. Tahap Konstatir

Tahap konstatir merupakan tahap mengonstatir perbuatan hukum yang disampaikan oleh para pihak baik yang berperkara atau yang bersangkutan melalui cara membenarkan apa yang didengar, disaksikan, ataupun mengakui timbulnya peristiwa hukum yang diajukan dalam perkara persidangan.

b. Tahap Kualifisir

Tahap kualifisir merupakan tahap mengkualifisirkan perbuatan hukum yang disampaikan oleh para pihak yang berperkara maupun yang bersangkutan. Mengkualifisirkan bermakna menilai suatu perbuatan kejadian atau peristiwa yang dianggap memang terjadi.

²⁵ Mukti Arto, *Praktek Perkara pada Pengadilan Agama*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), 140.

²⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), Edisi ketujuh

c. Tahap Konstituir

Tahap konstituir merupakan tahap penetapan hukum dan memberikan keadilan kepada masing-masing pihak berperkara tersebut.²⁷

4. Putusan Verstek

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 125 ayat (1) HIR yang menjelaskan bahwa Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan secara *verstek*, apabila Tergugat tidak hadir dalam persidangan atau tidak mengirimkan wakil atau kuasanya untuk menghadap dalam persidangan meskipun sudah dipanggil secara patut.²⁸ Pasal 149 (1) RBg menjelaskan bahwa putusan *verstek* dijatuhkan apabila pada hari yang sudah ditentukan Tergugat tidak hadir dalam persidangan tanpa mengirim wakil atau kuasanya meskipun sudah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum, maka gugatan penggugat dikabulkan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*). Putusan *verstek* yang dapat dijatuhkan oleh Pengadilan terdapat empat bentuk putusan yaitu:²⁹

a. Mengabulkan seluruh gugatan

Petitum gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang memiliki dasar hukum yang kuat, rasional, dan objektif, maka Majelis Hakim dapatlah untuk mengabulkan gugatan secara menyeluruh karena

²⁷ Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), 275.

²⁸ Ahmad Izzudin, Ahmad Rofiq dkk, “*Revitalisasi Nilai Etika Perceraian dalam Putusan Verstek*”, *De Jure: Jurnal Hukum dan Syariah*, (2021), 89.

²⁹ Yahya Harahap, *op.cit*, 459-461.

petitum gugatan yang diajukan dianggap kuat, rasional dan objektif.

b. Mengabulkan sebagian gugatan.

Masing-masing pihak baik Tergugat dan Penggugat mengalami kekalahan, Penggugat dikalahkan sepanjang gugatan yang diajukan ditolak, Tergugat dikalahkan sepanjang gugatan yang dikabulkan.

c. Menyatakan gugatan yang diajukan tidak dapat diterima.

Hakim menyatakan gugatan yang diajukan tidak dapat diterima apabila gugatan yang diajukan oleh Penggugat melawan hukum atau ketertiban dan mempunyai unsur kesusilaan serta tidak beralasan hukum.

d. Menolak gugatan

Penggugat tidak mampu untuk membuktikan dalil gugatan yang diajukan maka Hakim berhak menolak gugatan yang diajukan.

5. Kekuatan Hukum Putusan

Putusan hakim yang dapat dijalankan pada prinsipnya hanyalah putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap. Suatu putusan hakim yang memiliki hukum tetap apabila di dalam putusan tersebut mengandung arti suatu wujud hubungan hukum yang tetap dan pasti antara pihak yang berperkara, sebab hubungan hukum tersebut harus ditaati dan harus dipenuhi oleh pihak Tergugat. Putusan

yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap mempunyai kekuatan sebagai berikut:

a. Kekuatan Mengikat.

Putusan hakim yang mengikat bagi kedua belah pihak, tidak dapat ditarik kembali.³⁰ Putusan hakim yang mengikat dimaksudkan untuk menyelesaikan perkara dan menetapkan hak serta hukumnya atas dasar permintaan pihak untuk diselesaikan perkara yang terjadi di pengadilan, sehingga pihak-pihak yang berperkara maupun pihak yang bersangkutan harus taat dan tunduk pada putusan, putusan tersebut harus dihormati dan dijalankan sebagaimana mestinya. Putusan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat (*bindende kracht*) memiliki makna bahwa putusan tersebut sebagai suatu putusan hakim yang tidak bisa ditarik kembali, walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi, karena putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga mengikat terhadap kedua belah pihak yang berperkara.

b. Kekuatan Pembuktian.

Putusan yang dituangkan dalam bentuk tertulis, yang dapat dijadikan sebagai akta otentik memiliki tujuan untuk dapat dipergunakan sebagai alat bukti bagi para pihak yang berperkara, baik untuk melakukan pengajuan banding, kasasi atau bahkan

³⁰ M. Khoirur Rofiq, *Hukum Acara Peradilan Agama*, (Semarang: CV. Rafi Sarana Perkasa, 2022), 266.

eksekusi.³¹ Ketentuan hukum pembuktian, putusan bermakna bahwa dengan putusan tersebut maka telah diperoleh suatu kepastian tentang suatu peristiwa, karena setiap sarana yang mampu memberikan kejelasan atau kepastian sesuatu peristiwa mempunyai kekuatan pembuktian, meskipun putusan tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga, tetapi mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga.

c. Kekuatan Eksekutorial.

Putusan dimaksudkan agar dapat membantu menyelesaikan persoalan yang sedang diperkarakan dan menetapkan hak atau hukumnya, terutama putusan itu harus dilaksanakan (dieksekusi) secara paksa.³² Kekuatan mengikat pada putusan pengadilan belum cukup apabila putusan tersebut belum direalisasi atau dilaksanakan, karena putusan tersebut menetapkan dengan tegas hak atau hukumnya untuk direalisasi, maka putusan hakim tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang telah ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat negara. Sehingga pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi pada hakikatnya merupakan realisasi dari kewajiban dari pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid.*

tersebut.³³ Suatu putusan memperoleh kekuatan eksekutorial, apabila dilakukan oleh Peradilan di Indonesia yang menganut Pasal 4 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 2004.

Berkaitan dengan putusan Nomor. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg yang telah berkekuatan hukum tetap, maka putusan pengadilan tersebut wajib dilaksanakan, apabila putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan maka diberitahukan kepada pihak pemohon dan Pengadilan disertai dengan alasan dan pertimbangannya.³⁴

Indonesia negara yang sangat menjunjung tinggi hukum, maka putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap perlu dan harus untuk dihormati dan dipatuhi oleh BPN sebagai lembaga yang diamanatkan untuk melaksanakan fungsi eksekutif dibidang pertanahan. Ketentuan tersebut sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan diterjemahkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria dengan istilah Hak Menguasai Negara atas tanah.

Pejabat yang berwenang di BPN tidak boleh ragu ataupun enggan untuk melaksanakan apa yang terdapat dalam isi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena secara hukum pelaksanaan putusan

³³ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, 205.

³⁴ Pasal 37 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

pengadilan yang telah berkekuatan tetap dalam hal pendaftaran tanah merupakan bagian dari pelaksanaan fungsi eksekutif yang dilandasi dan dikolaborasikan dengan produk kekuasaan yudikatif yaitu putusan pengadilan, sehingga tindakan tersebut dapat dipertanggungjawabkan dan merupakan implementasi supremasi hukum. Secara garis besar, landasan hukum pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan diatur dan termuat dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 yaitu:³⁵

- 1) Panitera Pengadilan wajib untuk 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 sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- 2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan putusan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

³⁵ Pasal 55 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 19

- 3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas tanah satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

BAB III

PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 404/Pdt.G/2020/PN.Smg SEBAGAI PENGANTI AKTA JUAL BELI DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

A. Duduk Perkara

Perkara perdata mengenai jual beli tanah di bawah tangan yang diadili pada Pengadilan Negeri Semarang. Pihak yang berperkara yaitu Mr. X sebagai Penggugat dan Mr. Y sebagai Tergugat. Penggugat mengajukan surat gugatannya pada tanggal 16 September 2020 ke Pengadilan Negeri Semarang dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 17 September 2020 dengan register Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.¹

Pihak Penggugat beralamat tinggal di Desa Kliris Kecamatan Boja Kabupaten Kendal. Sedangkan pihak Tergugat beralamat tinggal (alamat dahulu) Kelurahan Jatisari Kecamatan Mijen Kota Semarang, dan alamat sekarang tidak diketahui lagi. Berdasarkan pada surat gugatan yang diajukan oleh penggugat pada tanggal 16 September 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 17 September 2020 dibawah register Nomor: 404/Pdt.G/2020/PN.Smg, dalam hal ini telah mengajukan

¹ Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

gugatan terhadap Tergugat dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:²

Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli tanah di bawah tangan atas rumah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 1387 Kelurahan Jatisari Kecamatan Mijen Kota Semarang, dengan gambar situasi Tanggal 26 September 1990 Nomor. 164/JATISARI/2005, dengan luas 72 m², dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Bapak Roy Dian. S.
- Sebelah Timur : Tanah kosong/pekarangan
- Sebelah Selatan : Rumah Bapak Nugroho
- Sebelah Barat : Jalan Jeruk VII

Objek tempat tersebut dikenal dengan Jalan Jeruk VII Nomor. 20 RT. 007/RW. 009 Kelurahan Jatisari Kecamatan Mijen Kota Semarang. Jual beli tanah tersebut dilakukan pada tanggal 8 Agustus 2013 dengan harga Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dengan bukti kwitansi yang tertanggal 8 Agustus 2013. Jual beli tanah tersebut belum ditindak lanjuti di hadapan Notaris/PPAT, namun waktu awal melakukan jual beli tanah tersebut, Tergugat secara lisan berjanji akan bersedia apabila sewaktu-waktu diajak untuk menindak lanjuti proses jual beli dan balik nama sertifikat atas rumah tersebut ke hadapan Notaris/PPAT

Berdasarkan adanya satu, Penggugat dengan Tergugat putus komunikasi, hingga pada awal Tahun 2019 Penggugat mencoba untuk menghubungi Tergugat dan diajak untuk

² Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

menindak lanjuti jual beli tanah tersebut ke Notaris/PPAT agar dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Badan Pertanahan, namun Penggugat sudah tidak lagi bertempat tinggal di alamat seperti tersebut.

Penggugat mencoba langsung ke kantor Badan Pertanahan Kota Semarang untuk mengajukan proses balik nama sertifikat dari semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun menemui kendala karena Penggugat tidak dapat menghadirkan Tergugat sebagai pemegang Hak seperti ternyata pada sertifikat tanah dan bangunan tersebut. Penggugat telah berusaha dengan berbagai cara menemukan keberadaan Tergugat guna diajak menindak lanjuti jual beli di bawah tangan tersebut, namun hingga gugatan ini diajukan Penggugat tidak berhasil menemukan keberadaan Tergugat.

Sejak setelah dilaksanakan jual beli di bawah tangan hingga diajukannya gugatan ini, rumah beserta sertifikatnya berada dalam penguasaan Penggugat. Berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, maka Penggugat dengan kerendahan hati memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang untuk memeriksa, mengadili perkara ini dan berkenan memberikan putusan sebagai berikut:³

Menerima dan mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya, menyatakan sah terhadap jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas rumah dan tanah Sertifikat Hak Guna

³ Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

Bangunan No. 1387 Kel. Jatisari, Kec. Mijen, Kota Semarang, dengan luas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi), dengan batas-batas yang telah disebutkan sebelumnya. Setempat dikenal dengan Jl Jeruk VII No.20 RT.007/RW.009 Kel. Jatisari, Kec. Mijen, Kota Semarang dengan atas nama pemegang hak MR. Y (Tergugat).

Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi/Ingkar janji karena tidak menindaklanjuti proses jual beli tanah tersebut di hadapan Notaris/PPAT di Semarang dan tidak melakukan proses balik nama sertifikat di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah untuk mengajukan proses balik nama sertifikat atas rumah dan tanah tersebut, dari semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.⁴

Menetapkan biaya gugatan yang timbul sesuai hukum. Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon keputusan yang seadil-adilnya. Menimbang, bahwa pada hari sidang pertama yang pada tanggal 21 Oktober 2020, Penggugat datang menghadap dipersidangan sendiri, Tergugat tidak menghadap dipersidangan tanpa menyuruh wakilnya atau kuasanya yang syah untuk menghadiri persidangan tersebut walaupun telah dipanggil secara sah menurut hukum.

⁴ Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg

Sidang-sidang selanjutnya Penggugat datang menghadap dipersidangan sendiri, Tergugat tidak pernah menghadap dipersidangan, maka upaya perdamaian sebagaimana Perma Nomor 1 Tahun 2016 tidak bisa dilaksanakan, dan selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa persidangan terhadap perkara tersebut tetap dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat, dan atas pembacaan gugatan tersebut Penggugat tetap mempertahankan dan tidak ada perubahan terhadap gugatan tersebut.

B. Pembuktian

Pembuktian merupakan tahap yang terpenting dalam pemeriksaan di persidangan. Pembuktian memiliki tujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa atau fakta yang diajukan guna mendapatkan putusan hakim yang benar dan adil.⁵ Berdasarkan dalil gugatan yang telah dikemukakan oleh Penggugat dipersidangan, pada hari sidang pertama yang telah ditetapkan pada tanggal 21 Oktober 2020, Penggugat menghadap dipersidangan sendiri, Tergugat tidak pernah datang untuk menghadap dipersidangan tanpa menyuruh wakilnya atau kuasanya yang syah untuk menghadiri persidangan tersebut walaupun telah dipanggil secara syah menurut hukum

Sidang-sidang selanjutnya Penggugat datang menghadap sendiri dipersidangan, sedangkan Tergugat tidak pernah

⁵ Bisma Putra Pratama dkk, *Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Wanprestasi Antara Debitur dan Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Kendaraan Bermotor Roda Empat*, Vol.1 No. 3, Jurnal Sakato Ekasakti Law Review, 2022, 111.

datang menghadap dipersidangan, maka upaya perdamaian sebagaimana Perma Nomor 1 Tahun 2016 tidak bisa dilaksanakan, dan selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa persidangan terhadap perkara tersebut tetap dilanjutkan dengan acara pembacaan surat gugatan oleh Penggugat, dan atas pembacaan gugatan tersebut Penggugat tetap mempertahankan dan tidak ada perubahan terhadap gugatan tersebut.

Dalam persidangan Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada pihak yang hadir untuk membuktikan masing-masing dalil gugatannya yang telah diajukan, pada kesempatan tersebut pihak Penggugat membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:⁶

1. Fotocopy Kartu tanda Penduduk sesuai Asli NIK 3324071808890005 a.n. Penggugat disebut P-1;
2. Fotocopy sesuai asli kwitansi pembayaran tanah luas 72 m² dijatisari permai blok A.12 A no.20 tertanggal 8 Agustus 2013, disebut P-2;
3. Fotocopy sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) a.n Tergugat sejumlah 146.019 tertanggal 25 Oktober 2018, disebut P-3;
4. Fotocopy sesuai asli sertifikat HGB No.1387 desa jatisari luas 72 m², disebut P-4;

⁶ Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

5. Fotocopy sesuai asli Kartu Keluarga no.3326080712150008 a.n. Penggugat, tertanggal 24-08-2020, disebut P-5;

Berdasarkan surat bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan hasilnya sesuai dengan aslinya, sehingga bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti yang sah dalam perkara ini, selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi untuk dihadirkan dalam persidangan, kedua saksi tersebut adalah Bapak T dan Bapak R, yang memberikan keterangan sebagaimana berikut:⁷

1. Saksi Bapak T

Saksi Bapak T memberikan pernyataan bahwa saksi merupakan Kakak kandung Penggugat, saksi mengetahui proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat sekitar tanggal 08 Agustus 2013 dengan luas tanah 72 m², saksi menerangkan bahwa Tergugat menjual tanah rumah kepada Penggugat dengan harga sekitar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), setelah proses jual beli selesai Penggugat pergi ke Jakarta dan hilang kontak dengan Tergugat, saksi Bapak T memberikan keterangan bahwa saksi dan Penggugat pernah datang kerumah Tergugat akan tetapi rumah Tergugat kosong, atas keterangan yang disampaikan oleh saksi Bapak T, Penggugat menyatakan benar adanya.

2. Saksi Bapak R

⁷ Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

Saksi Bapak R memberikan pernyataan bahwa saksi merupakan tetangga Penggugat, saksi Bapak R memberikan pernyataan bahwa saksi Bapak R kenal dengan Penggugat dan tahu dengan Tergugat, saksi mengetahui proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat sekitar tanggal 08 Agustus 2013 dengan luas tanah 72 m², saksi menerangkan bahwa Tergugat menjual tanah rumah kepada Penggugat dengan harga sekitar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), setelah proses jual beli selesai Penggugat pergi ke Jakarta dan hilang kontak dengan Tergugat, saksi Bapak R memberikan keterangan bahwa saksi dan Penggugat pernah datang kerumah Tergugat akan tetapi rumah Tergugat kosong. Menurut keterangan saksi Bapak R jarak rumah Penggugat dengan Tergugat berjauhan, atas keterangan yang disampaikan oleh saksi Bapak R, Penggugat menyatakan benar adanya.

Setelah Majelis Hakim selesai melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa berupa tanah dan rumah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tersebut dan hasilnya telah dicatat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan (Pemeriksaan Setempat).⁸

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan bukti-bukti dan saksi-saksi lagi, selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulannya secara lisan

⁸ Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

dipersidangan yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim agar gugatannya dikabulkan.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang haruslah dianggap telah termuat pula dan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan putusan ini.

C. Pertimbangan Hakim

Pertimbangan hakim adalah aspek penting dalam menentukan terwujudnya nilai dari putusan yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*), mengandung kepastian hukum, dan mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat.⁹

Pertimbangan hakim yang dilakukan dengan tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Mahkamah Agung. Pemeriksaan dalam suatu perkara memerlukan adanya sebuah pembuktian, pembuktian tersebut digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam memutus perkara oleh Majelis Hakim. Berdasarkan pada kasus ini, Majelis Hakim memberikan putusan dengan dasar pertimbangan sebagai berikut:¹⁰

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tertuang dalam tuntutan Penggugat dalam surat gugatannya tersebut pada pokoknya pihak Tergugat walaupun

⁹ Bisma Putra Pratama, *op.cit.*

¹⁰ Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum akan tetapi tidak juga hadir dipersidangan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melepaskan haknya dan tidak membela kepentingannya dalam perkara ini, selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa pemeriksaan terhadap perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Tergugat dan akan diputus tanpa hadirnya pihak Tergugat tersebut, diputus secara *verstek*.

Hal ini sesuai dengan Pasal 125 HIR yang menerangkan bahwa jika Tergugat tidak dapat datang pada hari perkara diperiksa dan tidak menyuruh orang lain untuk menghadap mewakilinya, meskipun sudah dipanggil dengan patut, maka gugatan itu diterima dengan tidak hadirnya Tergugat (*verstek*), kecuali apabila dengan nyata kepada pengadilan negeri, bahwa pendakwaan tersebut melawan hak atau tidak beralasan. Putusan *verstek* dijatuhkan oleh Majelis Hakim apabila pada sidang pertama pihak Tergugat tidak menghadiri persidangan tanpa alasan yang sah sedangkan sudah dipanggil secara patut dan sah.

Penggugat telah mendalilkan gugatan dalam surat gugatannya, maka Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut sesuai dengan ketentuan beban pembuktian. Hal ini sesuai dengan Pasal 163 HIR/283 Rbg jo Pasal 1865 KUHPdata yang menerangkan bahwa setiap meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat P-1 sampai dengan P-5, berupa foto copy yang telah diberi meterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata bersesuaian, diajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Bapak T dan Bapak R, masing-masing telah didengar keterangannya dibawah sumpah, oleh karenanya secara formil kedua alat bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah.

Berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Penggugat, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan satu persatu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat. Terhadap bukti P-1 yaitu berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Penggugat dan Bukti P-5 berupa Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Penggugat, dan telah didukung oleh keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan tersebut, hal ini membuktikan keberadaan kebenaran identitas diri dari Penggugat tersebut.¹¹

Terhadap bukti P.2 yaitu berupa foto copy sesuai dengan aslinya Kwitansi pembelian sebidang tanah luas 72 m² di Jalan Jatisari Permai Blok A.12 A No.20 Semarang, tertanggal 8 Agustus 2013, P.3 yaitu berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atas obyek sengketa atas nama MR. Y (Tergugat) foto copy sesuai dengan aslinya Tahun 2018 tertanggal 25 Oktober 2018, dan P.4 berupa foto copy sesuai dengan aslinya Sertifikat atas rumah dan tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No.1387, yang terletak di Kel. Jatisari, Kec. Mijen, Kota Semarang, Gambar Situasi Tgl. 16-2-2005, No.164/JATISARI/2005,

¹¹ Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

Luas + 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi), dengan batas-batas, sebelah Utara Rumah Bp. Roy Dian Sulisty, sebelah Timur Tanah kosong / pekarangan, sebelah Selatan Rumah Bp. Nugroho, sebelah Barat Jalan Jeruk VII.

Objek tempat tersebut dikenal dengan Jl Jeruk VII No.20 RT.007/RW.009 Kel. Jatisari, Kec. Mijen, Kota Semarang dengan atas nama pemegang hak MR. Y (Tergugat), dan telah didukung oleh keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan tersebut, hal ini membuktikan bahwa sesuai bukti kwitansi tersebut diatas, bahwa pada tanggal 8 Agustus 2013 telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas rumah dan tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No.1387, yang terletak di Kel. Jatisari, Kec. Mijen, Kota Semarang, Gambar Situasi Tgl. 16-2-2005, No.164/JATISARI/2005, dengan luas 72 m² telah bersertifikat No.1387 tersebut.¹²

Berdasarkan keterangan di atas bahwa pada tanggal 8 Agustus 2013 telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat telah menerima sertifikat yang asli tersebut dari pihak Tergugat, namun belum sempat dibuatkan Akta Jual Beli di PPAT/Notaris yang berwenang dan belum sempat dibalik namakan kepada pihak Penggugat, Tergugat sudah meninggalkan tempat dan sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya.

Seharusnya pihak Tergugat menindak lanjuti untuk hal tersebut kepada Notaris yang ditunjuk oleh Pengugat dan

¹² Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

Tergugat, oleh karena dalam kondisi yang demikian ini maka pihak Tergugat harus dinyatakan wanprestasi dan jual beli dibawah tangan yang dilakukan antara pihak Penggugat dan Tergugat tersebut adalah syah menurut hukum, oleh karena itu terhadap petitum gugatan No.II dan No.III dapatlah untuk dikabulkan.

Berdasarkan petitum gugatan Nomor. II, Majelis Hakim menyatakan sah jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 1387. Pertimbangan hakim dalam menentukan hal ini sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang mana jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian baik syarat subjektif maupun syarat objektif, oleh karena itu Majelis Hakim menyatakan sah terhadap jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat.¹³

Berdasarkan petitum gugatan Nomor. II dan Nomor. III telah dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa demi hukum memberi ijin kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah untuk mengajukan proses balik nama sertifikat atas rumah dan tanah tersebut, dari semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, oleh karena itu terhadap petitum gugatan Nomor. IV dapatlah untuk dikabulkan.

¹³ Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

Berdasarkan petitum gugatan Nomor. II sampai dengan Nomor. IV dikabulkan, maka terhadap petitum gugatan Nomor. I dapatlah untuk dikabulkan secara keseluruhan, dengan dikabulkannya keseluruhan gugatan Penggugat, maka menurut hukum seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat yang besarkan akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini, oleh karena itu terhadap petitum gugatan Nomor. V dapatlah untuk dikabulkan. Mengingat, akan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan perkara ini.

D. Putusan Hakim

Setelah Majelis Hakim melihat fakta-fakta hukum dan memperhatikan akan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan perkara ini, maka dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang pada hari Rabu, tanggal 10 Februari 2021 Majelis Hakim terdiri dari Arkanu, SH.MH., sebagai Ketua Majelis, Supriyanto, SH.MH., dan Achmad Rasyid Purba, SH.MHum., masing-masing sebagai Hakim Anggota pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg tanggal 10 Februari 2021, mengadili:¹⁴

1. Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum, akan tetapi tidak hadir dalam persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;

¹⁴ Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

3. Menyatakan sah terhadap jual beli tanah di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1387 Kel. Jatisari, Kec. Mijen, Kota Semarang, dengan luas 72 m², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Rumah Bapak Roy Dian .S.
 - Sebelah Timur : Tanah kosong/pekarangan
 - Sebelah Selatan : Rumah Bapak Nugroho
 - Sebelah Barat : Jalan Jeruk VII
 Setempat dikenal dengan Jl Jeruk VII No.20 RT.007/RW.009 Kel. Jatisari, Kec. Mijen, Kota Semarang dengan atas nama pemegang hak MR. Y (Tergugat);
4. Menyatakan Tergugat melakukan Wanprestasi/Ingkar janji karena tidak menindaklanjuti proses jual beli tanah tersebut di hadapan PPAT dan tidak melakukan proses balik nama sertifikat di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang;
5. Menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah untuk mengajukan proses balik nama sertifikat atas rumah dan tanah tersebut, dari semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang;
6. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.950.000,00 (dua juta Sembilan puluh lima ribu rupiah).¹⁵

¹⁵ Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

E. Mekanisme Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

Berkaitan dengan putusan Nomor. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg yang berkekuatan hukum tetap, maka putusan pengadilan tersebut wajib dilaksanakan, apabila putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan maka diberitahukan kepada pihak Pemohon dan Pengadilan disertai dengan alasan serta pertimbangannya, ketentuan ini sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 37 ayat (1) dan (3).

Indonesia negara yang sangat menjunjung tinggi hukum, maka putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap perlu dan harus untuk dihormati dan dipatuhi oleh BPN sebagai lembaga yang diamanatkan untuk melaksanakan fungsi eksekutif dibidang pertanahan. Ketentuan tersebut sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan diterjemahkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria dengan istilah Hak Menguasai Negara atas tanah.

Pejabat yang berwenang di BPN tidak boleh ragu bahkan enggan untuk melaksanakan apa yang ada didalam isi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, karena secara hukum pelaksanaan putusan pengadilan dalam hal pendaftaran tanah merupakan bagian dari pelaksanaan fungsi eksekutif yang dilandasi dan dikolaborasikan dengan produk kekuasaan yudikatif yaitu putusan pengadilan yang

telah berkekuatan hukum tetap, sehingga tindakan tersebut dapat dipertanggungjawabkan dan merupakan implementasi supremasi hukum. Secara garis besar, landasan hukum pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan diatur dan termuat dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 yaitu:¹⁶

- 1) Panitera Pengadilan wajib untuk 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 sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- 2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan putusan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- 3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas tanah satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari

¹⁶ Pasal 55 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

Mekanisme pendaftaran peralihan hak atas tanah menggunakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap diatur dalam Instruksi Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap yaitu:¹⁷

1. Mempersiapkan dokumen berupa:
 - Salinan Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.
 - Sertifikat tanah asli yang akan dialihkan.
 - Identitas Pihak-pihak yang terlibat Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau identitas resmi lainnya dari pihak-pihak yang terlibat.
 - Dokumen Pendukung Lainnya seperti, bukti pembayaran pajak, bukti pelunasan hak tanggungan jika ada, dan dokumen lain yang relevan.
2. Pembuatan Akta Peralihan Hak:
 - Jika peralihan hak atas tanah tersebut melibatkan transaksi jual beli, hibah, atau warisan, notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membuat Akta Jual Beli (AJB) atau Akta Hibah sesuai dengan putusan pengadilan.
3. Pengajuan ke Kantor Pertanahan:

¹⁷ <https://www.lawyerpontianak.com/2022/10/peralihan-hak-atas-tanah-berdasarkan.html>.

- Mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan (BPN/Badan Pertanahan Nasional) setempat.
 - Melampirkan seluruh dokumen yang telah dipersiapkan pada tahap persiapan dokumen.
 - Mengisi formulir permohonan yang disediakan oleh Kantor Pertanahan.
4. Pembayaran Biaya Pendaftaran:
- Melakukan pembayaran biaya administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
5. Proses Verifikasi dan Pengumuman:
- Kantor Pertanahan akan memverifikasi seluruh dokumen yang diajukan.
 - Jika diperlukan, Kantor Pertanahan akan mengumumkan peralihan hak tersebut untuk memastikan tidak ada keberatan dari pihak lain.
6. Penerbitan Sertifikat Baru:
- Setelah seluruh proses verifikasi dan pengumuman selesai, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat tanah baru atas nama pemegang hak yang baru sesuai dengan putusan pengadilan.
7. Pengambilan Sertifikat:
- Pemohon dapat mengambil sertifikat tanah yang telah diperbarui di Kantor Pertanahan.¹⁸

¹⁸ *Ibid.*

BAB IV

ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SEMARANG NOMOR 404/Pdt.G/2020/PN.Smg SEBAGAI PENGGANTI AKTA JUAL BELI DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

A. Analisis Dasar Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg. sebagai Pengganti AJB dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.

Pertimbangan hakim adalah aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan yang mengandung nilai keadilan, mengandung nilai kepastian hukum, dan mengandung nilai kemanfaatan bagi masyarakat khususnya bagi para pihak yang bersangkutan dalam sengketa tersebut, sehingga pertimbangan hakim harus dilakukan dengan teliti, baik, dan cermat. Pertimbangan Majelis Hakim yang dilakukan dengan tidak teliti, baik, dan cermat, maka dengan demikian keputusan Majelis Hakim yang diperoleh dari pertimbangan hakim dapat dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung.¹

Dasar hukum pertimbangan Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan didasarkan kepada teori hukum (*legal theory*) yang berperan pada hasil penelitian yang

¹ Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), 140.

maksimal dan seimbang, sehingga keputusan Majelis Hakim dapat mengakomodir tujuan hukum yakni kemanfaatan, keadilan, dan kepastian hukum. Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum kehakiman yaitu melalui putusan yang menjadi tolak ukur tercapainya suatu kepastian hukum.

Pokok kekuasaan kehakiman diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Bab IX Pasal 24 dan Pasal 25 serta di dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009. Undang-Undang Dasar 1945 menjamin adanya suatu kekuasaan kehakiman yang bebas. Hal ini secara tegas dicantumkan dalam Pasal 24, terutama penjelasan Pasal 24 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, yang berbunyi *“Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 demi terselenggaranya hukum Republik Indonesia”*.²

Ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, memiliki makna bahwa Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 harus ditempatkan sebagai sumber ideologi negara. Hakim harus berpedoman kepada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 untuk dijadikannya tolak ukur dalam menilai keadilan hukum dan penerapan hukum. Dasar hukum yang diterapkan tidak boleh bertentangan dengan ideologi negara, tidak boleh bertentangan

² *Ibid*, 142.

dengan Pancasila dan Undang-Undang, harus melindungi Hak Asasi Manusia (HAM), dan mengamankan keadilan.³

Terhadap dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa wanprestasi jual beli tanah di bawah tangan untuk pendaftaran tanah pada Putusan No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg. Pihak yang berperkara atas nama Mr. X beralamat tinggal di Dusun Jawu RT.002/RW.005 Desa Kliris Kecamatan Boja Kabupaten Kendal, yakni bekerja sebagai perawat. Pihak Tergugat atas nama Mr. Y berlamat tinggal (alamat dahulu) di Perumahan Bukit Jatisari Asri Blok A.12a/20 RT.000/RW.000 Kelurahan Jatisari Kecamatan Mijen Kota Semarang, dan alamat sekarang tidak diketahui lagi.

Berdasarkan pertimbangan hukum yang sudah dipaparkan dalam bab II, maka penulis menganalisis lebih dalam tentang pertimbangan yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam sengketa jual beli tanah di bawah tangan untuk pendaftaran tanah dalam Putusan No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg yaitu:

1. Majelis Hakim telah memanggil Tergugat secara patut dan sah menurut hukum, namun Tergugat tidak hadir dalam persidangan dan tidak menyuruh wakil atau kuasanya untuk menghadap persidangan.⁴ Persidangan selanjutnya Tergugat tidak pernah hadir, sehingga Penggugat menghadap persidangan tanpa hadirnya Tergugat, dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat

³ Berda Nawawi Arief, Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Hukum Pidana dalam Penanggulangan Kejahatan, (Jakarta: Kencana, 2007), 31.

⁴ Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

telah melepaskan haknya dan tidak membela kepentingannya dalam perkara ini.⁵

Upaya perdamaian yang tercantum dalam Perma No. 16 Tahun 2016 tidak dapat dilaksanakan, karena Tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan, sehingga Majelis Hakim menyatakan bahwa pemeriksaan terhadap perkara jual beli tanah di bawah tangan untuk pendaftaran tanah tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat atau diputus secara *verstek*.⁶ Keputusan ini sesuai dengan Pasal 125, 126, 127 HIR yang menjelaskan putusan dijatuhkan dengan *verstek* dan tuntutan Penggugat dikabulkan.

Menurut analisis penulis, Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum dan memutus perkara pada Putusan Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg. sudah tepat, karena Tergugat tidak datang dipersidangan, meskipun sudah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum, Tergugat tidak menyuruh wakil atau kuasanya yang syah untuk menghadiri persidangan tersebut. Sesuai dengan Perma Nomor. 1 Tahun 2016 Pasal 4 ayat (2) maka Majelis Hakim menetapkan bahwa perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat karena tidak terlaksananya upaya perdamaian.

⁵ Hasil Wawancara dengan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Semarang, Tanggal 22 Mei 2024 Pukul 11.00 WIB.

⁶ Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

Ketetapan Majelis Hakim ini juga sudah sesuai dengan Pasal 125 ayat (1) HIR dan Pasal 149 R.Bg ayat (1). Pasal 125 ayat (1) HIR menjelaskan bahwa *“jika Tergugat tidak datang pada hari perkara itu aka diperiksa atau tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, meskipun ia telah dipanggil dengan patut, maka gugatan itu diterima dengan tidak hadirnya Tergugat (verstek), kecuali kalau nyata kepada Pengadilan Negeri bahwa pendakwaan itu telah melawan hak tidak beralasan”*.⁷ Pasal 149 ayat (1) RBg juga menjelaskan bahwa apabila pada hari yang telah ditentukan Tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil secara patut dan sah secara hukum dan tidak mengirimkan wakil atau kuasanya, maka gugatan dikabulkan tanpa kehadiran Tergugat (*verstek*), kecuali apabila menurut Pengadilan Negeri gugatan tersebut tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Semarang, pemeriksaan terhadap perkara tersebut tetap dilanjut tanpa hadirnya Tergugat karena Tergugat dianggap tidak bijaksana dalam persidangan, Tergugat tidak menyuruh wakil dan kuasanya untuk menghadiri persidangan tersebut.⁸ Wakil Ketua Pengadilan Negeri Semarang berpendapat bahwa terdapat ketentuan dalam pemanggilan Tergugat secara patut dan

⁷ Pasal 125 ayat (1) HIR.

⁸ Hasil Wawancara dengan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Semarang, Tanggal 22 Mei 2024 Pukul 11.00 WIB.

sah menurut hukum mengenai pemanggilan Tergugat, sehingga pemeriksaan tetap berlanjut tanpa hadirnya pihak Tergugat dan diputus secara verstek, ketentuan tersebut terdapat pada Pasal 126 HIR yang berbunyi *“Dalam menjatuhkan keputusan, boleh memerintahkan supaya pihak yang tidak datang dipanggil sekali lagi untuk menghadap pada hari persidangan lain, yang diberitahukan oleh ketua dalam persidangan kepada pihak yang datang, bagi pihak yang datang itu, pemberitahuan itu sama dengan panggilan”*.⁹

Berdasarkan Pasal tersebut Majelis Hakim tidak boleh tergesa-gesa dalam memberikan putusan, hal ini dikarenakan adanya kemungkinan para pihak tidak dapat datang dalam persidangan karena ada halangan-halangan lain. Apabila Tergugat tetap tidak hadir dalam pemanggilan lebih dari 1x dan tidak menyuruh kuasa atau wakilnya untuk hadir dalam persidangan, maka Majelis Hakim berhak untuk melanjutkan pemeriksaan terhadap perkara ini tanpa hadirnya Tergugat dan diputus secara verstek.¹⁰

2. Menimbang bahwa Penggugat telah mendalilkan gugatan dalam surat gugatannya, maka Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya di muka persidangan. Hal ini berdasarkan ketentuan beban pembuktian sesuai Pasal 163 HIR/283 Rbg jo Pasal 1865 KUHPerdara. Pasal

⁹ Pasal 126 HIR

¹⁰ Hasil Wawancara dengan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Semarang, Tanggal 22 Mei 2024 Pukul 11.00 WIB.

1865 KUHPerdara “*Setiap orang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak dan peristiwa tersebut*”.

Pasal 163 HIR berbunyi “*Barangsiapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu*”. Pasal tersebut menjelaskan bahwa “*barang siapa mendalilkan sesuatu maka harus membuktikannya*”, dengan demikian maka Penggugat berhak untuk dibebani dengan beban pembuktian sesuai pasal tersebut.

Sebagai patokan dapat disimpulkan bahwa tidak selalu satu pihak saja yang diwajibkan untuk memberikan bukti, akan tetapi harus di lihat secara khusus, menurut keadaan yang konkrit, dengan demikian segala peristiwa yang menimbulkan sesuatu hak harus di buktikan oleh orang yang menuntut hak tersebut, sedangkan peristiwa yang menghapuskan hak harus di buktikan oleh pihak yang menyangkal hak tersebut.¹¹

Sesuai dengan ketentuan beban pembuktian yang terdapat pada Pasal 163 HIR/283 Rbg jo Pasal 1865 KUHPerdara, Penggugat membuktikan dalil-dalil

¹¹ Dwi Handayani, “*Implikasi Hukum Penerapan Asas Keseimbangan Pihak-Pihak dalam Persidangan Perkara Perdata*”, Artikel Unes Law Review, vol. 6, No. 3 Maret 2024.

gugatannya melalui kuasanya. Penggugat melalui kuasanya mengajukan bukti-bukti berupa:

- a. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat, disebut P-1;
- b. Fotocopy sesuai asli kwitansi pembayaran tanah luas 72 M2 di Jalan Jatisari Permai Blok A.12 A No.20 Semarang, tertanggal 8 Agustus 2013, disebut P-2;
- c. Fotocopy sesuai Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atas nama Mr. Y (Tergugat) tertanggal 25 Oktober 2018, disebut P-3;
- d. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertifikat HGB, disebut P-4;
- e. Fotocopy sesuai asli Kartu Keluarga atas nama Penggugat tertanggal 24 Agustus 2020, disebut P-5.¹²

Surat bukti tersebut telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga dengan demikian bukti-bukti tersebut dapat diterima sebagai bukti yang sah. Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat juga mengajukan 2 orang saksi yaitu Bapak T dan Bapak R, masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah, maka dari itu secara formil kedua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat bukti P-1 sampai P-5 dan keterangan 2 saksi dapat diterima sebagai alat bukti yang sah.

¹² Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

Berdasarkan analisis penulis, ketetapan Majelis Hakim mengenai bukti P-1 sampai P-5 yang sesuai dengan aslinya dan didukung oleh keterangan saksi, maka dapat dijadikan alat bukti yang sah untuk menguatkan dalil gugatannya, sesuai dengan Pasal pembuktian dalam perkara perdata yang termuat dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 164 HIR yang menjelaskan bahwa *“alat bukti yang diakui dalam perkara perdata yaitu bukti surat, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah”*.¹³ Maka dengan demikian, bukti P-1 sampai P-5 yang berupa bukti surat dan dikuatkan dengan keterangan dua orang saksi merupakan alat bukti yang sah dalam persidangan.

Berdasarkan Pasal 1902 KUHPerdata yang menegaskan perlu adanya pembuktian dengan tulisan, pembuktian dengan saksi, hal ini bertujuan untuk memperkuat pembuktian karena adanya saksi yang menyaksikan perbuatan hukum tersebut.¹⁴ Mengenai minimum saksi untuk memperkuat pembuktian dalam persidangan yaitu minimal 2 orang saksi (*unnus testis nullus testis*), sesuai dengan Pasal 1905 KUHPerdata. Selain Pasal 1905 KUHPerdata terdapat Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menegaskan bahwa pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan di saksikan oleh sekurang-kurangnya

¹³ Pasal 164 HIR

¹⁴ Fahmi Putra Dewanto, *op.cit.*

dua orang saksi. Saksi-saksi tersebut juga harus memenuhi syarat yang dapat menjadi saksi, hal ini sesuai dengan Pasal 1912 KUHPerdara dan tidak bertentangan dengan Pasal 1912 KUHPerdara.

Pembuktian dalam perkara perdata merupakan upaya untuk memperoleh kebenaran formil. Kebenaran formil didasarkan pada formalitas-formalitas hukum sehingga akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Sempurna disini memiliki makna bahwa hakim tidak memerlukan alat bukti lain untuk memutus perkara selain berdasarkan alat bukti otentik dimaksud, sedangkan mengikat berarti Majelis Hakim terikat dengan alat bukti otentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Ketersediaan dokumen asli menjadi begitu penting untuk dijadikan sebuah pertimbangan oleh Majelis Hakim, sedangkan dokumen yang berupa salinan tidak akan menjadi pertimbangan oleh Majelis Hakim, akan tetapi dijadikan sebuah catatan saja.¹⁵

Pihak yang berkepentingan baik pihak Penggugat maupun Tergugat membawa dan menyerahkan alat bukti surat yang diperlukan dalam persidangan, apabila pihak Penggugat maupun Tergugat tidak mengajukan alat bukti atau alat bukti tersebut dianggap belum mencukupi dan belum mencapai batas minimal, maka pihak Penggugat maupun Tergugat dapat menyempurnakan dengan

¹⁵ Siti Rokhayah, “Pembuktian dalam Upaya Memenangkan Perkara Perdata”, Artikel Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Mei 2020.

menghadirkan saksi secara fisik dalam persidangan, untuk memberi keterangan yang diperlukan mengenai hal yang dialami, dilihat, dan didengar saksi sendiri tentang perkara yang disengketakan.¹⁶

Dengan demikian, bukti P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat dan P-5 berupa Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Penggugat yang didukung oleh keterangan 2 saksi yaitu Bapak T dan Bapak R, bisa dijadikan sebagai alat bukti. Secara formil kedua alat bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, hal ini sesuai dengan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 164 HIR yang menjelaskan bahwa alat bukti yang diakui dalam perkara perdata yaitu bukti surat, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.

3. Alat bukti P-2 yang berupa fotocopy sesuai asli kwitansi pembayaran tanah luas 72 m² di jatisari permai blok A.12 A no.20 tertanggal 8 Agustus 2013, P-3 berupa fotocopy sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) a.n Mr. Y sejumlah 146.019 tertanggal 25 Oktober 2018, dan P-4 yang fotocopy sesuai asli sertifikat HGB No.1387 desa jatisari luas 72 m². Menurut analisis penulis ketiga bukti tersebut merupakan alat bukti tertulis/tulisan/surat yang sah, hal ini dikarenakan setelah dicocokkan ketiga bukti tersebut sesuai dengan aslinya, selain itu Penggugat juga

¹⁶ *Ibid.*, 558.

menghadirkan 2 orang saksi untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya.¹⁷

Ketiga alat bukti tersebut menurut pendapat penulis merupakan alat bukti yang sah. Ketetapan ini sesuai dengan Pasal 1888 KUHPerdara yang berbunyi *“Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”*.¹⁸ Ketentuan tersebut memberikan pengaturan mengenai salinan/fotocopy dari sebuah surat/dokumen.

Alat bukti yang diajukan Penggugat berupa kwitansi pembelian (P-2) yang tertanggal 08 Agustus 2013 menjadi bukti telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas rumah dan tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 1387 (P-4). Berdasarkan bukti tersebut, tertanggal 08 Agustus 2013 Penggugat dengan Tergugat menyepakati jual beli atas rumah dan tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan Nomor. 1387 secara lisan. Penggugat menerima sertifikat asli dari Penggugat, namun belum sempat dibuatkan Akta Jual Beli di Notaris/PPAT yang berwenang dan belum

¹⁷ Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

¹⁸ Pasal 1888 KUHPerdara

sempat dibalik namakan atas nama Penggugat oleh Tergugat.

4. Penggugat menyatakan bahwa Tergugat secara lisan berjanji akan bersedia apabila sewaktu-waktu diajak untuk menindaklanjuti proses jual beli dan balik nama sertifikat atas rumah tersebut ke Notaris/PPAT. Namun dikarenakan terdapat satu dan hal lain, Penggugat dengan Tergugat putus komunikasi, sehingga pada awal Tahun 2019 Penggugat mencoba menghubungi Tergugat untuk menindaklanjuti jual beli tanah di bawah tangan tersebut ke Notaris/PPAT untuk balik nama sertifikat, namun Tergugat tidak bisa dihubungi dan sudah tidak bertempat tinggal dialamat dahulu, sehingga keberadaanya tidak diketahui.¹⁹ Menimbang kondisi demikian ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak Tergugat harus dinyatakan wanprestasi dan jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat dinyatakan sah menurut hukum.²⁰

Menurut analisis penulis, Majelis Hakim dalam menetapkan Tergugat melakukan wanprestasi karena tidak menindaklanjuti proses jual beli atas tanah dihadapan Notaris/PPAT sangat tepat sekali. Menurut penulis, keputusan Majelis Hakim sangat tepat karena Tergugat tidak melaksanakan prestasi atau isi dari perjanjian yang

¹⁹ Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

²⁰ Hasil Wawancara dengan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Semarang, Tanggal 22 Mei 2024 Pukul 11.00 WIB.

sudah disepakati secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat.

Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdata, prestasi yang dituntut pada umumnya berupa tiga hal, yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu.²¹ Kegagalan dalam memenuhi prestasi seperti yang dilakukan oleh Tergugat, yakni mengingkari janji yang dibuatnya secara lisan, untuk sewaktu-waktu Tergugat akan menindaklanjuti proses jual beli tanah di bawah tangan tersebut ke hadapan Notaris/PPAT, akan tetapi Tergugat ketika dihubungi oleh Penggugat sudah tidak bertempat tinggal dialamat yang dahulu, maka demikian Tergugat pantas untuk dinyatakan Wanprestasi.

5. Terhadap petitum gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim mengabulkan Petitum gugatan Penggugat Nomor. III, yakni menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah di bawah tangan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Wakil Ketua Majelis Hakim Pengadilan Semarang, beliau berpendapat bahwa jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat sah, karena sudah memenuhi syarat sah perjanjian baik syarat subjektif maupun syarat objektif.²²

Berdasarkan analisis penulis, Majelis Hakim dalam memutus dan menyatakan jual beli tanah di bawah tangan sah menurut hukum sudah sesuai dengan Pasal

²¹ Pasal 1234 KUHPerdata.

²² Hasil Wawancara dengan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Semarang, Tanggal 22 Mei 2024 Pukul 11.00 WIB.

1320 KUHPperdata. Berkaitan dengan syarat-syarat sah perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPperdata yakni terdapat 2 syarat yaitu sebagai berikut:

a. Syarat subjektif

- 1) Dilakukan oleh orang yang sudah dewasa atau cakap
- 2) Kebebasan berkontrak atau kesepakatan

b. Syarat objektif

- 1) Adanya hal tertentu
- 2) Sebab yang halal atau diperbolehkan.²³

Menurut pendapat penulis, jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat sudah memenuhi syarat sah perjanjian baik syarat sah subjektif maupun syarat sah objektif. Syarat Subjektif yang terpenuhi yaitu, Penggugat dan Tergugat merupakan orang yang telah dewasa atau telah berumur 18 Tahun atau sudah kawin dan merupakan orang yang cakap hukum atau sudah tidak lagi berada di bawah kekuasaan orang tua.²⁴ Kebebasan berkontrak yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat yakni melakukan perjanjian secara lisan dan membuat surat kwitansi pembayaran tertanggal 08 Agustus 2013 dengan diterapkan asas kebebasan berkontrak, dimana perjanjian dan surat kwitansi tersebut dibuat tanpa adanya paksaan dari pihak lain.

²³ Pasal 1320 KUHPperdata.

²⁴ <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/images/artikel/makalah%20tuada%20perdata%20batasan%20umur%20rakernas%202011-edit.pdf>

Syarat objektif yang telah terpenuhi oleh Penggugat dan Tergugat yakni dimana transaksi jual beli tanah di bawah tangan tersebut terdapat objek yang jelas berupa tanah dan bangunan dengan luas 72 M², Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 1387 di Jalan Jatisari Permai Blok A.12 A No.20 Semarang. Mengenai sebab-sebab yang halal, tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli tanah di bawah tangan tersebut, merupakan tanah dan bangunan yang secara utuh dan sah merupakan hak milik Tergugat, dengan demikian penulis berpendapat bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi syarat sah perjanjian baik syarat subyektif maupaun objektif yang sesuai dalam Pasal 1320 KUHPerdara.²⁵

Selain memberikan pertimbangan hukum sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, menurut penulis, Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan juga memperhatikan syarat sah jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional yang terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa Hukum Agraria berdasarkan Hukum Adat, sehingga dalam sahnya jual beli tanah juga harus berdasarkan asas-asas yang terdapat dalam Hukum Adat. Berkaitan dengan hal tersebut, jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat, menurut analisis penulis sudah memenuhi syarat materiil, namun belum memenuhi syarat formil.

²⁵ Hasil Wawancara dengan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Semarang, Tanggal 22 Mei 2024 Pukul 11.00 WIB.

Meskipun syarat formil (tidak dilakukan dihadapan PPAT) belum terpenuhi dalam Jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dengan Tergugat, jual beli tanah dan bangunan tersebut tetap sah. Ketentuan ini dikuatkan dengan adanya penemuan hukum baru yaitu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 04 April 1978 yang memutuskan bahwa untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.²⁶ Akta PPAT tidak menentukan sah atau tidaknya jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut.

6. Menimbang terhadap petitum gugatan Nomor II dan Nomor III dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa demi hukum memberi izin kepada pihak Penggugat sebagai pemilik sah untuk mengajukan proses balik nama sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut, dari semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Nasional Kota Semarang, oleh karena itu terhadap petitum gugatan IV dapatlah dikabulkan.²⁷

Berdasarkan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa melakukan balik nama atas tanah dan bangunan menjadi atas nama pembeli, penjual dan pembeli harus bersama-sama menghadap ke PPAT untuk pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan tersebut. Akan tetapi pada sengketa yang penulis analisis,

²⁶ <http://repository.narotama.ac.id/1140/4/Bab%20I.pdf>

²⁷ Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

Tergugat selaku penjual tidak menindaklanjuti proses jual beli atas tanah dan bangunan tersebut, sehingga Tergugat dinyatakan ingkar janji atau melakukan wanprestasi. Dengan adanya bukti kwitansi pelunasan pembayaran jual beli tanah dan bangunan, Majelis Hakim memberikan izin kepada Penggugat selaku pembeli untuk melakukan proses balik nama atas objek sengketa menjadi atas nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional tanpa menunggu pihak Tergugat yang keberadaanya sudah tidak diketahui.

Menurut analisis penulis, Majelis Hakim dalam memberikan izin kepada Penggugat selaku pembeli untuk melakukan proses balik nama terhadap kepemilikan tanah dan bangunan tersebut sudah tepat, dalam putusan Majelis Hakim menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut sah menjadi milik Penggugat selaku pembeli, karena Penggugat telah memenuhi seluruh kewajibannya sebagai seorang pembeli yaitu membayar lunas pembayaran tanah dan bangunan tersebut dengan bukti kwitansi pembayaran tertanggal 08 Agustus 2013. Demikian menurut penulis, Majelis Hakim menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut sah menjadi milik Penggugat dan dapat melakukan balik nama terhadap tanah dan bangunan tersebut ke Kantor Pertanahan Nasional sudah tepat.

7. Putusan Pengadilan Nomor. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg, Majelis Hakim memberikan pertimbangan-pertimbangan dalam memutus dan mengabulkan seluruhnya, mengingat petitum gugatan Nomor. II sampai dengan Nomor. IV dikabulkan, maka terhadap petitum gugatan Nomor. I

dapatlah untuk dikabulkan secara keseluruhan yaitu Majelis Hakim menyatakan sah jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 08 Agustus 2013, menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak menindaklanjuti proses jual beli tanah dan bangunan tersebut ke hadapan Notaris/PPAT, menyatakan tanah dan bangunan tersebut menjadi sah milik Penggugat , dan memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama sertifikat objek sengketa tersebut dengan pertimbangan-pertimbangan hakim ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.²⁸

Berdasarkan analisis penulis, Majelis Hakim dalam mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya sudah tepat, dengan melihat bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya. Dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat menurut analisis penulis sudah sesuai dengan alat bukti yang diatur dalam Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/Pasal 164 HIR. Dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat juga memiliki dasar hukum yang rasional, kuat, dan objektif, dengan demikian Majelis Hakim mengabulkan gugatan secara menyeluruh sudah tepat. Mengenai dikabulkannya gugatan tidak serta merta semua dikabulkan seluruhnya, akan tetapi gugatan bisa jadi

²⁸ Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

dikabulkan sebagian yang semua sesuai ketentuan pertimbangan Majelis Hakim.²⁹

Menimbang terhadap dikabulkannya keseluruhan gugatan Penggugat, maka menurut hukum seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada pihak Tergugat yang ditetapkan dalam amar putusan. Berdasarkan gugatan Penggugat yang dikabulkan seluruhnya dengan verstek oleh Majelis Hakim, maka menurut penulis, secara mutlak Tergugat berada di pihak yang kalah dan Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR yang menegaskan bahwa *“Barangsiapa dikalahkan dengan keputusan hakim, akan dihukum pula membayar biaya perkara”*.³⁰ Mengenai biaya perkara dalam putusan hakim diatur dalam Pasal 183 HIR, pasal ini mengatur tentang penghukuman untuk membayar ongkos perkara yang harus dibebankan pada pihak yang kalah.

B. Akibat Hukum Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg. sebagai Pengganti AJB dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk memperoleh kepastian hukum bagi status tanah.

²⁹ Hasil Wawancara dengan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Semarang, Tanggal 22 Mei 2024 Pukul 11.00 WIB.

³⁰ Pasal 181 ayat (1) HIR.

Peraturan pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa pendaftaran tanah perlu pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Alat pembuktian yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria merupakan sertifikat, sebagaimana sesuai ketentuan pada Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana sesuai dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, sertifikat tanah menjadi hal yang sangat penting bagi pemegang hak, hal ini dikarenakan sertifikat tanah merupakan bukti yang kuat dan sah secara hukum atas kepemilikan sebidang tanah.³¹

Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli atau melalui peralihan hak lainnya harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk dapat didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan agar memiliki kepastian hukum bagi pemegang haknya, hal ini sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997. Menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, perjanjian yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah merupakan jual beli tanah yang harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Demikian dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah, pihak penjual

³¹ Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

dan pembeli bersama-sama menghadap ke kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah.

Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak dibuktikan dengan akta PPAT maka akan berakibat kesulitan bagi pembeli dalam beberapa hal sebagai berikut:

1. Pembeli akan mengalami kesukaran dalam membuktikan haknya atas tanah yang telah dibeli;
2. Tanpa adanya akta PPAT, tidak mungkin memperoleh izin peralihan hak atas tanah dari instansi agraria yang berwenang;
3. Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya.³²

Terkait kesulitan dalam pelaksanaan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah yang dialami pembeli, karena jual beli tanah yang dilaksanakan tidak dilakukan dihadapan PPAT, maka dapat dibuat beberapa solusi penyelesaian. Penyelesaian hukum yang dapat dilakukan agar jual beli yang telah dilakukan tanpa akta jual beli PPAT, agar dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan adalah dengan cara membuat akta jual beli dihadapan PPAT yang berwenang. Hal ini mudah dilakukan apabila para pihak terkait masih ada, dengan kata lain pihak pembeli dan pihak penjual secara bersama-sama mendatangi PPAT yang berwenang untuk membuat akta jual beli atas tanah dan bangunan yang telah diperjanjikan. Namun ternyata terdapat kesulitan dalam proses pembuatan akta jual

³² Hasil Wawancara dengan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Semarang, Tanggal 22 Mei 2024 Pukul 11.00 WIB.

beli ini karena pihak penjual tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya, sehingga tidak dapat dimintakan untuk hadir di Kantor PPAT guna menandatangani akta jual belinya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 11 jo. Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa *“pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi: kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah”*.³³ Adapun kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdiri atas:

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah antara lain: perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peralihan hak terjadi ketika kedua belah pihak Penjual dengan Pembeli telah memenuhi syarat asas terang dan tunai.³⁴ Asas terang dan tunai dijelaskan dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria yang mana dua asas tersebut menjadi hukum nasional berdasarkan hukum adat. Asas terang bermakna bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka atau tidak sembunyi-sembunyi, dalam prinsip asas terang ini, dapat terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) beserta tanda tangan dari kedua belah pihak Penjual dan Pembeli. Asas tunai sendiri bermakna bahwa dilakukannya perbuatan hukum, dimana melakukan

³³ Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

³⁴ Adrian Sutedi, *op.cit.* 71.

penyerahan hak dan pembayaran harga tanah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak Penjual dan Pembeli.³⁵ Prinsip asas tunai ini memiliki arti pembayaran yang dilakukan sampai lunas sesuai harga tanah yang telah disepakati. Tunai disini tidak harus seketika lunas akan tetapi bisa dilakukan pembayaran dengan diangsur.

Terhadap prinsip asas terang dan tunai pada sengketa yang penulis teliti, dalam jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual hanya menerapkan asas tunai. Asas tunai dalam putusan ini dibuktikan dengan Penggugat sebagai pembeli telah membayar sejumlah Rp. 70.000.000 yang telah disepakati bersama Tergugat selaku penjual. Asas terang yang tidak terpenuhi dalam jual beli tanah dan bangunan tersebut ialah jual beli tanah yang dilakukan tidak dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun menurut penulis, meskipun jual beli tanah tidak memenuhi asas terang, jual beli tanah pada dasarnya tetap sah, hal tersebut dikarenakan jual beli tanah sama saja dengan jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdato.

Sehingga Majelis Hakim dalam mengabulkan gugatan dalam putusan Nomor. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg mengenai pengesahan jual beli tanah di bawah tangan, menurut pendapat penulis telah sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Perdata karena Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai

³⁵ Hasil Wawancara dengan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Semarang, Tanggal 22 Mei 2024 Pukul 11.00 WIB.

penjual telah memenuhi syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Perdata baik syarat subyektif maupun syarat objektif.

Bahwa dikarenakan satu dan hal lain, Penggugat dengan Tergugat putus komunikasi, hingga pada awal 2019 Penggugat berusaha untuk menghubungi Tergugat untuk menindaklanjuti jual beli tanah di bawah tangan tersebut ke Notaris/PPAT serta balik nama sertifikat, namun Penggugat tidak bisa dihubungi dan keberadaannya tidak diketahui lagi.³⁶ Sehingga Penggugat merasa kesusahan untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, dan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang dengan petitum gugatan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Meminta jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan sah;
3. Meminta Tergugat dinyatakan wanprestasi karena tidak menindaklanjuti proses jual beli atas tanah dan bangunan tersebut ke Notaris/PPAT;
4. Meminta Penggugat diberi izin sebagai pemilik yang sah untuk mengajukan proses balik nama atas tanah dan bangunan tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.³⁷

³⁶ Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

³⁷ *Ibid.*

Berdasarkan petitum gugatan Nomor 1, Majelis Hakim dalam amar putusannya mengabulkan secara keseluruhan dengan verstek, menyatakan sah terhadap jual beli di bawah tangan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat, menyatakan pihak Tergugat melakukan wanprestasi, dan menyatakan demi hukum untuk memberi izin kepada pihak Penggugat sebagai pemilik yang sah untuk mengajukan proses balik nama sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Menurut analisis penulis, dengan dikabulkannya seluruh petitum gugatan yang diajukan Penggugat oleh Majelis Hakim, maka perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat memiliki kepastian hukum. Maka dengan demikian, akibat hukum dari putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg terhadap pendaftaran tanah yaitu:

1. Jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian jual beli tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu memiliki kekuatan mengikat sebagai alat bukti yang sah, hal ini berdasarkan pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa *“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan*

*dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku”.*³⁸

2. Putusan Pengadilan Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg tersebut memiliki kekuatan mengikat sehingga putusan tersebut tidak bisa ditarik kembali, walaupun ada verzet, banding atau kasasi, karena putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga mengikat, sehingga pihak-pihak harus taat dan tunduk pada putusan, harus dihormati dan dijalankan sebagaimana mestinya.
3. Putusan Pengadilan Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg memiliki kekuatan eksekutorial. Kekuatan eksekutorial merupakan suatu putusan yang dimaksudkan untuk menyelesaikan persoalan atau sengketa dan menetapkan hak atau hukumnya, terutama putusan itu harus diselesaikan atau dilaksanakan (dieksekusi) secara paksa. Kekuatan mengikat suatu putusan pengadilan belum cukup dan tidak berarti apabila putusan itu tidak direalisasi atau dilaksanakan, karena putusan itu menetapkan dengan tegas hak atau hukumnya untuk kemudian direalisasi, maka putusan hakim tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang telah ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat negara. Suatu putusan memperoleh kekuatan eksekutorial, apabila dilakukan oleh Peradilan di Indonesia yang menganut Pasal 4 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 2004 dan

³⁸ Hasil Wawancara dengan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Semarang, Tanggal 22 Mei 2024 Pukul 11.00 WIB.

semua putusan pengadilan di seluruh Indonesia harus diberi kepala di bagian atasnya yang berbunyi "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" (Pasal 435 Rv jo. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004).³⁹

Berkaitan dengan putusan Nomor. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg yang berkekuatan hukum tetap, maka putusan pengadilan tersebut wajib dilaksanakan, apabila putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan maka diberitahukan kepada pihak pemohon dan Pengadilan disertai dengan alasan dan pertimbangannya, ketentuan ini sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 37 ayat (1) dan (3).

Indonesia sebagai negara yang menjunjung tinggi hukum, maka putusan pengadilan yang berkekuatan tetap perlu untuk dihormati dan dipatuhi oleh BPN sebagai lembaga yang diamanatkan untuk melaksanakan fungsi eksekutif dibidang pertanahan yang diistilahkan sebagai bumi. Ketentuan tersebut sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan diterjemahkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria dengan istilah Hak Menguasai Negara atas tanah.

Pejabat yang berwenang di BPN tidak boleh ragu dan enggan untuk melaksanakan isi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena secara hukum pelaksanaan

³⁹ M. Khoirur Rofiq, *op.cit.*

putusan pengadilan dalam hal pendaftaran tanah merupakan bagian dari pelaksanaan fungsi eksekutif yang dilandasi dan dikolaborasikan dengan produk kekuasaan yudikatif (putusan pengadilan), sehingga tindakan tersebut dapat dipertanggungjawabkan dan merupakan implementasi supremasi hukum.⁴⁰ Secara garis besar, landasan hukum pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan diatur dan termuat dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997.

Berdasarkan uraian diatas, penulis menyimpulkan bahwa akibat hukum putusan Pengadilan Semarang Nomor. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg yang memperoleh kekuatan hukum tetap, terhadap kepentingan pendaftaran tanah yaitu putusan tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan eksekutorial sehingga dapat dijadikan dasar hukum untuk mempermudah melakukan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, ketentuan tersebut telah sesuai dengan Pasal 55 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁴⁰ Hasil Wawancara dengan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Semarang, Tanggal 22 Mei 2024 Pukul 11.00 WIB.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan analisis penulis yang telah dideskripsikan sebelumnya, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Dasar pertimbangan hakim dalam memutus sengketa jual beli tanah di bawah tangan dalam putusan Pengadilan Semarang No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg. sehingga bisa digunakan sebagai pengganti AJB dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata yang mana Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi syarat sah perjanjian baik syarat obyektif maupun syarat subyektif. Ketentuan tersebut juga diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 04 April 1978 yang memutuskan bahwa untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Maka dari itu putusan hakim yang menyatakan sah terhadap jual beli tanah di bawah tangan dalam perkara No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg telah sesuai dengan KUHPdata dan Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976.
2. Akibat hukum dari putusan pengadilan Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg. yang berkekuatan hukum tetap dan mengikat bagi para pihak, putusan ini juga memiliki

kekuatan eksekutorial terhadap pendaftaran tanah, sehingga dapat dijadikan dasar untuk memperkuat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Badan Pertanahan Nasional. Landasan hukum pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan diatur dan termuat dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

B. Saran

Adapun saran yang diajukan penulis berdasarkan pemaparan diatas yaitu:

1. Diharapkan kepada masyarakat untuk tidak melakukan jual beli atas tanah di bawah tangan dan diharapkan untuk melakukan jual beli atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga jual beli yang dilakukan tidak menimbulkan resiko tinggi, kesukaran, dan kerugian bagi para pihak yang bersangkutan. Meskipun demikian, maka perlu diadakannya sosialisasi kepada masyarakat mengenai jual beli atas tanah dan pendaftaran tanah yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Diharapkan perlunya sinkronisasi peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran hak atas tanah oleh BPN, terutama terhadap pendaftaran hak atas tanah

melalui putusan pengadilan agar tidak terjadi perbedaan sudut pandang sehingga dapat memberikan kepastian hukum yang jelas terkait dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan.

3. Diharapkan kepada peneliti selanjutnya untuk mengembangkan penelitian ini selanjutnya. Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis empiris, penelitian selanjutnya diharapkan dapat menggunakan metode penelitian hukum lainnya agar bisa menjawab kekurangan-kekurangan penelitian penulis.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Z. (2013). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Anwar, S. (2010). *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Arief, B. N. (2007). *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Hukum Pidana dalam Penanggulangan Kejahatan*. Jakarta: Kencana.
- Arikunto, S. (2012). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Arnowo, W. d. (2017). *Pertanahan Agraria, dan Tata Ruang*. Jakarta: Prenamedia Group.
- Arto, M. (2004). *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*. Yogyakarta: Putsaka Pelajar.
- Asnawi, N. (2020). *Hukum Pembuktian Perkara Perdata Dalam Sistem Hukum Indonesia*. Yogyakarta: UII Press.
- Efendi, J. (2018). *Metode Penelitian Hukum*. Depok: Prenada Media.
- Hasan, A. (2004). *Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Lubis, M. Y. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Manan, A. (2008). *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan*. Jakarta: Kencana Prenada Media.

- Mertokusumo, S. (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Shoim M. (2022). *Pengantar Hukum Acara Perdata Di Indonesia*. Semarang: CV. Rafi Sarana Perkasa.
- Mulyadi, L. (1998). *Hukum Acara Perdata menurut Teori dan Praktek Peradilan Indonesia*. Jakarta: Djembatan.
- Perangin, E. (n.d.). *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Rajawali.
- Prodjodikoro, W. (2000). *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Rasyid, H. A. (1987). *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-peraturannya*. Jakarta: Ghilmia Indonesia,.
- Rofiq, K. (2022). *Hukum Acara Peradilan Agama*. Semarang: CV. Rafi Sarana Perkasa.
- Saebani, B. A. (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: CV Pustaka Sertia.
- Salim. (2003). *Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satrio, J. (1993). *Hukum Perikatan pada umumnya*. Bandung: Alumni.
- Soedharyo Soimin. (2008). *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sutedi, A. (2017). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Setiawan, O. (2014). *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*. Jakarta: Utama.

Taufani, S. d. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*. (Depok: Rajawali Pers.

Trianto, D. (2004). *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*. Bandung: Mandar Maju.

Urip Santoso. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Waluyo, B. (2002). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

WanjikSaleh, K. (2000). *Hak Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Mertokusumo, S. (2013). *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.

Jurnal dan Penelitian Ilmiah

Ahmad Izzudin, Ahmad Rofiq dkk, “*Revitalisasi Nilai Etika Perceraian dalam Putusan Verstek*”, De Jure: Jurnal Hukum dan Syariah, 2021.

Bisma Putra Pratama dkk. “*Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Wanprestasi Antara Debitur dan Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Kendaraan Bermotor Roda Empat*”, Jurnal Sakato Ekasakti Law Review, vol.1, 2022.

Dwi Handayani, “*Implikasi Hukum Penerapan Asas Keseimbangan Pihak-Pihak dalam Persidangan Perkara Perdata*”, Artikel Unes Law Review, vol. 6, 2024.

Desyifa Nurhidayah, “*Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Jual Beli di Bawah Tangan (Studi Putusan Nomor*

535/Pdt.G/2018/PN.Smg)", Skripsi Universitas Buana Perjuangan. Karawang: 2023.

Fahmi Putra Dewanto, *"Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dengan Putusan Verstek"*, Skripsi Unissula. Semarang, 2022. Tidak dipublikasikan.

Nurudin, Wildan, *"Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli"*, Diktum: Jurnal Hukum, Tegal: Universitas Pancasila. Tegal, 2020. Tidak dipublikasikan.

Panji Prasetyo. *"Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No. 1/PDT.G/2020/PN SNG)"*. Skripsi Universitas Indonesia. Depok, 2021.

Siti Rokhayah, *"Pembuktian dalam Upaya Memenangkan Perkara Perdata"*, Artikel Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2020. Tidak dipublikasikan.

Siti Fuji Paujiah. *"Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah"*, Skripsi Universitas Langlangbuana. Bandung, 2023.

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 12, 37, 40.

Kitab Undang-Undang Perdata Pasal 1320, 1234, 1238, 1243, 1457, 1458, 1888, 1902

Pasal 125, 164, 181 HIR

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016.

Undang-Undang Nomor 5 Pasal 20 ayat (2) Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976.

Kamus

Kementrian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 2016).

Tim Penerjemah, “*Al-Qur’an Dan Terjemahannya*”, Departemen Agama RI (Jakarta, 2019).

Laporan dan Berkas

Naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

Website

Hendricus, Yunand, “*Kekuatan Hukum Kuitansi Sebagai Alat Bukti Pembayaran Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kabupaten Rote Ndao*”, <http://repository.narotama.ac.id/1140/4/Bab%20I.pdf>, 15 Juni 2024.

Tuada Perdata, “*Batasan Umur Kecakapan dan Kewenangan Bertindak berdasarkan Batasan Umur*”,

<https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/images/artikel/makalah%20tuada%20perdata%20batasan%20umur%20rakernas%202011-edit.pdf>, 15 Juni 2024.

Eka Kurnia, “*Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap*”, <https://www.lawyerpontianak.com/2022/10/peralihan-hak-atas-tanah-berdasarkan.html>, 9 Juli 2024.

Narasumber Wawancara

Judi Prasetya. Wawancara. Semarang, 22 Mei 2024

SURAT IZIN RISET



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185
Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id>

Nomor : B-2763/Un.10.1/K/PP.00.09/4/2023
Lampiran : 1 (satu) Bendel Proposal
Hal : Permohonan Izin Riset

Kepada Yth. :
Ketua Pengadilan Negeri Semarang
di tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Diberitahukan dengan hormat, bahwa dalam rangka pelaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi, mahasiswa kami :

N a m a : Ayu Nadzifah Salsabila
N I M : 2002056116
Tempat, Tanggal Lahir : Magelang, 25 Januari 2002
Jurusan : Ilmu Hukum (IH)
Semester : VIII (Delapan)

sangat membutuhkan data guna penulisan skripsi yang berjudul :

**WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN UNTUK
KEPENTINGAN PENDAFTARAN TANAH
(Studi Putusan No. 404/Pdt.G/2020/PN.Smg)**

Dosen Pembimbing I : Muhammad Shoim,S.Ag.,M.H.
Dosen Pembimbing II : M. Khoirur Rofiq,M.S.I.

Untuk itu kami mohon agar mahasiswa tersebut diberi izin untuk melaksanakan penelitian, wawancara, dan atau mendapatkan salinan dokumen di wilayah/lembaga/instansi yang Bapak/Ibu pimpin selama 3 (tiga) bulan sejak diizinkan.

Sebagai bahan pertimbangan bersama ini kami lampirkan :

1. Proposal Skripsi
2. Fotocopy Identitas Diri (Kartu Mahasiswa)

Demikian atas kerjasama Bapak/ Ibu, kami sampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Semarang, 29 April 2024

Dekan,
Kebag. Tata Usaha,

Abdul Hakim

Tembusan :
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo (sebagai laporan)

SURAT KETERANGAN RISET



**MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI SEMARANG
PENGADILAN NEGERI SEMARANG KELAS I A KHUSUS**

Jalan Siliwangi Nomor 512 Semarang- 50148
www.pn-semarangkota.go.id, pn.semarangkota@gmail.com

Nomor : 68 /KPN/SKET.Riset.HK2/V/2024
Lampiran : -
Perihal : Surat Keterangan Riset

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini, Ketua Pengadilan Negeri Semarang Kelas I A Khusus menerangkan :

Nama : AYU NADZIFAH SALSABILA
NIM : 20020561116
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang
Alamat Perguruan Tinggi : Jalan Prof. Dr. Hamka Semarang 50185

Telah melakukan penelitian dan atau interview di Pengadilan Negeri Semarang Kelas I A Khusus tanggal 22 Mei 2024 sehubungan dengan penyusunan Skripsi dengan judul:

“ Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Untuk Kepentingan Pendaftaran Tanah (Studi Putusan Nomor 404/Pdt.G/2020/PN.Smg) “

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dikeluarkan di : Semarang
Pada tanggal : 22 Mei 2024

AN. KETUA
Pengadilan Negeri Semarang Kelas I A Khusus
WAKIL KETUA

JUDI PRASETYA, SH., M.H.
NIP. 19690109 199603 1 002

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

1. Bagaimana pertimbangan dan dasar hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam sengketa tersebut, sehingga Tergugat dinyatakan wanprestasi?
2. Apakah ada ketentuan dalam pemanggilan secara patut dan sah menurut hukum mengenai pemanggilan Tergugat yang sudah tidak diketahui keberadaanya untuk hadir dalam persidangan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa pemeriksaan tetap berlanjut tanpa hadirnya pihak Tergugat?
3. Bagaimana pertimbangan hakim untuk memutuskan wanprestasi dalam perkara jual beli tanah dengan Hak Guna Bangunan tersebut?
4. Kewajiban apa saja yang melekat pada para pihak sengketa tersebut setelah terjadinya jual beli tanah, lalu bagaimana akibat hukumnya jika kewajiban tersebut belum dilaksanakan, apakah hal ini tetap bisa untuk dijadikan dasar hukum dalam pendaftaran tanah?
5. Bagaimana pertimbangan dan dasar hukum yang Majelis Hakim gunakan dalam perkara tersebut, sehingga Penggugat demi hukum diberi izin menjadi pemilik yang sah untuk mengajukan proses balik nama sertifikat atas rumah dan tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional?
6. Apakah hanya dengan putusan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa demi hukum memberi izin kepada Penggugat sebagai pemilik sah, sehingga bisa untuk

mengajukan proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional tanpa adanya AJB dari notaris?

7. Bagaimana solusi dari Majelis Hakim mengenai kendala yang timbul terhadap sengketa tersebut dalam proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional?
8. Bagaimana pertimbangan dan dasar hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara tersebut, sedangkan pihak Tergugat tidak diketahui keberadaanya?

DOKUMENTASI WAWANCARA



LAMPIRAN PUTUSAN

PUTUSAN

Nomor : 404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

J U W A K I R, Laki-laki, Tempat / Tgl. lahir di Kendal, 18-8-1989, agama Islam, pekerjaan Perawat, alamat (KTP) di Jl. Ky. Ageng Giring No.30 RT.005 / RW.002 Kel. Wonorejo, Kec. Kajen, Kab. Pekalongan, **Sekarang** berdiam diri / berdomisili di : Dusun Jawu RT.002/RW. 005 Desa Kliris, Kec. Boja, Kab. Kendal, Sebagai.....**PENGGUGAT** ;

MELAWAN :

BIN WAFI, Pekerjaan - , Alamat **Dahulu** di Perumahan Bukit Jatisari Asri Blok A.12a / 20, Rt.000/ Rw. 000 Kel. Jatisari, Kec. Mijen, Kota Semarang, dan **Sekarang** TIDAK DIKETAHUI lagi tempat tinggalnya di seluruh wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, Sebagai **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini ;

Telah mendengar keterangan para saksi dan keterangan para pihak yang berperkara ;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 16 September 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Semarang pada tanggal 17 September 2020 dibawah register Nomor : 404/Pdt.G/2020/PN.Smg., telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli di bawah tangan atas rumah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1387 Kel. Jatisari, Kec. Mijen, Kota Semarang, Gambar Situasi Tgl. 26-9-1990 No.164/JATISARI/2005, Luas $\pm$ 72 M2, dengan batas – batas sebagai berikut :

- sebelah Utara : Rumah Bp. Roy Dian Sulistyio ;
- sebelah Timur : Tanah kosong / pekarangan ;
- sebelah Selatan : Rumah Bp. Nugroho ;
- sebelah Barat : Jalan Jeruk VII ;

Setempat dikenal dengan Jl Jeruk VII No.20 RT.007/RW.009 Kel. Jatisari, Kec. Mijen, Kota Semarang dengan atas nama pemegang hak BIN WAFI (Tergugat) ;

- Bahwa jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 8 Agustus 2013 dengan harga Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) seperti ternyata pada kwitansi tertanggal 8 Agustus 2013 yang ditanda tangani oleh Tergugat ;
- Bahwa jual beli tersebut belum ditindak lanjuti dengan pelaksanaan jual beli di hadapan Notaris/PPAT, namun Tergugat secara lesan berjanji akan bersedia apabila sewaktu-waktu diajak untuk menindak lanjuti proses jual beli dan balik nama sertifikat atas rumah tersebut di atas ;
- Bahwa dikarenakan satu dan lain hal antara Penggugat dengan Tergugat putus komunikasi, hingga pada awal tahun 2019 Penggugat mencoba menghubungi Tergugat untuk diajak menindak lanjuti jual beli di bawah tangan tersebut ke Notaris/PPAT serta balik nama sertifikat, Penggugat sudah tidak lagi bertempat tinggal di alamat seperti tersebut di atas ;

- Bahwa kemudian Penggugat mencoba langsung ke kantor Badan Pertanahan Kota Semarang untuk mengajukan proses balik nama sertifikat dari semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun menemui kendala karena Penggugat tidak dapat menghadirkan Tergugat sebagai pemegang Hak seperti ternyata pada sertifikat ;
- Bahwa Penggugat telah berusaha dengan berbagai cara menemukan keberadaan Tergugat guna diajak menindak lanjuti jual beli di bawah tangan tersebut, namun hingga gugatan ini diajukan Penggugat tidak berhasil menemukan keberadaan Tergugat ;
- Bahwa karena usaha Penggugat mencari Tergugat tidak berhasil, sehingga tidak ada jalan lain bagi Penggugat selain dengan mengajukan gugatan ini ;
- Bahwa sejak setelah dilaksanakan jual beli di bawah tangan hingga diajukannya gugatan ini, rumah beserta sertifikatnya berada dalam penguasaan Penggugat ;

Berdasarkan hal – hal tersebut dia atas, maka Penggugat dengan kerendahan hati mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang, berkenan kiranya untuk :

- I. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- II. Menyatakan sah jual beli di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat atas rumah dan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1387 Kel. Jatisari, Kec. Mijen, Kota Semarang, Gambar Situasi Tgl. 16-2-2005, No.164/JATISARI/2005, Luas $\pm$ 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi), dengan batas – batas sebagai berikut :
 - sebelah Utara : Rumah Bp. Roy Dian Sulistyو ;
 - sebelah Timur : Tanah kosong / pekarangan ;
 - sebelah Selatan : Rumah Bp. Nugroho ;
 - sebelah Barat : Jalan Jeruk VII ;

Setempat dikenal dengan Jl Jeruk VII No.20 RT.007/RW.009 Kel. Jatisari, Kec. Mijen, Kota Semarang dengan atas nama pemegang hak BIN WAFI (Tergugat);

III. Menyatakan bahwa Tergugat telah Wanprestasi / Ingkar janji karena tidak menindak lanjuti proses jual beli sebidang tanah tersebut di hadapan Notaris / PPAT di Semarang dan proses balik nama sertifikat di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang ;

IV. Menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Penggugat sebagai pemilik sah untuk mengajukan proses balik nama sertifikat atas rumah dan tanah tersebut, dari semula atas nama Tergugat (BIN WAFI) menjadi atas nam JUWAKIR (Penggugat) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang ;

V. Menetapkan biaya gugatan menurut hukum ;

ATAU : Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon keputusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang pertama yang telah ditetapkan pada tanggal 21 Oktober 2020, Penggugat datang menghadap sendiri dipersidangan, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan tanpa menyuruh wakilnya atau kuasanya yang syah untuk menghadiri persidangan tersebut walaupun telah dipanggil secara syah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa untuk sidang-sidang selanjutnya Penggugat datang menghadap sendiri dipersidangan, sedangkan Tergugat tidak pernah datang menghadap dipersidangan, maka upaya perdamaian sebagaimana Perma No.1 Tahun 2016 tidak bisa dilaksanakan, dan selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa persidangan terhadap perkara tersebut tetap dilanjutkan dengan acara pembacaan surat gugatan oleh Penggugat, dan atas pembacaan gugatan tersebut Penggugat tetap mempertahankan dan tidak ada perubahan terhadap gugatan tersebut ;

Halaman 4 dari 12 Halaman, Putusan No.404/Pdt.G/2020/PN.Smg.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Kartu tanda Penduduk sesuai Asli NIK 3324071808890005 a.n Juwakir, disebut P-1 ;
2. Fotocopy sesuai asli kwitansi pembayaran tanah luas 72 m² di Jatisari permai blok A.12 A no.20 tertanggal 8 Agustus 2013, disebut P-2 ;
3. Fotocopy sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) a.n Bin Wafi sejumlah 146.019 tertanggal 25 Oktober 2018, disebut P-3 ;
4. Fotocopy sesuai asli sertifikat HGB No.1387 desa Jatisari luas 72 m², disebut P-4 ;
5. Fotocopy sesuai asli Kartu Keluarga no.3326080712150008 a.n Juwakir, tertanggal 24-08-2020, disebut P-5 ;

Surat bukti tersebut telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, sehingga dengan demikian maka bukti tersebut dapat diterima sebagai bukti yang sah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, juga mengajukan saksi-saksi dan masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi SATIJAN :

- Bahwa saksi Kakak kandung Penggugat ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tahu dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahui jual belitanah rumah antar Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa Proses jual beli sekitar tanggal 8 Agustus 2013 ;
- Bahwa tanah rumah yang dijual tergugat dengan Luas 70 m² ;
- Bahwa harga tanah rumah dijual oleh tergugat sekitar Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) ;

- Bahwa pada saat selesai jual beli penggugat pergi ke Jakarta dan hilang kontak dengan tergugat ;
- Bahwa saksi dan penggugat pernah kerumah tergugat tetapi rumah tersebut kosong ;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, Penggugat menyatakan benar ;

2. Saksi SUDARSO :

- Bahwa saksi Kenal Penggugat, saksi tetangga Penggugat ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tahu dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahui jual belitanah rumah antar Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa Proses jual beli sekitar tanggal 8 Agustus 2013 ;
- Bahwa tanah rumah yang dijual tergugat dengan Luas 70 m² ;
- Bahwa harga tanah rumah dijual oleh tergugat sekitar Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) ;
- Bahwa pada saat selesai jual beli penggugat pergi ke Jakarta dan hilang kontak dengan tergugat ;
- Bahwa saksi dan penggugat pernah kerumah tergugat tetapi rumah tersebut kosong ;
- Bahwa jarak rumah antara Penggugat dengan tergugat berjauhan ;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, Penggugat menyatakan benar ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa berupa tanah dan rumah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tersebut dan hasilnya telah dicatat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan (Pemeriksaan Setempat) ;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan bukti-bukti dan saksi-saksi lagi, selanjutnya Penggugat mengajukan

kesimpulannya secara lisan dipersidangan yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim agar gugatannya dikabulkan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang haruslah dianggap telah termuat pula dan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa dalam tuntutan Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya tersebut pada pokoknya adalah

Menimbang, bahwa pihak Tergugat walaupun telah dipanggil secara patut dan syah menurut hukum akan tetapi tidak juga hadir dipersidangan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melepaskan haknya dan tidak membela kepentingannya dalam perkara ini, selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa pemeriksaan terhadap perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Tergugat dan akan diputus tanpa hadirnya pihak Tergugat tersebut, diputus secara verstek ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mendalilkan gugatan dalam surat gugatannya, maka Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut sesuai dengan ketentuan beban pembuktian (Pasal 163 HIR/283 Rbg jo Pasal 1865 KUHPerdara) ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan tersebut, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat P-1 sampai dengan P- 5, berupa foto copy yang telah diberi meterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata bersesuaian, selain itu telah diajukan 2 (dua) orang saksi yaitu : **1. SATIJAN 2. SUDARSO** masing-masing telah

didengar keterangannya dibawah sumpah, oleh karenanya secara formil kedua alat bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat sebagai berikut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 yaitu berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama JUWAKIR (Penggugat) dan Bukti P-5 berupa Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga JUWAKIR (Penggugat), dan telah didukung oleh keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan tersebut, hal ini membuktikan keberadaan kebenaran identitas diri dari Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.2 yaitu berupa foto copy sesuai dengan aslinya Kwitansi pembelian sebidang tanah luas 72 M2 di Jalan Jatisari Permai Blok A.12 A No.20 Semarang, tertanggal 8 Agustus 2013, P.3 yaitu berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atas obyek sengketa atas nama BIN WAFI (Tergugat) foto copy sesuai dengan aslinya Tahun 2018 tertanggal 25 Oktober 2018, dan P.4 berupa foto copy sesuai dengan aslinya Sertifikat atas rumah dan tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No.1387, yang terletak di Kel. Jatisari, Kec. Mijen, Kota Semarang, Gambar Situasi Tgl. 16-2-2005, No.164/JATISARI/2005, Luas $\pm$ 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi), dengan batas-batas, sebelah Utara Rumah Bp. Roy Dian Sulisty, sebelah Timur Tanah kosong / pekarangan, sebelah Selatan Rumah Bp. Nugroho, sebelah Barat Jalan Jeruk VII, setempat dikenal dengan Jl Jeruk VII No.20 RT.007/RW.009 Kel. Jatisari, Kec. Mijen, Kota Semarang dengan atas nama pemegang hak BIN WAFI (Tergugat), dan telah didukung oleh keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan tersebut, hal ini membuktikan bahwa sesuai bukti kwitansi tersebut diatas, bahwa pada tanggal 8 Agustus 2013 telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas

rumah dan tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No.1387, yang terletak di Kel. Jatisari, Kec. Mijen, Kota Semarang, Gambar Situasi Tgl. 16-2-2005, No.164/JATISARI/2005, Luas $\pm$ 72 M2 dan telah bersertifikat No.1387 tersebut diatas, yang mana pada saat itu telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat selanjutnya pihak Penggugat telah menerima sertifikat yang asli tersebut dari pihak Tergugat, namun belum sempat dibuatkan Akta Jual Beli di PPAT/Notaris yang berwenang untuk itu dan belum sempat dibaliknamakan kepada pihak Penggugat, Tergugat sudah meninggalkan tempat dan sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, seharusnya pihak Tergugat menindak lanjuti untuk hal tersebut kepada Notaris yang ditunjuk oleh Pengugat dan Tergugat, oleh karena dalam kondisi yang demikian ini maka pihak Tergugat harus dinyatakan wanprestasi dan jual beli dibawah tangan yang dilakukan antara pihak Penggugat dan Tergugat tersebut adalah syah menurut hukum, oleh karena itu terhadap ***petitum gugatan No.II dan No.III*** dapatlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan No.2 dan No.3 telah dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa demi hukum memberi ijin kepada Penggugat sebagai pemilik sah untuk mengajukan proses balik nama sertifikat atas rumah dan tanah tersebut, dari semula atas nama Tergugat (BIN WAFI) menjadi atas nama JUWAKIR (Penggugat) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, oleh karena itu terhadap ***petitum gugatan No.IV*** dapatlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan No.II sampai dengan No.IV dikabulkan, maka terhadap ***petitum gugatan No. I*** dapatlah untuk dikabulkan secara keseluruhan ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya keseluruhan gugatan Penggugat, maka menurut hukum seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat yang besarkan akan ditetapkan dalam

amar putusan dibawah ini, oleh karena itu terhadap *petitum gugatan No.V* dapatlah untuk dikabulkan ;

Mengingat, akan peraturan perundangan-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

1. Menyatakan, bahwa Tergugat telah dipanggil secara patut dan syah menurut hukum, akan tetapi tidak hadir didepan persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek ;
3. Menyatakan sah jual beli di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat atas rumah dan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1387 Kel. Jatisari, Kec. Mijen, Kota Semarang, Gambar Situasi Tgl. 16-2-2005, No.164/JATISARI/2005, Luas $\pm$ 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi), dengan batas – batas sebagai berikut :
 - sebelah Utara : Rumah Bp. Roy Dian Sulistyio ;
 - sebelah Timur : Tanah kosong / pekarangan ;
 - sebelah Selatan : Rumah Bp. Nugroho ;
 - sebelah Barat : Jalan Jeruk VII ;
 Setempat dikenal dengan Jl Jeruk VII No.20 RT.007/RW.009 Kel. Jatisari, Kec. Mijen, Kota Semarang dengan atas nama pemegang hak BIN WAFI (Tergugat);
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah Wanprestasi / Ingkar janji karena tidak menindak lanjuti proses jual beli sebidang tanah tersebut di hadapan Notaris / PPAT di Semarang dan proses balik nama sertifikat di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang ;
5. Menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Penggugat sebagai pemilik sah untuk mengajukan proses balik nama sertifikat atas rumah dan tanah tersebut, dari semula atas nama Tergugat (BIN WAFI) menjadi atas nam

JUWAKIR (Penggugat) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang ;

6. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.950.000,00 (dua juta Sembilan puluh lima ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada hari : **Rabu, tanggal 10 Pebruari 2021**, oleh kami : **ARKANU, SH.MHum.**, sebagai Ketua Majelis, **EKO BUDI SUPRIYANTO, SH.MH.** dan **ACHMAD RASYID PURBA, SH.MHum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini : **Rabu, tanggal 24 Pebruari 2021**, oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **MARYA RISKHA MANDALIA, SH** sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Ttd

Ttd

EKO BUDI SUPRIYANTO, SH.MH.

ARKANU, SH.MHum.

Ttd

ACHMAD RASYID PURBA, SH.MHum.

PANITERA PENGANTI,

Ttd

MARYA RISKHA MANDALIA, SH

Biaya Perkara :

- Pendaftaran Rp. 30.000,00
- Proses Rp. 50.000,00
- PNBP Rp. 30.000,00
- Panggilan..... Rp. 1.320.000,00
- Biaya PS Rp. 1.500.000,00
- Redaksi..... Rp. 10.000,00
- Materai..... Rp. 10.000,00

----- +

Jumlah.....Rp.2.950.000,00 (dua juta Sembilan puluh lima ribu rupiah)

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Data Pribadi

Nama	: Ayu Nadzifah Salsabila
Tempat, Tanggal Lahir	: Magelang, 25 Januari 2002
Jenis Kelamin	: Perempuan
Agama	: Islam
Status	: Belum Kawin
Alamat Rumah	: Bowan, Tanggulrejo, Tempuran, Magelang, Jawa Tengah.
No. Telepon	: 081299254254
E-mail	: ayunadzifah25@gmail.com

B. Data Pendidikan

1. Pendidikan Formal
 - a. SD Negeri Tanggulrejo 1 Magelang
 - b. MTs NU Ngluwar Magelang
 - c. MA Al-Mahrusiyah Lirboyo Kediri
 - d. S1 UIN Walisongo Semarang
2. Pendidikan Non Formal
 - a. TPQ Yayasan At-Taufiq Magelang
 - b. Madrasah Diniyah Al-Muchtar Magelang
 - c. Madrasah Diniyah Al-Mahrusiyah Lirboyo
 - d. Madrasah Murotill Qur'an Al-Mahrusiyah Lirboyo

C. Pengalaman Kerja, PPL, dan Magang

1. Kejaksaan Negeri Kota Semarang
2. Pengadilan Negeri Ungaran
3. Pengadilan Agama Ambarawa

4. Kantor Notaris dan PPAT Ida Widiyanti,S.H.
5. Pendamping Sertifikasi Halal

D. Pengalaman Organisasi

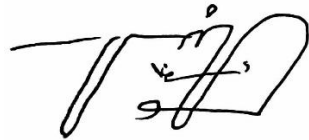
1. Forum Kajian Hukum Mahasiswa
2. Himpunan Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum

E. Hobi

1. Memasak
2. Mendengarkan Musik
3. Berolahraga

Demikian daftar riwayat hidup yang saya buat dengan sebenarnya dan dapat dipertanggungjawabkan.

Semarang, 14 Juni 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ayu Nadzifah Salsabila', written in a cursive style.

Ayu Nadzifah Salsabila

