

Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Berdasarkan Jual Beli Dibawah Tangan yang tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 92/Pdt.G/2021/PN.PTK)

Patumona Febriyanty Simatupang, Teddy Anggoro

Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia

Correspondence: patumonasimatupang@gmail.com, tanggoro@ui.ac.id

Abstrak. Transaksi jual beli di bawah tangan yang digunakan untuk peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) kerap menimbulkan berbagai permasalahan hukum, terutama jika pemilik asli sertifikat tidak diketahui lagi keberadaannya. Penelitian ini berfokus pada analisis Putusan Pengadilan Negeri No. 92/Pdt.G/2021/PN PTK yang mengkaji legalitas peralihan HGB dalam kerangka hukum agraria di Indonesia. Dalam kasus ini, pendaftaran peralihan hak harus mengikuti peraturan yang ada, termasuk mendapatkan persetujuan dari pemilik yang sah. Putusan pengadilan mempertimbangkan beberapa faktor seperti kesepakatan antar pihak, itikad baik, dan pendaftaran hak atas tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji legalitas peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) melalui jual beli di bawah tangan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No. 92/Pdt.G/2021/PN PTK, sesuai dengan ketentuan hukum agraria di Indonesia. Analisis menemukan bahwa meskipun jual beli di bawah tangan dapat dianggap sah dalam kondisi tertentu, ketiadaan prosedur formal dapat mengakibatkan kerugian hukum bagi pihak yang tidak terlibat. Penelitian ini juga menyoroti pentingnya pendaftaran tanah untuk memastikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Selain itu, penelitian ini menggarisbawahi pentingnya memahami aspek hukum dalam peralihan hak guna bangunan serta risiko yang terkait dengan transaksi yang tidak memenuhi prosedur yang disediakan Undang-undang.

Kata Kunci: Peralihan Hak, HGB, Bawah Tangan.

Abstract. Underhand sales transactions used for the transfer of Building Use Rights (HGB) often result in various legal issues, especially when the whereabouts of the original certificate owner are unknown. This research focuses on analyzing the District Court Decision No. 92/Pdt.G/2021/PN PTK, which examines the legality of HGB transfers within the framework of agrarian law in Indonesia. In this case, the registration of the transfer of rights must comply with existing regulations, including obtaining approval from the legitimate owner. The court's decision takes into account several factors such as agreements between parties, good faith, and the registration of land rights. This research aims to examine the legality of the transfer of Building Use Rights (HGB) through an underhand sale based on the District Court Decision No. 92/Pdt.G/2021/PN PTK, in accordance with Indonesian agrarian law. The analysis reveals that although underhand sales can be considered valid under certain conditions, the absence of formal procedures can result in legal disadvantages for uninvolved parties. This research also highlights the importance of land registration to ensure legal protection for all involved parties. Additionally, the study underscores the need to understand the legal aspects of the transfer of building use rights and the risks associated with transactions that do not comply with the procedures prescribed by law.

Keywords: Transfer Of Rights, Building Use Rights (HGB), Private Sale

PENDAHULUAN

Sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, hak Guna Bangunan (HGB) adalah sebuah hak yang memungkinkan individu atau badan hukum untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain. HGB memberikan wewenang untuk menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pembangunan selama jangka waktu tertentu sesuai dengan peraturan yang berlaku.¹ Dalam praktiknya, peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) biasanya dilakukan melalui perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kemudian didaftarkan ke kantor pertanahan setempat. Proses ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada semua pihak yang terlibat serta memastikan keabsahan peralihan hak atas tanah, yang merupakan aspek penting dalam pengaturan hukum pertanahan. Kepemilikan hak atas

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2008), hlm 287.

tanah oleh individu atau badan hukum harus dibuktikan dengan alat bukti yang diakui oleh peraturan perundang-undangan. Di antara berbagai jenis bukti, sertifikat tanah memiliki kedudukan hukum tertinggi dan berfungsi sebagai bukti sah dan kuat atas kepemilikan tanah.²

Dalam praktiknya, terdapat dalam kasus yang diputus oleh Pengadilan Negeri Pontianak dengan Nomor Putusan 92/Pdt.G/2021/PN PTK. Sehingga, perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan atas tanah dan bangunan yang bersangkutan. Kasus ini melibatkan JP sebagai penggugat dan RS sebagai tergugat. Penggugat mengajukan klaim bahwa ia telah melakukan pembelian tanah dan bangunan dari tergugat pada tahun 1988 berdasarkan perjanjian yang dibuat di bawah tangan.

Perjanjian jual beli dibawah tangan dilakukan mengingat sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) terkait masih dalam status sebagai jaminan di Bank Tabungan Negara (BTN), sehingga tidak memungkinkan dilakukannya proses jual beli secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah melunasi angsuran kredit dan memperoleh sertipikat HGB dari BTN, penggugat menghadapi penolakan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pontianak saat mengajukan peralihan hak, karena perjanjian jual beli tersebut tidak didasarkan pada akta autentik serta keberadaan pemilik sertipikat tidak diketahui. Dalam gugatan, penggugat memohon agar pengadilan menyatakan perjanjian jual beli tersebut sah secara hukum dan memerintahkan peralihan hak atas sertipikat dimaksud.

Permasalahan ini muncul akibat ketidakhadiran tergugat yang kini tidak diketahui keberadaannya dan ketidakmampuan penggugat untuk menemukan tergugat sebagai syarat administrasi peralihan hak milik atas tanah di PPAT. Dengan kondisi tergugat yang tak diketahui, penggugat memutuskan untuk mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Pontianak, yang diputus dengan verstek karena tergugat tidak hadir dalam persidangan. Dalam putusannya, pengadilan menerima gugatan penggugat untuk mengesahkan perjanjian jual beli tersebut dan menyatakan bahwa penggugat adalah pembeli yang sah dan beritikad baik atas tanah dan bangunan tersebut.

Peralihan hak atas tanah, terutama Hak Guna Bangunan (HGB), yang dilakukan tanpa melalui akta autentik yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menimbulkan berbagai masalah hukum. Transaksi jual beli yang dilakukan secara informal tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan setiap peralihan hak atas tanah dicatatkan di kantor pertanahan melalui akta autentik PPAT. Karena tidak adanya akta autentik, status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh pembeli (penggugat) tidak diakui secara hukum maupun administratif. Akibatnya, Badan Pertanahan Nasional (BPN) menolak permohonan peralihan hak yang diajukan oleh pembeli. Tanpa akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), perpindahan hak atas tanah tidak memenuhi persyaratan formal yang diatur oleh peraturan yang berlaku, sehingga BPN tidak dapat memproses dan mencatatkan peralihan hak tersebut.

Adanya kondisi tidak diketahui keberadaan tergugat sebagai pemilik tanah yang sah juga menjadi hambatan dalam proses peralihan hak. Situasi ini menimbulkan pertanyaan dalam hal perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik, di mana peraturan terkait belum memberikan solusi yang memadai untuk kasus peralihan hak yang melibatkan pemilik yang tidak dapat dihubungi. Oleh karena itu, penggugat bingung dalam mendapatkan pengakuan atas kepemilikan tanah dan bangunan yang telah dikuasainya selama puluhan tahun.

Dalam pertimbangannya, pengadilan berpegang pada Pasal 283 Reglement Burgerlijk Recht Voor Indonesie (RBg) yang mengatur bahwa penggugat wajib membuktikan dalil-dalil gugatannya. Untuk memperkuat gugatannya, penggugat menghadirkan bukti-bukti berupa dokumen pembayaran angsuran kredit hingga lunas, sertipikat HGB yang telah diambil dari BTN, serta dua orang saksi yang mendukung peristiwa jual beli di bawah tangan tersebut. Pengadilan juga mempertimbangkan bahwa penyerahan objek jual beli tersebut kepada penggugat menunjukkan adanya penguasaan fisik yang sah oleh penggugat atas tanah dan bangunan tersebut.

Selain itu, pengadilan merujuk pada ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 memberikan pedoman terkait pengakuan peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian

² J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, (Surabaya : LaksBang Justitia, 2015), hlm 58.

Pengikatan Jual Beli (PPJB). Menurut surat edaran tersebut, peralihan hak atas tanah dapat diakui secara sah jika pembeli telah memenuhi tiga persyaratan utama, yaitu: pertama, pembeli telah melunasi harga tanah yang disepakati dalam perjanjian; kedua, pembeli telah menguasai objek tanah secara fisik, seperti dengan menghuninya atau menggunakannya untuk keperluan tertentu; dan ketiga, pembeli bertindak dengan itikad baik dalam melakukan transaksi tersebut, tanpa adanya niat untuk merugikan pihak lain. Berdasarkan pertimbangan ini, pengadilan menyimpulkan bahwa penggugat telah memenuhi ketiga syarat tersebut, sehingga gugatan yang diajukan dianggap beralasan secara hukum dan layak untuk diterima. Akibatnya, pengadilan mengesahkan perjanjian jual beli tersebut dengan mendasarkan putusannya pada adanya itikad baik dari pihak penggugat.

Dalam hukum agraria, akta autentik yang dibuat oleh PPAT memegang peran penting sebagai bukti sah atas transaksi peralihan hak tanah. Akta ini berfungsi tidak hanya sebagai bukti tertulis, tetapi juga sebagai dasar untuk melaksanakan pendaftaran perubahan kepemilikan di kantor pertanahan. Dengan adanya akta autentik, proses peralihan hak dapat dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

Namun, dalam kasus ini, penggugat dan tergugat memilih untuk melakukan perjanjian di bawah tangan tanpa akta notaris, sehingga status hukum penggugat sebagai pemilik sah menjadi tidak kuat di mata hukum. Ketiadaan akta autentik membuat perjanjian jual beli ini tidak terdaftar di kantor pertanahan, sehingga tidak terwujudnya jaminan kepastian hukum bagi penggugat. Oleh karena itu, keputusan pengadilan untuk mengesahkan perjanjian jual beli di bawah tangan ini mencerminkan upaya memberikan keadilan substantif bagi penggugat yang telah memenuhi kewajibannya meskipun perjanjian tersebut tidak sesuai prosedur formal.

Putusan ini memberikan preseden bahwa pembeli yang telah memenuhi kewajiban pembayaran serta menguasai fisik objek tanah dapat diakui kepemilikannya, meski perjanjian jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan. Hal ini memberikan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik dan telah melakukan upaya untuk menyelesaikan transaksi sesuai kemampuan yang dimilikinya. Pengakuan pengadilan terhadap itikad baik penggugat mencerminkan penerapan prinsip keadilan dalam menyelesaikan sengketa peralihan hak atas tanah. Namun, putusan ini juga menyoroti kelemahan sistem administrasi pertanahan yang masih kurang adaptif dalam menghadapi kasus-kasus di mana penjual atau pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya. Perlu adanya regulasi yang lebih komprehensif untuk melindungi pembeli yang telah memenuhi kewajibannya dalam transaksi, meskipun transaksi tersebut dilakukan di bawah tangan. Aturan tersebut diharapkan dapat memberikan solusi praktis bagi kasus-kasus serupa di masa depan, sehingga pembeli yang beritikad baik tidak mengalami hambatan dalam mendapatkan kepastian hukum.

Kasus peralihan Hak Guna Bangunan berdasarkan jual beli di bawah tangan yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya ini menunjukkan kompleksitas dalam peralihan hak atas tanah di Indonesia. Pentingnya akta autentik dalam setiap transaksi peralihan hak tanah tidak dapat diabaikan, mengingat perannya sebagai dasar kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak. Namun, di sisi lain, putusan pengadilan yang menerima itikad baik penggugat memberikan perlindungan substantif terhadap pembeli yang telah memenuhi kewajiban transaksi. Untuk ke depannya, diperlukan pembaruan regulasi di bidang agraria yang mengakomodasi kasus peralihan hak yang tidak memenuhi syarat formal, demi memastikan kepastian hukum bagi pihak yang beritikad baik dan menghindari sengketa di masa depan. Berdasarkan uraian di atas maka dapat dirumuskan permasalahan yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana hakim menilai keabsahan jual beli di bawah tangan yang pemiliknya sudah tidak diketahui lagi dalam kasus peralihan HGB melalui jual beli di bawah tangan yang tidak diketahui oleh pemiliknya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No.92/Pdt.G/2021/PN PTK?
2. Apa saja yang menjadi implikasi hukum dari peralihan HGB melalui jual beli di bawah tangan yang tidak melibatkan pemilik hak secara langsung menurut Putusan Pengadilan Negeri No.92/Pdt.G/2021/PN PTK?

METODE PENELITIAN

1. Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) yang bertujuan untuk memberikan pemahaman mendalam dan menganalisis putusan pengadilan terkait implikasi hukum jual beli di bawah tangan tanpa melibatkan pemilik hak secara langsung. Pendekatan ini juga

bertujuan untuk mengidentifikasi risiko yang muncul serta merumuskan solusi hukum guna melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah.

2. Bahan Utama

Bahan hukum sekunder adalah sumber hukum yang memberikan penjelasan atau interpretasi terhadap bahan hukum primer. Penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan memanfaatkan berbagai referensi tertulis yang relevan. Bahan hukum sekunder yang akan digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dengan rincian sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan sumber hukum yang bersifat mengikat dan menjadi landasan utama dalam penelitian ini. Bahan tersebut berupa peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik penelitian, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berperan dalam memberikan penjelasan atau interpretasi atas bahan hukum primer. Bahan ini diperoleh dari berbagai publikasi terkait hukum yang bukan merupakan dokumen resmi, seperti buku dan jurnal hukum, yang digunakan untuk memahami lebih lanjut isu utama yang sedang diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum ini berperan sebagai panduan serta memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penelitian ini, bahan hukum tersier yang digunakan mencakup kamus hukum dan ensiklopedi hukum.

3. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan Teknik pengumpulan data melalui studi pustaka adalah metode penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan menganalisis berbagai literatur atau sumber tertulis yang relevan dengan topik penelitian yaitu permasalahan yang diangkat dalam putusan Pengadilan Negeri yang menjadi objek penelitian.

4. Definisi Operasional

Definisi operasional variabel penelitian merupakan penjelasan yang digunakan untuk mendeskripsikan variabel yang berkaitan dengan judul penelitian. Dalam penelitian ini, definisi operasional variabel yang dimaksud adalah:

a. Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain. Peralihan hak tersebut dapat terjadi dengan sengaja melalui tindakan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa, dan sebagainya, atau secara tidak sengaja akibat peristiwa hukum, seperti peralihan hak yang terjadi karena warisan.

b. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak yang memberikan wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menguasai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, yang dapat diperpanjang untuk satu kali periode tambahan hingga 20 tahun.³

c. Jual Beli

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian yang telah disepakati para pihak, yang mana salah satu pihak berjanji untuk menyerahkan hak atas suatu barang, sementara pihak lainnya setuju untuk membayar harga yang telah disepakati.

d. Perjanjian di Bawah Tangan

Perjanjian yang telah dilaksanakan dan ditandatangani oleh para pihak untuk suatu kepentingan atau tujuan tertentu tanpa namun tidak melibatkan pejabat yang berwenang, seperti Notaris dalam pelaksanaannya.

e. Putusan Pengadilan Negeri Pontianak

³ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm 21.

Berdasarkan Pasal 149 ayat (1) RBg, Putusan Pengadilan Negeri Pontianak adalah putusan verstek, di mana Tergugat tidak hadir pada sidang yang telah dijadwalkan meskipun sudah dipanggil dengan cara yang sah, dan juga tidak mengutus wakil. Dalam hal ini, Pengadilan berhak mengabulkan gugatan Penggugat meskipun Tergugat tidak hadir (putusan verstek).

5. Teknik Analisis

Dalam penelitian tersebut, teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan metode pengolahan data yang tidak menggunakan angka, melainkan lebih berfokus pada penyajian gambaran dan deskripsi temuan dengan deskriptif.⁴ Fokus utama dari teknik ini adalah untuk menggali fakta-fakta yang berkaitan dengan aspek-aspek hukum yang relevan, seperti peralihan hak atas tanah, prosedur upaya hukum yang dilakukan, serta dampak putusan terhadap pihak-pihak yang terlibat.

HASIL

Kasus Posisi Putusan Pengadilan Negeri No.92/Pdt.G/2021/PN PTK

Penggugat, yang bernama JP, mengajukan gugatan terhadap Tergugat, RS, terkait peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mat Sainin, Gang Pajajaran VI No. 122, Pontianak Barat. Peralihan hak ini berdasarkan perjanjian jual beli yang dilakukan secara bawah tangan pada 9 Desember 1988. Tanah tersebut terdaftar atas nama Tergugat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1547/Sungai Jawi Luar. Dalam perjanjian tersebut, Penggugat setuju untuk membayar sejumlah Rp. 2.000.000 dan melanjutkan pembayaran kewajiban angsuran di Bank BTN yang seharusnya berakhir pada Juni 2008. Setelah 18 tahun, tepatnya pada tahun 2006, Penggugat berhasil melunasi angsuran kredit Hak Guna Bangunan yang terdaftar atas nama Tergugat. Setelah pelunasan, Penggugat mengambil sertifikat dari Bank BTN dan berusaha untuk mengubah nama pada sertifikat menjadi atas namanya. Namun, upaya tersebut ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pontianak karena transaksi tersebut dilakukan secara di bawah tangan.

Penggugat berusaha mencari Tergugat untuk melanjutkan proses pembuatan akta jual beli yang sah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, keberadaan Tergugat tidak dapat ditemukan dan diduga telah pindah ke Bandung karena mutasi pekerjaan, sehingga Penggugat tidak dapat menyelesaikan peralihan hak milik atas tanah tersebut. Sebagai langkah selanjutnya, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pontianak untuk mendapatkan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah dan bangunan tersebut. Gugatan ini diajukan dengan alasan bahwa Penggugat adalah pembeli yang sah dan beritikad baik, dengan dukungan bukti-bukti seperti dokumen perjanjian jual beli yang sah, surat-surat kepemilikan, dan keterangan saksi. Sidang dilaksanakan tanpa kehadiran Tergugat, dan Pengadilan memutuskan perkara tersebut secara verstek.

Gugatan perdata yang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri pada tingkat pertama harus diajukan melalui surat gugatan yang ditandatangani oleh penggugat atau pihak yang diberi kuasa berdasarkan Pasal 147 R.Bg. Surat gugatan tersebut disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang di wilayah hukum tempat tinggal tergugat, atau jika alamat tergugat tidak diketahui lagi, di tempat tinggalnya yang sebenarnya.⁵

Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat seperti halnya undang-undang bagi pihak-pihak yang terlibat. Perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan kecuali jika ada kesepakatan bersama antara kedua pihak atau alasan-alasan yang diakui oleh undang-undang sebagai dasar pembatalan. Selain itu, perjanjian tersebut juga wajib dilaksanakan dengan itikad baik.⁶

Pertimbangan Hakim Dalam Kasus Peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No.92/Pdt.G/2021/PN PTK

Peralihan hak atas tanah sering kali dilakukan melalui pemindahan hak, yang umumnya terjadi melalui transaksi jual beli. Jual beli adalah proses yang melibatkan pemindahan kepemilikan barang atau harta kepada pihak lain dengan uang sebagai alat tukar. Dalam ekonomi dan dunia usaha, jual beli

⁴ H. Salim Hs Dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 16.

⁵ Watjik Saleh, *Hukum Acara Perdata Rbg/HIR*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hlm 17.

⁶ *Ibid*, hlm 307.

dianggap sangat penting karena berkaitan langsung dengan konsumen. Secara definisi, jual beli dipahami sebagai transaksi pertukaran yang mencakup tidak hanya fasilitas dan kenikmatan, tetapi juga nilai barang atau harta tersebut.⁷

Apabila peralihan hak atas tanah terjadi melalui transaksi jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT, maka akan ada bukti yang sah mengenai peralihan hak tersebut, karena akta yang dibuat oleh PPAT dianggap sebagai akta otentik. Meskipun administrasi PPAT bersifat tertutup, PPAT memiliki kewajiban untuk menyerahkan akta tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat agar dapat didaftarkan. Pendaftaran ini bertujuan agar peralihan hak atas tanah tersebut diketahui oleh publik dan dianggap sebagai informasi yang telah diketahui oleh semua pihak. Setiap akta yang dibuat di hadapan PPAT harus diserahkan ke Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditandatangani untuk didaftarkan.⁸

Peralihan HGB yang dilakukan tanpa sepengetahuan pemiliknya dapat dianggap tidak sah, terutama jika tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa pemilik memberikan persetujuan atau kuasa kepada pihak yang melakukan transaksi tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA yang menekankan pentingnya pendaftaran tanah sebagai bukti sah kepemilikan dan untuk mencegah konflik kepemilikan. Dalam kasus ini, hakim akan menilai apakah transaksi jual beli di bawah tangan tersebut memenuhi persyaratan sahnya peralihan hak menurut hukum agraria yang berlaku.

Terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian jual beli dianggap sah menurut Pasal 1320 KUHP adalah sebagai berikut:

a. Kesepakatan antara para pihak

Dalam kasus ini, kesepakatan antara penjual dan pembeli tanpa keterlibatan pemilik asli HGB menjadi pertimbangan penting. Hakim akan menilai apakah ada unsur penipuan atau kelalaian dalam proses peralihan ini.

b. Kecakapan untuk membuat perikatan

Hakim juga akan memeriksa apakah pihak yang melakukan jual beli memiliki wewenang atas HGB tersebut.

c. Suatu hal tertentu sebagai objek perjanjian

Objek dalam kasus ini adalah hak atas bangunan yang ditetapkan dalam HGB.

d. Sebab yang halal

Hakim akan memastikan apakah tujuan dari transaksi ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Jika 4 (empat) syarat sah perjanjian yang telah disebutkan tidak dipenuhi, hakim memiliki dasar untuk menyatakan bahwa perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut tidak sah menurut hukum. Hal ini menegaskan pentingnya pemenuhan keempat syarat kumulatif dalam sebuah perjanjian, terutama mengenai adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Menurut Boedi Harsono, jual beli hak atas tanah merupakan tindakan hukum yang melibatkan proses pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, yang disertai dengan pembayaran harga secara langsung saat transaksi berlangsung. Tindakan ini menyebabkan peralihan kepemilikan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dan termasuk dalam ruang lingkup hukum pertanahan nasional.

Syarat sahnya perjanjian jual beli hak atas tanah dianggap sah jika memenuhi tiga unsur, yaitu tunai, riil, dan terang. Unsur "tunai" berarti bahwa penyerahan hak dari penjual kepada pembeli dilakukan secara langsung bersamaan dengan pembayaran harga oleh pembeli. Maka, peralihan hak tersebut terjadi segera setelah pembayaran dilakukan. Hal ini memastikan bahwa proses transaksi berjalan lancar dan hak milik atas tanah berpindah secara langsung kepada pembeli.

Sifat riil dalam perjanjian jual beli mengandung arti bahwa kehendak yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli harus diwujudkan dalam tindakan nyata. Ini mencakup proses seperti pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dan diterima oleh penjual, serta pembuatan perjanjian yang sah, misalnya melalui dokumen di bawah tangan. Tidak hanya secara lisan atau tertulis, namun transaksi tersebut harus diwujudkan dengan langkah-langkah yang menunjukkan peralihan hak yang sesungguhnya.

⁷ Manulang dan Rinto, *Segala Hal Tentang Jual Beli*, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2011), hlm 3.

⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm 80-81.

Sifat terang dalam perbuatan hukum jual beli berarti bahwa transaksi jual beli dilakukan dengan transparansi, yaitu di hadapan saksi yang dapat memastikan bahwa transaksi tersebut tidak melanggar aturan hukum yang berlaku. Hal ini penting untuk memastikan bahwa transaksi jual beli yang dilakukan dapat dipertanggungjawabkan dan sah menurut hukum. Secara keseluruhan, jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Perpindahan hak ini terjadi setelah pembayaran uang yang disetujui dilakukan secara tunai, dan semua langkah dalam transaksi dilakukan dengan jelas dan terang, yang menjamin kesesuaian dengan hukum yang berlaku.⁹

Kesepakatan dalam perjanjian jual beli merupakan elemen yang sangat penting dan mendasar untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut sah secara hukum. Tanpa kesepakatan yang jelas antara pihak penjual dan pembeli, tidak ada dasar yang kuat untuk peralihan hak dan kewajiban dalam transaksi tersebut. Kesepakatan ini mencerminkan persetujuan kedua belah pihak mengenai pokok-pokok perjanjian, seperti objek yang dijual, harga yang disepakati, dan waktu pelaksanaan.

Perjanjian ini dapat dituangkan dalam bentuk tertulis, baik berupa akta autentik maupun akta di bawah tangan. Akta autentik adalah akta yang disusun di hadapan pejabat yang berwenang, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang memiliki kekuatan pembuktian lebih tinggi karena dianggap sah dan otentik menurut hukum. Sedangkan Akta di bawah tangan adalah perjanjian yang disusun langsung oleh pihak-pihak terkait tanpa melibatkan pejabat yang berwenang. Meskipun demikian, akta di bawah tangan tetap sah asalkan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, meskipun kekuatan pembuktiannya tidak setara dengan akta autentik, terutama dalam hal pendaftaran. Akta autentik ini tidak hanya menentukan kekuatan pembuktian perjanjian, tetapi juga memengaruhi pengakuan hukumnya dalam proses penyelesaian sengketa.¹⁰

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sifat utama perjanjian jual beli adalah "obligatoir" atau mengikat, sama seperti perjanjian utang-piutang. Perjanjian jual beli tidak secara otomatis mengalihkan hak milik atas barang yang dijual, melainkan hanya menciptakan hak dan kewajiban antara kedua pihak yang terlibat. Pembeli memperoleh hak untuk meminta penyerahan hak milik atas barang yang dibeli, sementara penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Oleh karena itu, meskipun perjanjian jual beli sudah mengikat kedua pihak, peralihan hak milik atas barang tersebut baru terjadi setelah pelaksanaan penyerahan barang oleh penjual kepada pembeli, yang melibatkan perbuatan hukum riil. Berdasarkan hal tersebut, meskipun peralihan hak atas tanah belum terjadi, perjanjian di bawah tangan tetap sah dan mengikat namun kekuatan pembuktiannya masih lemah dibanding akta autentik.

Hakim juga mempertimbangkan aspek yuridis yang mengikat dalam peralihan hak atas HGB. Beberapa ketentuan hukum yang menjadi dasar pertimbangan hakim meliputi:

- a. Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan didaftarkan di BPN. Dalam hal ini, jual beli yang dilakukan di bawah tangan tanpa akta autentik tidak memenuhi persyaratan tersebut. Jika peralihan hak atas tanah dilakukan melalui jual beli tanpa akta PPAT dan tidak didaftarkan di BPN, maka peralihan hak tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 37. Meskipun ada perjanjian jual beli, tanpa akta PPAT dan pendaftaran di BPN, peralihan hak tersebut tidak sah menurut hukum dan tidak dapat dijadikan dasar untuk perubahan data kepemilikan tanah di BPN. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah ini tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat pihak ketiga.
- b. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat tanah memberikan perlindungan hukum bagi pemegang haknya, selama tidak ada klaim dari pihak lain yang memiliki hak lebih kuat. Perlindungan hukum ini memastikan hak pemilik tanah dihormati selama tidak ada pihak lain yang memiliki hak yang lebih sah atau lebih tinggi atas tanah tersebut. Sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti resmi yang sah atas kepemilikan yang terdaftar, yang dapat digunakan untuk memperoleh perlindungan hukum terhadap pihak ketiga. Namun, jika ada pihak lain yang dapat membuktikan hak yang lebih kuat, misalnya dengan keputusan pengadilan, sertifikat

⁹ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Universitas Tri Sakti, 2002), hlm 134.

¹⁰ I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman rai Asmara Putra, *Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, (Denpasar : Udayana University Press, 2010), hlm51.

tersebut bisa dibatalkan atau diubah. Dengan demikian, meskipun sertifikat tanah memberikan kepastian hukum, masih mungkin ada klaim yang lebih sah atau lebih kuat jika terdapat bukti yang mendukungnya.

Berdasarkan dua pasal tersebut, dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah yang tidak disertai akta jual beli yang disusun oleh PPAT tidak dapat dipindahtangankan atau didaftarkan haknya di kantor pertanahan. Namun, dalam praktiknya, pembeli yang melakukan transaksi tanpa akta PPAT berusaha memperoleh kepastian hukum dengan menggugat penjual yang sudah tidak dapat ditemukan. Pembeli kemudian mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan keputusan yang mengakui dirinya sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya. Dengan adanya putusan verstek meskipun tanpa akta jual beli, proses pendaftaran peralihan hak atas tanah atau perubahan nama sertifikat dapat dilanjutkan oleh Kantor Pertanahan, meskipun hal ini bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Dalam beberapa kasus peralihan hak, hakim juga mempertimbangkan itikad baik para pihak yang terlibat. Itikad baik dalam transaksi properti penting untuk menilai apakah pihak pembeli berusaha mematuhi prosedur hukum atau justru bertindak dengan sengaja menghindari keterlibatan pemilik asli. Jika ditemukan bahwa pihak pembeli mengetahui bahwa pemilik asli tidak terlibat dan tetap melanjutkan transaksi, hakim dapat menyimpulkan bahwa transaksi dilakukan dengan itikad tidak baik. Itikad tidak baik ini dapat menjadi alasan kuat untuk membatalkan peralihan hak atas HGB tersebut.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No.92/Pdt.G/2021/PN PTK, pertimbangan hakim dalam kasus peralihan HGB melalui jual beli di bawah tangan yang tidak diketahui pemiliknya sangat bergantung pada legalitas dan kesesuaian prosedur peralihan hak. Hakim akan mengevaluasi bahwa transaksi tersebut sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya terkait keabsahan dokumen dan persetujuan dari pemilik hak.

Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Putusan ini didasarkan pada fakta bahwa perjanjian jual beli di bawah tangan memenuhi unsur sahnya perjanjian dan dilakukan dengan itikad baik oleh Penggugat. Meskipun perjanjian tersebut tidak dibuat dengan akta autentik, Penggugat berhasil membuktikan bahwa ia adalah pembeli yang sah dan beritikad baik. Pengadilan memerintahkan agar sertifikat HGB No. 1547 atas nama Tergugat dibalik nama menjadi atas nama Penggugat. Putusan ini menunjukkan bahwa dalam kondisi tertentu, perjanjian jual beli di bawah tangan dapat dianggap sah dan berkekuatan hukum jika memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian serta dilakukan dengan itikad baik. Putusan ini juga menegaskan pentingnya pembuktian yang kuat dan kesaksian yang mendukung dalam mengajukan gugatan terkait peralihan hak atas tanah.

Implikasi Hukum dari Peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) melalui Jual Beli di Bawah Tangan Menurut Putusan Pengadilan Negeri No. 92/Pdt.G/2021/PN.PTK

Peralihan hak atas tanah merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk memindahkan hak kepemilikan kepada pihak lain. Proses ini tidak hanya mengakibatkan perubahan status kepemilikan tetapi juga mengalihkan hak dan kewajiban yang melekat pada tanah tersebut kepada penerima baru. Dalam konteks ini, peralihan hak atas tanah mencakup perpindahan penguasaan tanah yang sebelumnya dimiliki oleh individu atau kelompok masyarakat tertentu kepada pihak lain, baik itu individu, kelompok, maupun badan hukum.¹¹ Peralihan hak atas tanah di Indonesia diatur dengan sangat ketat oleh hukum. Agar sah dan mengikat, proses ini harus memenuhi prosedur yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan sering kali menimbulkan sengketa, terutama jika pemilik hak tidak terlibat langsung. Putusan Pengadilan Negeri No. 92/Pdt.G/2021/PN.PTK memberikan contoh tentang dampak hukum dari peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) melalui jual beli di bawah tangan tanpa melibatkan pemilik hak secara langsung.

Dalam kasus ini, penggugat JP mengajukan gugatan terhadap tergugat RS terkait dengan perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa melibatkan akta notaris. Walaupun penggugat telah melakukan pembayaran dan menguasai properti tersebut, tergugat tidak hadir dalam persidangan. Pengadilan memutuskan bahwa perjanjian jual beli tersebut sah dan memberikan hak kepada penggugat untuk melakukan peralihan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB)

¹¹ Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015), hlm 119.

atas namanya. Peralihan hak atas tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang meliputi beberapa aspek penting:¹²

- a. Kepastian mengenai subjek hukum yang memegang hak atas tanah, baik individu (perorangan) maupun badan hukum (baik pemerintah maupun swasta), yang memastikan bahwa pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut memiliki kedudukan hukum yang jelas dan diakui. Hal ini penting untuk mencegah sengketa kepemilikan di masa depan;
- b. Kedua, kepastian mengenai letak, batas, dan luas tanah, serta kepastian mengenai objek hak tersebut, memberikan jaminan bahwa informasi mengenai lokasi tanah yang dimiliki, ukuran, dan batas-batasnya telah tercatat dengan jelas dan sah. Hal ini juga mencegah adanya klaim ganda atas tanah yang sama atau permasalahan batas tanah.;
- c. Kepastian mengenai jenis hak atas tanah yang dimiliki oleh subjek hukum tersebut, seperti hak milik, hak sewa, hak guna bangunan (HGB), atau hak lainnya. Setiap jenis hak atas tanah memiliki implikasi hukum yang berbeda, dan kepastian mengenai hak ini memastikan bahwa hak-hak tersebut dapat dipertahankan dan dihormati oleh pihak lain, serta memberikan perlindungan hukum yang jelas bagi pemilikannya.

Peralihan hak atas tanah diatur dalam beberapa peraturan, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) yang mengatur dasar-dasar perjanjian dan pemindahan hak, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur hak-hak atas tanah, termasuk HGB yang dapat dialihkan, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur pendaftaran dan peralihan hak atas tanah melalui jual beli atau putusan pengadilan, menjadikan proses peralihan hak tersebut sah meskipun dilakukan tanpa akta notaris. Implikasi Hukum yaitu sebagai berikut :

- a. Sahnya Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan

Putusan ini menunjukkan bahwa perjanjian jual beli di bawah tangan dapat dianggap sah karena sudah memenuhi ketentuan sah nya perjanjian sesuai dengan pasal 1320 KUHPPerdata. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) menyatakan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan hukum yang mengikat seperti undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya." Dengan demikian, apabila suatu perjanjian memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, perjanjian tersebut dianggap sah secara hukum.¹³

- b. Pendaftaran dan Perlindungan Hukum

Implikasi utama dari peralihan hak adalah perlunya pendaftaran untuk memberikan perlindungan hukum baik kepada pihak-pihak yang terlibat maupun pihak ketiga. Dalam hal ini, meskipun perjanjian jual beli telah dilaksanakan, ketidakmampuan untuk mendaftarkan peralihan hak di kantor pertanahan menyebabkan penggugat mengalami kesulitan dalam memindahkan hak atas sertifikat. Hal ini menegaskan bahwa pendaftaran merupakan langkah yang sangat penting untuk memastikan kepastian hukum terhadap hak yang dimiliki.

- c. Itikad Baik dan Penguasaan

Menurut Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016, peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum dianggap sah apabila pembeli telah melakukan pembayaran penuh dan menguasai objek jual beli dengan itikad baik. Dalam kasus ini, penggugat telah membayar lunas dan menguasai tanah tersebut, sehingga secara hukum dia dianggap sebagai pemilik yang sah meskipun prosedur formal tidak sepenuhnya diikuti. Ini menunjukkan bahwa penguasaan fisik dan itikad baik dapat berfungsi sebagai faktor penentu dalam pengakuan hak atas tanah.

- d. Akibat Hukum terhadap Tergugat

Ketidakhadiran tergugat dalam persidangan dan ketidakmampuannya untuk membuktikan klaimnya menjadi faktor yang menguntungkan bagi penggugat. Hal ini menciptakan preseden bahwa pihak yang tidak aktif atau tidak melibatkan diri dalam proses hukum dapat kehilangan hak-haknya. Dalam konteks hukum, tergugat berisiko kehilangan hak atas tanahnya jika tidak membela kepentingannya.

¹² R. Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, (Jakarta: Mitra Sari, 2000), hlm 322.

¹³ Avina Rismadewi dan Anak Agung Sri Utari, "Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Dibawah Tangan", *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, (2015) : 3-4.

e. Sengketa Hak dan Pihak Ketiga

Keberadaan pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah yang sama juga menjadi masalah potensial dalam peralihan hak. Dalam hal ini, jika ada pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah tersebut, penggugat mungkin menghadapi kesulitan, terutama jika transaksi yang dilakukan tidak didukung oleh dokumen resmi. Pihak ketiga dapat menantang keberadaan perjanjian jual beli yang di bawah tangan, dan ini dapat memicu sengketa hukum lebih lanjut.

f. Tanggung Jawab Penggugat

Penggugat, sebagai pihak yang melakukan pembayaran dan menguasai tanah, memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa hak-haknya terlindungi. Meskipun putusan memberikan kepastian bahwa perjanjian jual beli diakui, penggugat harus tetap mengurus pendaftaran untuk memperkuat posisinya di mata hukum. Kegagalan untuk melakukan pendaftaran dapat membuka kemungkinan bagi pihak lain untuk mengklaim hak atas tanah yang sama.

Putusan Pengadilan Negeri No. 92/Pdt.G/2021/PN.PTK menekankan penerapan hukum dalam peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) yang dilakukan melalui jual beli di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam kasus ini, meskipun perjanjian jual beli tidak dilaksanakan di hadapan PPAT, penggugat tetap berhasil memperoleh keputusan yang menguntungkan dengan memanfaatkan Pasal 149 RBg. Pasal tersebut menetapkan bahwa apabila tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan sah, keputusan dapat dijatuhkan secara verstek, yaitu putusan tetap dikeluarkan meskipun salah satu pihak absen di persidangan. Keputusan ini mengakui penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan yang disengketakan, sehingga memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah yang dibeli.

Namun, situasi ini juga menunjukkan ketidaksesuaian antara praktik jual beli di bawah tangan dengan ketentuan hukum yang mengatur proses pendaftaran dan pembuatan akta notaris dalam transaksi tanah, yang seharusnya dilakukan untuk memastikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Dengan kata lain, meskipun transaksi ini tidak sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh undang-undang, pengadilan tetap dapat memberikan keputusan yang menjamin kepastian hukum asalkan prosedur hukum yang relevan telah dipenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Putusan verstek adalah keputusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim meskipun tergugat tidak hadir di persidangan dan tidak memberikan alasan yang sah, meskipun sudah dipanggil secara benar dan sesuai prosedur. Dalam situasi ini, ketidakhadiran tergugat dianggap sebagai pengabaian terhadap kewajibannya untuk hadir di persidangan, serta dianggap menerima semua argumen yang diajukan oleh penggugat. Putusan verstek hanya dapat diterapkan jika tergugat tidak hadir pada sidang pertama.

Kepastian hukum memiliki dua pengertian utama. Pertama, adanya aturan yang bersifat umum yang memberi petunjuk kepada individu mengenai tindakan yang diperbolehkan atau dilarang. Kedua, kepastian hukum berfungsi untuk melindungi individu dari tindakan yang tidak sah oleh pemerintah, karena melalui norma umum tersebut, individu dapat mengetahui batasan hak dan kewajiban yang dapat dikenakan oleh negara. Kepastian hukum tidak hanya tercermin dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga dalam konsistensi keputusan hakim, di mana kasus serupa seharusnya menghasilkan keputusan yang sama dan hakim harus selalu konsisten.¹⁴

Peralihan hak atas tanah tidak dapat didaftarkan di kantor pertanahan dikarenakan perjanjian dilakukan hanya dengan dibawah tangan, perjanjian tersebut belum memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Untuk memastikan kepastian hukum bagi pembeli, disarankan agar pembeli mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri agar memperoleh putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Putusan tersebut kemudian dapat digunakan sebagai dasar untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai perubahan data pendaftaran tanah yang dilakukan berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan.

Meskipun pengadilan mengakui perjanjian jual beli tersebut sebagai sah, hal ini menyoroti tantangan hukum yang dihadapi dalam kasus-kasus di mana pendaftaran tidak dilakukan dan ketika pihak pemilik hak tidak terlibat langsung dalam proses peralihan. Oleh karena itu, penting bagi pihak-pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah untuk memahami dan mematuhi prosedur hukum yang berlaku agar hak-hak mereka terlindungi dengan baik. Pengetahuan tentang hukum tanah dan

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm 158.

prosedur pendaftaran akan menjadi kunci dalam menghindari sengketa di masa depan dan memastikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

SIMPULAN

1. Putusan Pengadilan Negeri No. 92/Pdt.G/2021/PN PTK mengungkapkan bahwa Penggugat (JP) mengajukan gugatan terhadap Tergugat (RS) terkait peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) melalui transaksi jual beli di bawah tangan tanpa akta autentik. Meskipun Penggugat telah menyelesaikan kewajiban kredit dan menerima sertifikat, BPN menolak untuk memproses balik nama karena transaksi tersebut tidak memenuhi persyaratan hukum. Karena Tergugat tidak dapat ditemukan, Penggugat membawa perkara ini ke Pengadilan Negeri Pontianak. Pengadilan memutuskan verstek, mengakui Penggugat sebagai pembeli yang sah dan beritikad baik, serta menekankan pentingnya prosedur yang tepat dalam peralihan hak atas tanah.
2. Peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) melalui transaksi jual beli di bawah tangan tanpa melibatkan pemilik asli membawa dampak hukum yang cukup besar. Dalam mempertimbangkan hal ini, hakim menyoroti pentingnya legalitas serta prosedur yang benar dalam proses peralihan hak atas tanah. Meskipun jual beli di bawah tangan dapat diterima karena memenuhi syarat tertentu, seperti pembayaran dan penguasaan atas objek, transaksi ini tetap memiliki potensi risiko tinggi karena tidak dilaksanakan dengan akta autentik dan tidak dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Keputusan hakim yang mengakui transaksi jual beli tersebut menunjukkan bahwa itikad baik dan penguasaan fisik objek dapat mempengaruhi penentuan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah harus mematuhi peraturan yang berlaku untuk memastikan kepastian hukum, khususnya terkait pendaftaran tanah dan keterlibatan pemilik hak. Kasus ini menunjukkan bahwa meskipun perjanjian jual beli dilakukan secara tertulis di bawah tangan, penggugat yang telah melakukan pembayaran dan menguasai objek dapat diakui sebagai pemilik sah melalui keputusan pengadilan dan setelah mengajukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tanah tetap merupakan langkah penting untuk memberikan perlindungan hukum yang jelas kepada semua pihak yang terlibat. Putusan Pengadilan Negeri No. 92/Pdt.G/2021/PN.PTK menegaskan bahwa peralihan hak tanpa akta notaris dapat diterima apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian dan dilengkapi dengan bukti yang cukup. Selain itu, itikad baik dan penguasaan objek tanah dalam transaksi jual beli menjadi faktor penting dalam mengakui kepemilikan yang sah. Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berlaku untuk semua jenis putusan pengadilan, tanpa memandang apakah putusan tersebut dijatuhkan secara verstek atau tidak. Oleh karena itu, putusan verstek yang mengabulkan gugatan penggugat dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Artadi, I Ketut, dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra. *Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*. Denpasar: Udayana University Press, 2010.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2002.
- Hartanto, Andy. *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Laksbang Justitia, 2015.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum. Cet ke-2*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Soeprapto, R. *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*. Jakarta: Mitra Sari, 2000.
- Soimin, Soedharyo. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Tehupeiory, A. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Depok: Raih Asa Sukses, 2012.

Patumona Febriyanty Simatupang dan Teddy Anggoro, *Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Berdasarkan Jual Beli Dibawah Tangan Yang Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 92/Pdt.G/2021/PN.PTK)*

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Reglement Burgerlijk Recht Voor Indonesie (RBg). LN.1927, No. 23.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 92/Pdt.G/2021/PN.PTK

Jurnal

Rismadewi, Avina, dan Anak Agung Sri Utari. "Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Dibawah Tangan." *Jurnal Kertha Semaya, Fakultas Hukum Universitas Udayana*, (2015) : 3-4.