



KEKUATAN HUKUM PEMBELI TANAH PETOK D YANG TIDAK DIAKUI JUAL BELINYA OLEH AHLI WARIS

Tutiek Retnowati^{1*}, Widyawati Boediningsih²

Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya

tutiek.retnowati@narotama.ac.id^{1*}, wboediningsih@gmail.com²

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis Bentuk Kekuatan pembuktian pada akta dibawah tangan memiliki kekuatan yang sama dengan akta otentik apabila isi dalam akta tersebut tidak disangkal oleh para pihak, atau dengan kata lain mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis serta tanda tangan para pihak dalam perjanjian tersebut. Sesuai pasal 1857 BW kekuatan pembuktian akta dibawah tangan dapat disamakan dengan akta otentik. Suatu perjanjian jual beli dengan menggunakan akta dibawah tangan adalah sah jika di kaji dalam pasal 1320 BW karena telah memenuhi unsur dalam syarat sah perjanjian tersebut. Metode penelitian memakai penelitian normatif dengan Pendekatan Perundang-undangan dan Pendekatan konsep. Penelitian ini menghasilkan bahwa upaya penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli adalah dengan mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri, karena syarat mutlak pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan. Majelis hakim dapat menjatuhkan putusan dengan memberikan ijin kepada pihak pembeli untuk melakukan pendaftaran Petok D melalui jual beli guna dapat mengurus Balik Nama tanpa keikutsertaan dari pihak ahli waris guna pendaftaran sertipikat Hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Kata Kunci: kekuatan hukum, petok D, jual-beli

1. PENDAHULUAN

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan bagi manusia, karenanya tanah sebagai satu-satunya kebutuhan manusia untuk tempat tinggal, sehingga dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah baik untuk pertanian, usaha maupun untuk tempat tinggal, maka penguasaan atau kepemilikan tanah semakin lama semakin diperkuat dengan berbagai upaya hukum yang diperlukan untuk menjaga kelestarian dan ketentraman atas kepemilikannya. Tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Karena kesediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka diperlukan pengaturan yang baik, tegas dan cermat mengenai penguasaan tanah, sebagai upaya mewujudkan cita-cita penguasaan dan penggunaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹

¹Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, cetakan ke I Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, h. 4.

Pada umumnya masyarakat di pedesaan masih menganggap surat seperti Petok D sebagai bukti kepemilikan atas tanah. Petok D sebenarnya adalah surat pajak hasil bumi (*verponding*) yang sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah sebagai bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar sebagai objek pajak dan oleh karena itu harus dibayar pajaknya. Petok D sebagai bukti kepemilikan atas tanah menjadi tidak kuat karena tidak di akomodasi oleh Undang-Undang Agraria yang berlaku. Banyak hal yang menjadi alasan mengenai masih sedikitnya tanah yang telah bersertifikat di pedesaan dan perkotaan yang diantaranya adalah kurangnya pengetahuan dari masyarakat tentang bukti kepemilikan atas tanah yang sah menurut undang-undang dan juga sebagian besar dari masyarakat masih menganggap petok D adalah sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanah antara pihak dapat dilakukan melalui akta dibawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan Notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi, pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak Milik (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT).²

Pengertian perjanjian adalah Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan perikatan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang di ucapkan atau di tulis. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. ada juga sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan. Sumber-sumber lain ini tercakup dengan nama undang-undang. Jadi, ada perikatan yang lahir dari “perjanjian” dan ada perikatan yang lahir dari “undang-undang”.³

Terkait dengan pembelian tanah Petok D sebagaimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, seringkali banyak terjadi kerugian yang dialami oleh pihak pembeli dalam PPJB tersebut. Dalam hal ini misalnya pada saat jual beli pihak penjual dan pihak pembeli hanya dibuktikan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara dibawah tangan beserta dengan selemba kwitansi yang kemudian terjadi adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Akan tetapi pada saat jual beli tersebut belum sempat didaftarkan Petok D untuk dijadikan sertipikat dikarenakan pihak pembeli belum mempunyai biaya untuk proses selanjutnya penjual meninggal dunia.

Pihak pembeli berupaya meminta data-data kepada ahli waris, akan tetapi ahli waris tidak mau

²Ramdan, Harijanto, *Kewajiban-Kewajiban Dalam pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2010, h. 36.

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke XIX, Intermasa, Jakarta, 2002, h. 1.

memberikan data, karena pada pada saat jual beli tersebut ahli waris tidak mengetahui dan ahli waris tidak merasa menjual kepada pembeli. Sehingga pengurusan sertipikat tersebut tidak bisa diproses pendaftarannya. Oleh karena itu terjadilah sengketa mengenai pendaftaran hak atas tanahnya.

1.1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka pokok bahasan yang penulis kaji dalam penelitian ini ada dua:

1. Bagaimana kekuatan hukum pembeli tanah Petok D yang tidak diakui jual belinya oleh ahli waris?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa atas jual beli tanah Petok D yang tidak diakui jual belinya oleh ahli waris?

1.2. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis : *pertama*, kekuatan hukum pembeli tanah Petok D yang tidak diakui jual belinya oleh ahli waris, *kedua*, penyelesaian sengketa atas jual beli tanah Petok D yang tidak diakui jual belinya oleh ahli waris.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum normatif, Penelitian yuridis normatif merupakan penulisan yang ditujukan dan dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang – undangan dan bahan – bahan hukum tertulis lainnya yang berkaitan adanya dengan penelitian ini.⁴

Sedangkan metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan *statue approach* dan *Conseptual approach*. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan, serta bahan hukum sekunder yang sifatnya menjelaskan dan mendukung bahan hukum primer antara lain literature yang berkaitan seperti buku – buku hukum termasuk jurnal hukum, skripsi, dan tesis, serta pustaka lainnya berkaitan dengan hukum.⁵

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Kekuatan Hukum Petok D

Sebelum tahun 1960 atau sebelum UUPA terbit, surat Petok D memiliki kekuatan yang setara dengan sertipikat kepemilikan tanah. Namun setelah Undang-Undang Pokok Agraria berlaku pada 24 Desember 1960, kekuatan pembuktian tersebut tidak lagi berlaku. Kini, surat Petok D hanya dianggap sebagai alat bukti pembayaran pajak tanah oleh sang pengguna tanah. Jadi, surat ini

⁴Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan ke – 8 Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 14

⁵Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Jakarta, 2010, h. 155

sangat lemah jika difungsikan sebagai surat kepemilikan atas tanah. Akibat dari masih banyaknya masyarakat yang tidak tahu dengan adanya perubahan peraturan tersebut, surat Petok D kerap menjadi bukti yang menimbulkan permasalahan dalam jual-beli tanah. Pemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus dibuktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dilakukan atau ditunjukkan dengan berbagai macam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertipikat tanah yang merupakan tanda bukti hak yang kuat bagi kepemilikan hak atas tanah. Untuk memperoleh sertipikat tanah tersebut harus didaftarkan ke kantor Pendaftaran tanah.⁶ Di Indonesia sistem pendaftaran tanah bergantung pada 2 (dua) asas hukum yaitu, asas itikad baik dan asas *nemo plusyuris*. Menurut asas itikad baik orang yang memperoleh sesuatu hak atas tanah dengan itikad baik, maka dia akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum, selanjutnya menurut asas *nemo plusyuris* orang tak dapat mengalihkan hak melebihi dari hak yang ada padanya. Hal ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah tidak diperbolehkan dan batal demi hukum, asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya.

Seseorang bernama A (penjual) menjual sebuah Rumah di Jalan Kalilom Lor Indah Matahari Gang Matahari Surabaya, selaku pemegang hak atas tanah Surat Petok D No. Blok Persil 005 (90) S.III Kelurahan Tanah Kalikedinding, Kecamatan Kenjeran, pada B (pembeli) selaku pembeli, kedua pihak melakukan perjanjian jual beli tanah pada tanggal 16 September 2009 secara tertulis. Pihak penjual telah sepakat dengan pihak pembeli seharga Rp. 100.000.000,00. Dalam perjanjian tersebut telah disepakati bersama bahwa B telah melakukan pembayaran tanda jadi uang muka sebesar Rp. 50.000.000,00 seminggu sebelum pelunasan dengan bukti kwitansi melalui Y (saksi 1) tetangga sebelah kiri rumah A yang mulanya Y adalah perantara dari si B untuk membeli rumah A, setelah seminggu waktu yang telah di sepakati bersama B melunasi dengan melakukan pembayaran di rumah A sebesar Rp. 50.000.000,00 dengan bukti kwitansi yang telah di saksikan oleh Y dan Z (saksi 2) adalah tetangga sebelah kanan rumah si A.

Tidak hanya bukti kwitansi saja yang telah dibuat oleh para pihak, mereka membuat surat perjanjian pengikatan jual beli tanah dan rumah yang berisikan penjelasan dan pernyataan pasal demi pasal tentang penyerahan bukti sertipikat kepemilikan rumah tersebut, perjanjian itu telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan kedua saksi diatas materai yang selanjutnya disebut sebagai akta dibawah tangan. Setelah dilakukan transaksi jual beli Petok D tersebut si B mulai menempati rumah itu dan si B belum sempat mendaftarkan Petok D tersebut menjadi sertipikat, akan tetapi Si A telah meninggal.

Melihat kasus hukum di atas, maka para pihak telah memenuhi syarat syahnya suatu perjanjian. Para pihak telah sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam perjanjian jual beli tersebut, antara A dan B dapat dinilai cukup cakap secara hukum dalam hal melakukan suatu perikatan jual beli, dan untuk mengenai objek dari yang diperjanjikan tersebut sudah jelas yaitu berupa Surat Petok D No. Blok Persil 005 (90) S.III Kelurahan Tanah Kalikedinding, Kecamatan Kenjeran, serta fisik rumah yang berada di Jalan Kalilom Lor Indah gang Matahari, Surabaya, dan karena

⁶Andy Hartanto, Hukum Pertanahan (*Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah*), Laksbang Justitia, Surabaya, 2014. h. 27-28.

suatu sebab yang halal atau tidak terlarang. Berdasarkan pasal 1338 BW yang menjelaskan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak berlaku asas pacta sunt servanda yaitu asas kepastian hukum.

3.2. Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan

Jual beli dibawah tangan merupakan hal yang wajar terjadi, terutama di pelosok-pelosok desa. Hal ini disebabkan karena masih minimnya pengetahuan masyarakat terhadap hukum. Istilah surat atau akta di bawah tangan adalah istilah yang dipergunakan untuk pembuatan suatu perjanjian antara para pihak tanpa dihadiri atau bukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji, tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut. Sedangkan kekuatan pembuktiannya hanya antara para pihak tersebut apabila para pihak tersebut tidak menyangkal dan mengakui adanya perjanjian tersebut (mengakui tanda tangannya di dalam perjanjian yang dibuat). Artinya salah satu pihak dapat menyangkal akan kebenaran tanda tangannya yang ada dalam perjanjian tersebut.

Berbeda dengan akta otentik, akta di bawah tangan memiliki ciri dan kekhasan tersendiri, berupa:

1. Bentuknya yang bebas
2. Pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum
3. Tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya
4. Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi & bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta di bawah tangan, sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.

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

Pada umumnya perjanjian jual beli dilakukan dengan menggunakan akta autentik, tetapi tidak sedikit juga yang melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan. Perjanjian adalah suatu peristiwa, di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Suatu Perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak, perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat perikatan

3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab atau causa yang halal.

Syarat pertama dan kedua menyangkut subyek, sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai obyek. Terdapatnya cacat kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perikatan, mengenai subyek mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Sementara apabila syarat ketiga dan keempat mengenai obyek tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum.

Sepakat yang dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu, jadi yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akil baligh dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum dalam Pasal 1330 KUHPerdara disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa.
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang, dan semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Sebagai syarat ketiga suatu perjanjian harus mengenai suatu hak tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada ditangannya berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang. Juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan. Akhirnya oleh Pasal 1320 KUHPerdara ditetapkan sebagai syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab (bahasa Belanda *Oorzaak*, bahasa Latin *Causa*) ini dimaksudkan tiada lain daripada isi perjanjian. Dengan segera harus dihilangkan suatu kemungkinan salah sangka, bahwa sebab itu adalah suatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang termaksud. Bukan itu yang dimaksudkan oleh Undang-undang dengan sebab yang halal itu. Sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian atau dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak dipedulikan oleh undang-undang. Hukum pada dasarnya tidak menghiraukan apa yang berada dalam gagasan seorang atau apa yang dicita-citakan seorang, yang diperhatikan oleh hukum atau undang-undang hanyalah tindakan orang-orang dalam masyarakat.

Terjadinya Perjanjian Jual-Beli:

Unsur-unsur pokok perjanjian jual-beli adalah barang dan harga sesuai dengan asas "*konsensualisme*" yang menjiwai hukum perjanjian KUHPerdara, perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak telah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah.⁷

⁷Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan X, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, h. 2.

Sifat konsensualisme dari jual-beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi:

"Jual-beli dianggap sudah tercapai antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar".

Konsensualisme berasal dari kata konsensus yang berarti kesepakatan. dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara para pihak-pihak yang bersangkutan dicapai suatu persesuaian kehendak, artinya apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam sepakat tersebut. Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan misalnya : "setuju", "*accord*", "ok", dan lain-lain sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda tangan di bawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera di atas tulisan itu.

3.3. Pengertian Jual Beli

Jual beli yang dimaksudkan di sini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjual-belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.

Istilah jual beli disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (Kepmen Agraria/ Kepala BPN) No. 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal.⁸

3.4. Pengertian Ahli Waris

Peraturan perundang-undangan di dalam BW telah menetapkan keluarga yang berhak menjadi ahli waris, serta porsi pembagian harta warisannya. Bagian harta warisan untuk anak yang lahir di luar perkawinan antara lain diatur sebagai berikut:

1. $\frac{1}{3}$ dari bagian anak sah, apabila anak yang lahir di luar pernikahan menjadi ahli waris bersama-sama dengan anak yang sah serta janda atau duda yang hidup paling lama.
2. $\frac{1}{2}$ dari bagian anak yang sah, apabila anak yang lahir di luar pernikahan menjadi ahli waris bersama-sama dengan ahli waris golongan kedua dan golongan ketiga.

⁸Andy Hartanto, *Op. Cit*, h. 355.

3. $\frac{3}{4}$ dari bagian anak sah, apabila anak yang lahir di luar perkawinan menjadi ahli waris bersama-sama ahli waris golongan keempat, yaitu sanak keluarga pewaris sampai derajat keenam.
4. $\frac{1}{2}$ dari bagian anak sah, apabila anak yang lahir di luar perkawinan menjadi ahli waris bersama-sama dengan kakek atau nenek pewaris, setelah terjadi klosing. Jadi dalam hal demikian, bagian anak yang lahir di luar pernikahan bukan $\frac{3}{4}$, sebab untuk ahli waris golongan keempat ini sebelum harta warisan dibagi, terlebih dahulu dibagi dua/klosing sehingga anak yang lahir di luar nikah akan memperoleh $\frac{1}{4}$ dari bagian anak sah dari separuh harta warisan dari garis ayah dan $\frac{1}{4}$ dari bagian harta warisan anak sah dari garis ibu sehingga menjadi $\frac{1}{2}$ bagian. Namun, bila pewaris sama sekali tidak meninggalkan ahli waris sampai derajat keenam, sedangkan yang ada hanya anak yang lahir di luar nikah maka anak di luar nikah mendapat harta peninggalan seluruhnya atau harta itu jatuh pada tangan anak yang lahir di luar pernikahan, sebagian ahli waris satu-satunya. Lain halnya anak yang lahir dari perbuatan zina dan anak yang lahir dari orang tua yang tidak boleh menikah karena keduanya sangat erat hubungan kekerabatannya, menurut BW sama sekali tidak berhak atas harta warisan dari orang tuanya, anak-anak tersebut hanya berhak memperoleh bagian sekadar nafkah untuk hidup seperlunya.

Undang-undang telah menetapkan tertib keluarga yang menjadi ahli waris yaitu isteri atau suami yang ditinggalkan dan keluarga sah atau tidak sah dari pewaris. Ahli waris menurut undang-undang atau ahli waris *abintestato* berdasarkan hubungan darah terdapat empat golongan, yaitu:

1) Golongan pertama

Golongan pertama adalah keluarga dalam garis lurus ke bawah, meliputi anak-anak beserta keturunan mereka beserta suami atau isteri yang ditinggalkan atau yang hidup paling lama. Suami atau isteri yang ditinggalkan/hidup paling lama ini baru diakui sebagai ahli waris pada tahun 1935, sedangkan sebelumnya suami/isteri tidak saling mewarisi. Bagian golongan pertama yang meliputi anggota keluarga dalam garis lurus ke bawah, yaitu anak-anak beserta keturunannya, janda atau duda yang ditinggalkan/ yang hidup paling lama, masing-masing memperoleh satu bagian yang sama. Oleh karena itu, bila terdapat empat orang anak dan janda maka mereka masing-masing mendapat hak $\frac{1}{5}$ bagian dari harta warisan.

Apabila salah satu seorang anak telah meninggal dunia lebih dahulu dari pewaris tetapi mempunyai lima orang anak, yaitu cucu-cucu pewaris, maka bagian anak yang seperlima dibagi di antara anak-anaknya yang menggantikan kedudukan ayahnya yang telah meninggal (dalam sistem hukum waris BW disebut *plaatsvervulling* dan dalam system hukum waris Islam disebut ahli waris pengganti dan dalam hukum waris adat disebut ahli waris *pasambe*) sehingga masing-masing cucu memperoleh $\frac{1}{25}$ bagian. Lain halnya jika seorang ayah meninggal dan meninggalkan ahli waris yang terdiri atas seorang anak dan tiga orang cucu, maka hak cucu terhalang dari anak (anak menutup anaknya untuk menjadi ahli waris).

2) Golongan kedua

Golongan kedua adalah keluarga dalam garis lurus ke atas, meliputi orang tua dan saudara, baik laki-laki maupun perempuan serta keturunan mereka. Bagi orang tua ada peraturan khusus

yang menjamin bahwa bagian mereka tidak akan kurang dari $\frac{1}{4}$ bagian dari harta peninggalan, walaupun mereka mewaris bersama-sama saudara pewaris. Oleh karena itu, bila terdapat tiga orang saudara yang menjadi ahli waris bersama-sama dengan ayah dan ibu, maka ayah dan ibu masing-masing akan memperoleh $\frac{1}{4}$ bagian dari seluruh harta warisan, sedangkan separuh dari harta warisan itu akan diwarisi oleh tiga orang saudara yang masing-masing memperoleh $\frac{1}{6}$ bagian. Jika ibu atau ayah salah seorang sudah meninggal dunia maka yang hidup paling lama akan memperoleh sebagai berikut:

- a. $\frac{1}{2}$ bagian dari seluruh harta warisan, jika ia menjadi ahli waris bersama dengan seorang saudaranya, baik laki-laki maupun perempuan sama saja.
- b. $\frac{1}{3}$ bagian dari seluruh harta warisan, bila ia menjadi ahli waris bersama-sama dengan dua orang saudara pewaris.
- c. $\frac{1}{4}$ bagian dari seluruh harta warisan, bila ia menjadi ahli waris bersama-sama dengan tiga orang atau lebih saudara pewaris.

Apabila ayah dan ibu semuanya sudah meninggal dunia, maka harta peninggalan seluruhnya jatuh pada saudara pewaris, sebagai ahli waris golongan kedua yang masih ada. Namun, bila di antara saudara-saudara yang masih ada itu ternyata hanya ada saudara seayah atau seibu saja dengan pewaris maka harta warisan terlebih dahulu dibagi dua, bagian yang satu adalah diperuntukkan bagi saudara seibu.

3) Golongan ketiga

Golongan ketiga adalah ahli waris yang meliputi kakek, nenek dan leluhur selanjutnya ke atas dari pewaris. Ahli waris golongan ketiga terdiri atas keluarga dari garis lurus ke atas setelah ayah dan ibu, yaitu kakek dan nenek serta terus ke atas tanpa batas dari pewaris. Hal dimaksud, menjadi ahli waris. Oleh karena itu, bila pewaris sama sekali tidak meninggalkan ahli waris golongan pertama dan kedua. Dalam kondisi seperti ini sebelum harta warisan dibagi terlebih dahulu harus dibagi dua (*kloving*), selanjutnya separuh yang satu merupakan bagian sanak keluarga dari garis ayah pewaris dan bagian yang separuhnya lagi merupakan bagian sanak keluarga dari garis ibu pewaris. Bagian yang masing-masing separuh hasil *kloving* itu harus diberikan pada kakek pewaris untuk bagian dari garis ayah, sedangkan untuk bagian dari garis ibu harus diberikan kepada nenek.

Cara pembagiannya adalah harta warisan dibagi dua, satu bagian untuk kakek dan nenek dari garis ayah dan satu bagian untuk kakek dan nenek dari garis ibu. Pembagian itu berdasarkan Pasal 850 dan Pasal 853 (1):

- a) $\frac{1}{2}$ untuk pihak ayah.
- b) $\frac{1}{2}$ untuk pihak ibu.

4) Golongan keempat

Ahli waris golongan keempat meliputi anggota dalam garis ke samping dan sanak keluarga lainnya sampai derajat keenam. Hal dimaksud, terdiri atas keluarga garis samping, yaitu paman dan bibi serta keturunannya, baik dari garis pihak ayah maupun garis dari pihak ibu. Keturunan paman dan bibi sampai derajat keenam dihitung dari si mayit (yang meninggal). Apabila bagian dari garis ibu sama sekali tidak ada ahli waris sampai derajat keenam maka bagian dari garis ibu jatuh kepada para ahli waris dari garis ayah. Demikian pula sebaliknya.

Dalam Pasal 832 ayat (2) BW disebutkan: “Apabila ahli waris yang berhak atas harta peninggalan sama sekali tidak ada, maka seluruh harta peninggalan jatuh menjadi milik negara, selanjutnya Negara wajib melunasi utang-utang si peninggal harta warisan sepanjang harta warisan itu mencukupi. Cara pembagian harta warisan golongan keempat sama dengan ahli waris golongan ketiga, yaitu harta warisan dibagi dua, satu bagian untuk paman dan bibi serta keturunannya dari garis ayah dan satu bagian lagi untuk paman dan bibi serta keturunannya dari garis ibu.”⁹

3.5. Kedudukan Hukum Jual Beli Tanah Petok D Menurut UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997

Realita yang menunjukkan bahwa masih banyaknya tanah yang belum mempunyai surat tanda bukti hak disini, bukan berarti tanah tersebut tidak dapat di jual atau dialihkan kepada pihak lain. Tanah tersebut masih bisa dialihkan melalui pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau dengan pembuatan ikatan jual beli tanah oleh Notaris. Tentunya sesuai dengan cita-cita untuk membentuk suatu kepastian hukum diharapkan para pihak dalam peralihan tanah menggunakan Akta Jual Beli oleh PPAT beserta proses pendaftaran dan balik namanya, tetapi tidak menutup kemungkinan dibuatnya akta dibawah tangan yang berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 37 tahun 1998 yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Tugas pokok PPAT dalam hal ini adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat 1 PP No. 37 tahun 1998. Perbuatan hukum itu disebutkan dalam Pasal 2 ayat 2 PP No. 37 Tahun 1998 adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan inbreng, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Banguna/hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian hak Tanggungan, dan pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Adapun fungsi akta PPAT dalam jual beli, sesuai pendapat Mahkamah Agung dalam putusannya No.13693/K/Sip/1997 bahwa Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.

Dapat diketahui bahwa berdasarkan hukum tanah nasional, praktek perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dalam hal ini jual beli, hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Pendaftaran jual beli yang dilakukan seseorang tersebut tidak akan memperoleh sertifikat balik nama, meskipun jual belinya sah menurut hukum. Hal ini berarti peranan PPAT menjadi semakin penting karena PPAT memiliki tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu dalam hal ini jual beli mengenai hak milik atas

⁹ <http://wardahcheche.blogspot.co.id/2014/11/hukum-waris-menurut-bw.html>

tanah.

3.6. Keabsahan dan Kekuatan Mengikat Jual Beli Tanah

Jual beli tanah menurut PP No. 10 tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan PP No. 24 tahun 1997 harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh seorang PPAT. Jual beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa dan sekarang oleh peraturan agraria harus dihadapan PPAT adalah suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan menurut hukum adat yang masyarakatnya terbatas lingkup personal dan teritorialnya yaitu cukup dibuatkan surat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh pemerintah negeri/kepala desa.

Kekuatan pembuktian formil menyangkut pertanyaan “Benarkah bahwa ada pernyataan?” kekuatan pembuktian formil ini didasarkan atas benar tidaknya akta itu adalah pernyataan dari mereka yang menandatangani akta tersebut. Kekuatan pembuktian formil ini memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta pembuktian lahir dari akta perjanjian pengikatan jual beli cukup terbukti.

Tentang pembuktian materil, maka menyangkut pertanyaan benarkah isi pernyataan di dalam akta itu. Kekuatan pembuktian materil disini ditekankan atas kebenaran daripada pernyataan yang terkandung dalam akta. Sehingga kekuatan pembuktian ini memberikan kepastian tentang materi, memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang tercantum dalam akta, tentang benarkah isi pernyataan di dalam akta, menyangkut obyek dari perjanjian yaitu, tanah dan bangunan.

3.7. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Petok D

Perlindungan adalah pemberian jaminan atas sesuatu sebagai konsekuensi dari sang pelindung. Dalam istilah perlindungan, terdapat hak yang harus dijaga dan dihormati. Hak mengandung pengertian milik, kepunyaan, wewenang atau kekuasaan untuk berbuat sesuatu yang ditentukan oleh Undang-Undang.¹⁰ Satjipto Rahardjo menyebut hak sebagai kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang dengan maksud untuk melindungi kepentingan seseorang tersebut.¹¹

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

3.8. Upaya hukum yang dapat dilakukan pembeli untuk peralihan hak atas tanah

¹⁰Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2001, h. 382

¹¹Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1986, h. 94.

Setiap manusia tentu mempunyai tujuan dalam hidup, hal tersebut, manusia akan berusaha untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya terlebih dahulu. Kebutuhan hidup manusia bersifat mutlak dan harus dipenuhi sebab tanpa ada dipenuhinya kebutuhan hidup tersebut, manusia tidak akan dapat menjalankan aktifitasnya yaitu, pemenuhan akan kebutuhan sandang, pangan, papan.

Pembuatan Akta Jual Beli wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum di hadapan PPAT, ketika pihak A selaku penjual tidak hadir maka PPAT tidak berhak untuk melakukan pembuatan Akta Jual Beli. Pihak B tidak dapat melakukan proses Balik Nama sertipikat di Kantor Pertanahan dikarenakan salah satu syarat mutlak proses Balik Nama yaitu dengan melampirkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Pihak B merasa dirugikan karena hanya memiliki bukti surat perjanjian yang dibuat dengan pihak B yang disebut sebagai akta dibawah tangan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai bukti pembayaran yang tidak bisa dipakai sebagai dasar untuk mengajukan proses Balik Nama di Kantor Pertanahan

Upaya yang dapat ditempuh oleh pihak A hanya dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan. Pihak B selaku pembeli dapat melakukan gugatan di Pengadilan Negeri setempat, dengan gugatan bahwa pihak A selaku penjual telah melakukan perbuatan wanprestasi, yaitu tidak memenuhi kesepakatan untuk hadir dalam pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT. Pihak A tidak mempunyai iktikad baik untuk hadir di Kantor PPAT untuk memenuhi prestasinya sebagai penjual yaitu kesepakatan untuk bersedia membantu Pihak B hingga dapat mendaftarkan Petok D tersebut menjadi sertipikat di Kantor Pertanahan. Pihak B telah memenuhi unsur sebagai pembeli yaitu dengan melakukan pembayaran pelunasan dengan bukti kwitansi kepada pihak A, akan tetapi pihak A ketika dihubungi oleh pihak A untuk hadir dalam pembuatan akta di Kantor PPAT tidak bersedia hadir. Pihak A dapat menyertakan saksi Y dan Z yang merupakan tetangga dari pihak A dalam pengajuan gugatan di pengadilan. Dalam pasal 1895 BW menjelaskan bahwa “pembuktian dengan saksi-saksi diperkenankan dalam segala hal yang tidak dikecualikan oleh undang-undang”.

Surat perjanjian atau disebut juga sebagai akta dibawah tangan yang telah dibuat bersama antara pihak A dan Pihak B pada prinsipnya sudah menjadi undang-undang bagi mereka, jika pihak B tidak memenuhi isi dari surat perjanjian tersebut maka pihak B telah melanggar undang-undang. Hal tersebut diatur dalam pasal 1338 ayat (1) BW yang menjelaskan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pihak A telah melakukan perbuatan wanprestasi karena pihak A tidak memenuhi prestasinya yaitu tidak hadir di Kantor PPAT ketika dihubungi oleh pihak B. Seperti yang sudah dijelaskan dalam pasal 1234 BW yaitu “perikatan ditunjukkan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Yang berarti jika salah satu pihak tidak melakukan perbuatan yang telah disepakati (prestasi), maka sebaliknya dianggap wanprestasi bila seseorang:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.

Akibat dari wanprestasi itu biasanya dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi, pembatalan

kontrak, peralihan resiko, maupun biaya perkara.¹²

Permohonan gugatan wanprestasi telah diatur dalam pasal 1267 BW yang menentukan sebagai berikut: “Pihak yang terdapatnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menurut pembatalan persetujuan, dengan pengganti biaya, kerugian dan bunga”. Gugatan tersebut didasarkan pada penjual yang melakukan wanprestasi karena tidak mau hadir di Kantor PPAT untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Terhadap gugatan tersebut pengadilan dapat memberikan putusan yang menyatakan bahwa pihak penjual sudah melakukan wanprestasi. Putusan tersebut dapat didasarkan terhadap putusan bahwa perjanjian antara pihak pembeli dan pihak penjual adalah sah secara hukum melihat dari ketentuan pasal 1320 BW.

Majelis hakim dapat menjatuhkan putusan dengan memberikan ijin kepada pihak pembeli untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli guna dapat mengurus Balik Nama tanpa keikutsertaan dari pihak penjual untuk mendaftarkan Petok D menjadi Sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

3.9. Akibat Perjanjian Dibawah Tangan

Berdasarkan Pasal 1340 ayat (1) BW menyatakan bahwa “perjanjian- perjanjian yang dibuat hanya berlaku di antara pihak yang membuatnya”, ini berarti bahwa setiap perjanjian yang dibuat akan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Pada dasarnya saat dibuat perjanjian berarti lahir perikatan antara para pihak. Hal ini diatur dalam Pasal 1233 BW yang menjelaskan bahwa “Tiap- tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena Undang- undang”. Dari ketentuan pasal tersebut diatas berarti dapat ditarik kesimpulan bahwa sumber perikatan adalah perjanjian dan Undang- undang. Seperti pada penjelasan sub bab sebelumnya yang menjelaskan tentang perjanjian obligatoir dapat disimpulkan bahwa dengan ditutupnya perjanjian pada dasarnya baru melahirkan perikatan saja, dalam arti bahwa obyek perjanjian belum beralih. Sedangkan untuk peralihan tersebut masih diperlukan adanya penyerahan (*levering*). Dengan demikian pada prinsipnya orang bisa membedakan antara saat lahirnya perjanjian obligatoirnya dengan saat penyerahan prestasi atau haknya sekalipun pada jual beli tunai yang langsung diikuti dengan penyerahan bendanya, kedua momen itu jatuh bersamaan. Perjanjian yang melahirkan perikatan, memang seringkali melahirkan sekelompok perikatan¹³. Seperti pada Pasal 1457 BW yang menjelaskan bahwa:

“Jual Beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar sejumlah harga yang telah ditentukan”.

Dari ketentuan tersebut jelas bahwa dalam suatu perjanjian jual beli, antara para pihak penjual dan pembeli saling mengikatkan diri yang satu menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain menyerahkan sejumlah uang. Disini para pihak baru saling berjanji, tetapi perjanjian jual beli itu

¹² Abdul R. Saliman, 2005, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Cetakan ke IV, Kencana Perdana Media Group, Jakarta, h. 41.

¹³J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Edisi Pertama, PT. Alumni, Bandung, 1999, h. 38.

sendiri sudah lahir dengan adanya sepakat. Kemudian Pasal 1457 BW ini dipertegas pada Pasal 1458 BW, yang mana dalam kedua pasal tersebut para pihak saling mengikatkan diri yang satu terhadap yang lain untuk memberikan suatu prestasi tertentu, maka antara para pihak ada perikatan, dimana pada pihak yang satu ada hak dan pada pihak yang lain ada kewajiban. Karena hak dan kewajiban mempunyai nilai ekonomis sehingga perikatan yang muncul dari perjanjian jual beli dapat dilihat seperti:

- Pihak penjual berhak untuk menuntut uang pembayaran dari pembeli atau pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga yang disepakati
- Pihak pembeli berhak untuk menuntut penyerahan benda obyek jual beli atau penjual berkewajiban untuk menyerahkan benda obyek jual beli
- Pihak penjual berkewajiban untuk menanggung adanya cacat tersembunyi atau sebaliknya pembeli berhak untuk menuntut jaminan seperti itu¹⁴.

4. PENUTUP

4.1. Kesimpulan

1. Kekuatan hukum pembeli tanah petok D yang tidak diakui jual belinya oleh ahli warisnya adalah tidak mempunyai kekuatan hukum karena surat Petok D sebenarnya adalah surat pajak hasil bumi (*verponding*) atau diartikan sebagai bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar sebagai objek pajak dan oleh karena itu harus dibayar pajaknya, agar memperoleh kekuatan hukum maka harus didaftarkan petok D tersebut menjadi sertipikat, pemerintah menetapkan bahwa yang mempunyai kekuatan hukum adalah sertipikat.
2. Penyelesaian sengketa atas jual beli tanah petok D yang tidak diakui jual belinya oleh ahli warisnya apabila para ahli waris tidak bersedia hadir untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT, dengan mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri, karena syarat mutlak pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT, harus dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan. Majelis hakim dapat menjatuhkan putusan dengan memberikan izin kepada pihak pembeli untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah Petok D melalui jual beli guna dapat mengurus Balik Nama tanpa keikutsertaan dari pihak ahli waris guna pendaftaran sertipikat Hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

4.2. Saran

1. Peralihan hak atas tanah Petok D melalui jual beli wajibnya dilakukan dihadapan PPAT, sebab hanya dapat di daftarkan Balik Nama di Kantor Pertanahan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian ada unsur mutlak yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yakni dengan adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.
2. Proses transaksi jual beli jangan menggunakan akta dibawah tangan sebagai dasar bukti kepemilikan, banyak masyarakat awam menganggap proses jual beli cukup dengan membuat surat pernyataan bersama antara penjual dan pembeli tanpa melihat akibat

¹⁴*Ibid.*, h. 39

dikemudian hari, dikarenakan apabila salah satu pihak tidak mengakui kebenaran dalam isi serta tanda tangan yang ada dalam perjanjian tersebut maka rawan terjadinya sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

1. LITERATUR

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan III, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum: Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Toko Tbk, Jakarta 2002.
- A.Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985,
- Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah)*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014.
- Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 2002.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahaasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2001.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Edisi Pertama, PT. Alumni, Bandung, 1999.
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan ke V, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. V, Kencana, Jakarta, 2009.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 1986.
- Ramdan, Harijanto, *kewajiban-kewajiban Dalam pelaksanaan Jual Beli tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2010.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke X, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke XIX, Intermasa, Jakarta, 2002.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke XII, Intermasa, 2005.
- Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2002,

Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Ke I, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta 2010.

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012.

2. JURNAL

Rahardian Tri N.S, “Perjanjian Ikatan Jual Beli Dengan Obyek Yang dibebani Hak Tanggungan”, *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Airlangga*, Surabaya, 2006.

3. PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.