

**Implikasi Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Didasarkan pada Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan: Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 129/Pdt.G/2016/PN Bks**

**Muhamad Irham Husni Mubarak**  
Jenderal Soedirman University, Indonesia  
*muhamadirham024@gmail.com*

**ABSTRACT**

*Purchase Land is a source of life necessities for humans, because land functions as a means to find life. As the number of people increases to fulfill their daily needs, land is very necessary for use as land for housing to be built as a place to live. In the case of Bekasi District Court Decision Number: 129/Pdt.G/2016/PN Bks. It started when the defendant, Yulius Caesarius Panirman, sold the rights to a plot of land in the form of a building use certificate to the plaintiff, Handoko. The sale and purchase agreement for land rights was only carried out privately, so that when the sale and purchase occurred from the Defendant to the Plaintiff, an oral agreement had occurred, namely the Defendant promised to be present to carry out the transaction and signed the sale and purchase deed before a Notary and PPAT. In this research, we will discuss how the legal implications for the transfer of land rights are based on the land sale and purchase agreement that was made privately in Decision Number 129/Pdt.G/2016/PN.Bks and what is the basis of the Judge's Legal Considerations in the Case Settlement Process in the Decision Number 129/Pdt.G/2016/PN.Bks is in accordance with the Legal Certainty Theory. By using a normative juridical approach with literature study to analyze relevant laws and regulations. to guarantee legal certainty of the deed made. It is necessary to make a PPAT Deed because the PPAT Deed is an authentic deed and as an authentic deed there are strict requirements in terms of preparation procedures, forms and formalities that must be carried out so that the deed has the right to be called an authentic deed.*

**Keywords:** *Legal Implications, Transfer of Land Rights, Buying and Selling Under Hand*

**ABSTRAK**

Tanah adalah sumber kebutuhan hidup bagi manusia, karena tanah dalam fungsinya itu sebagai sarana untuk mencari kehidupan. Semakin banyaknya jumlah manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup, maka tanah sangat diperlukan guna sebagai lahan yang akan dibangun perumahan untuk tempat tinggal. Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 129/Pdt.G/2016/PN Bks. Bermula ketika Tergugat yang bernama Yulius Caesarius Panirman, menjual hak atas sebidang tanah berupa sertifikat hak guna bangunan kepada penggugat yang bernama Handoko. Perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut baru dilakukan secara di bawah tangan, sehingga pada saat terjadi jual beli dari Tergugat kepada Penggugat tersebut telah terjadi kesepakatan secara lisan, yakni Tergugat berjanji akan hadir untuk melakukan transaksi dan menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris dan PPAT. Dalam penelitian ini akan membahas tentang Bagaimana Implikasi Hukum terhadap Peralihan Hak Atas Tanah didasarkan pada Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan di bawah tangan dalam Putusan Nomor 129/Pdt.G/2016/PN.Bks dan Apakah dasar Pertimbangan Hukum Hakim dalam Proses Penyelesaian Kasus dalam Putusan Nomor 129/Pdt.G/2016/PN.Bks sudah sesuai dengan Teori Kepastian hukum. Dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan studi pustaka untuk menganalisis peraturan perundang-undangan yang

relevan. untuk menjamin suatu kepastian hukum dari akta yang dibuat. Perlu dibuatkan Akta PPAT karena Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik.

**Kata Kunci:** Implikasi Hukum, Peralihan Hak Atas Tanah, Jual Beli Di bawah Tangan

## PENDAHULUAN

Negara memiliki tanggung jawab dan tugas utama terhadap masyarakat untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia serta memajukan kesejahteraan umum sebagai dua dari empat tujuan negara yang ditegaskan dalam alinea keempat Pembukaan Undang - Undang Dasar 1945. Tanah dan tumpah darah Indonesia yang dimaksud dalam alinea keempat tersebut meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (Donna Okhtalia Setiabudi, 2015).

Tanah adalah sumber kebutuhan hidup bagi manusia, karena tanah dalam fungsinya itu sebagai sarana untuk mencari kehidupan. Semakin banyaknya jumlah manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup, maka tanah sangat diperlukan guna sebagai lahan yang akan dibangun perumahan untuk tempat tinggal. Tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi (Wantjik Saleh, 1977).

Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang - undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara, sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam -macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang - orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan - badan hukum (Urip Santoso, 2011).

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Pada dasarnya, istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris, yaitu; *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*, dan dalam bahasa Jerman yaitu *landrechte* (Mohammad Jeffry Maulidi, M. Arba, Kaharuddin, 2017).

Secara terminologi, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu Perolehan hak atas tanah di dalam masyarakat lebih sering dilakukan dengan peralihan hak melalui jual beli. Istilah jual beli berasal dari kata terjemahan *contract of sale*, berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang dimaksud dengan jual beli adalah : "Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan" (Arba, 2015).

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Menurut Hukum Adat, peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan jual beli yang bersifat terang dan tunai. Terang

berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan Kepala Adat atau Pejabat yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tunai berarti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak dengan adanya ketidakseimbangan antara persediaan lahan tanah yang terbatas dengan kebutuhan manusia akan tanah yang sangat besar, mengakibatkan timbulnya berbagai permasalahan (Ahmadi Miru, 2007).

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka tertib administrasi pertanahan desa sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa/konflik pertanahan. Apabila keterangan dan data pertanahan yang disajikan tidak valid dan akurat, maka dapat mengakibatkan terjadinya sengketa/konflik pertanahan (Sri Wahyu Handayani, Supriyanto, Wismaningsih, 2023).

Permasalahan tersebut disebabkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat dan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah. Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 129/Pdt.G/2016/PN Bks. Bermula ketika Tergugat yang bernama Yulius Caesarius Panirman, menjual hak atas sebidang tanah berupa sertifikat hak guna bangunan kepada penggugat yang bernama Handoko. Perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut baru dilakukan secara di bawah tangan, karena pada saat terjadi transaksi tersebut Penggugat tidak mempunyai uang lebih untuk membayar biaya Notaris dan PPAT serta biaya Pajak jual beli, sehingga pada saat terjadi jual beli dari Tergugat kepada Penggugat tersebut telah terjadi kesepakatan secara lisan, yakni Tergugat berjanji akan hadir untuk melakukan transaksi dan menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris dan PPAT.

Penanganan sengketa pertanahan dilakukan melalui tahapan penilaian perkara, gelar pendahuluan, penelitian, pemaparan hasil penelitian yang dituangkan dalam bentuk laporan penelitian, rapat koordinasi yang diselenggarakan untuk memperoleh masukan dari para ahli atau instansi/lembaga terkait yang berkompeten dalam rangka penyelesaian perkara, dan gelar akhir yang digunakan untuk mengambil keputusan penyelesaian perkara yang akan dilakukan oleh Menteri, Kepala Kantor Wilayah, atau Kepala Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 43 ayat (1) "Penyelesaian Perkara dapat diselesaikan melalui Mediasi." maka ayat (2) berbunyi "Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh dan atas inisiatif Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif para pihak yang bersengketa; atau Perorangan atau lembaga atas inisiatif para pihak yang bersengketa" (Arif Sugianto, Siti Kunarti, Sri Wahyuni Handayani, 2023).

## **METODE PENELITIAN**

Metode Penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif dikolaborasikan dengan literasi yang disamakan dengan permasalahan yang diteliti, serta mengutamakan analisisnya dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku menjadi dasar penting dalam menganalisis masalah hukum. Sumber data sekunder, seperti buku, artikel, dan jurnal hukum. Penelitian ini bertujuan untuk

memahami konteks hukum yang relevan dan menafsirkan ketentuan-ketentuan yang ada (Benuf,2020).

Jenis Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan konseptual melalui pandangan doktrin serta Undang-Undang *Approach Statute* yaitu mengkaji dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang memiliki korelasi dan hubungan hukum terhadap permasalahan yang diteliti maka akan menemukan ide - ide yang melahirkan peraturan maupun doktrin hukum yang relevan dengan konflik atau masalah yang dihadapi. (H.Salim HS,2013).

Metode Pengumpulan Data penulis menggunakan studi pustaka yang berkaitan dengan obyek dan mengutip referensi meliputi Peraturan Perundang-undangan, Jurnal, Buku, Artikel dan Internet. Menjadikan satu referensi tersebut sesuai dengan penelitian yang dilakukan dengan tujuan dapat memberikan informasi yang detail.

Spesifikasi Penelitian yang digunakan ialah teknik perspektif analitis, penelitian dilakukan dengan memusatkan perhatian atas pemecahan peristiwa hukum. Adapun Metode Analisis Data yang digunakan berupa studi pustaka dengan menggunakan analisis kualitatif yang bersumber pada peraturan perundang-undangan, pandangan para ahli, konsep dan teori hukum serta pemahaman dari hasil analisis itu sendiri.(Meitina, 2003).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Implikasi Hukum terhadap Peralihan Hak Atas Tanah didasarkan pada Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan di bawah tangan dalam Putusan Nomor 129/Pdt.G/2016/PN.Bks**

Implikasi hukum adalah sesuatu akibat yang timbul oleh hukum, terhadap hal-hal mengenai suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Selain itu akibat hukum juga suatu akibat dari tindakan yang dilakukan yang bertujuan memperoleh suatu akibat yang diinginkan oleh subyek hukum. Dalam hal ini akibat yang dimaksud adalah suatu akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan perbuatan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. (Dyara Radhite, (2020).

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli dalam bukunya yaitu sebagai suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.

Berdasarkan KUHPerduta pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru

meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levêring Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. (Effendi Perangin, (1986).

Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Kasus perkara putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 129/Pdt/G/2016/PN.Bks. Bermula ketika pihak Tergugat yakni Yulius Caesarius Panirman menjual Hak Atas Tanah kepada pihak Penggugat yakni Handoko berupa sebidang tanah Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 817 terletak di kelurahan Margamulya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi seharga Rp. 49.000.000,- (empat puluh sembilan juta rupiah).

Pada saat pelaksanaan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat berlangsung, setelahnya terjadi kesepakatan secara lisan yakni Tergugat berjanji akan hadir untuk melakukan transaksi / menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT untuk kemudian mengajukan peningkatan hak dari Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik dan membalik nama/ mengganti Pemegang Hak dari atas nama Tergugat (Yulius Caesarius Panirman (Tjong Tjin Hin) Menjadi Atas Nama Penggugat (Handoko).

Jual Beli tersebut baru dilakukan secara di bawah tangan karena pada saat terjadi transaksi tersebut Penggugat tidak mempunyai uang lebih untuk membayar biaya Notaris/PPAT dan biaya Pajak jual beli sehingga antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat akan menghadap Notaris / PPAT guna menandatangani akta jual beli maupun balik nama Pemegang Hak dari Tergugat kepada Penggugat dalam beberapa bulan kemudian, Setelah beberapa bulan kemudian Penggugat mencari Tergugat pada alamatnya semula untuk menandatangani akta jual beli sebagaimana kesepakatan/ janji Tergugat tersebut namun ternyata Tergugat sudah pindah dari alamatnya semula dan tanpa memberitahukan alamatnya yang baru sehingga keberadaan Tergugat tidak diketahui.

Penggugat telah mencoba mengajukan balik nama sertifikat atas sebidang tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat namun karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi sedangkan jual beli tersebut baru dilakukan di bawah tangan maka oleh Notaris / PPAT Penggugat diharuskan terlebih dahulu mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Bekasi agar Tergugat dipanggil secara patut sesuai dengan ketentuan undang - undang yang berlaku dan apabila Tergugat tidak hadir maka memberi Ijin dan Kuasa kepada Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli atas nama Penggugat sendiri sebagai Pembeli dan mewakili Tergugat selaku pihak penjual, untuk kemudian mengajukan peningkatan hak dari Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik Dan Membalik Nama/Mengganti Pemegang Hak Dari Atas Nama Tergugat (Yuuus Caesarius Panirman (Tjong Tjin Hin) Menjadi Atas Nama Penggugat (Handoko).

UUPA sebagai produk hukum bangsa Indonesia merdeka bertekad mewujudkan penjelmaan Pancasila dan tujuan negara yang tercantum dalam Alinea IV Pembukaan UUD 1945. UUPA juga merupakan pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) yang mewajibkan negara memimpin penguasaan dan penggunaan atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk mencapai kesejahteraan rakyat. UUPA yang mempunyai sifat unifikasi hukum, sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. UUPA sebagai hukum agraria nasional didasarkan pada hukum adat yang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara serta mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan hukum agama.

Semenjak berlakunya UUPA, telah terjadi perubahan mendasar dalam pengaturan mengenai pertanahan di Indonesia. Hukum tanah warisan penjajah Belanda yang diberlakukan berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 tersusun atas dasar pemerintah jajahan sehingga bertentangan dengan kepentingan bangsa Indonesia sebagai bangsa yang merdeka. Hukum pertanahan tersebut juga mempunyai sifat dualisme karena di samping berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat juga berlaku peraturan-peraturan dari dan berdasarkan hukum barat mengenai masalah pertanahan. Keadaan demikian menimbulkan permasalahan antar golongan dan tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat. Terkait dengan jual beli tanah, UUPA tidak menerangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, berarti menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Maka pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah menurut pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Hukum adat yang dimaksud pasal 5 UUPA tersebut adalah hukum yang telah dihilangkan dari cacatnya atau hukum adat yang sudah disempurnakan atau hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional. (Sri Wahyuni Handayani. (2023).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah termasuk akta jual beli tanah. Berdasarkan pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut: "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu."

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat

Akta Tanah maka dipenuhi syarat terang, yaitu perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan hukum yang gelap yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya. Hal ini telah memenuhi syarat tunai dan juga syarat riil karena telah menunjukkan secara nyata telah terjadi perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya.

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan telah menjadikan dan menyatakan bahwa memang telah terjadi suatu perbuatan hukum antara kedua belah pihak, yaitu antara penjual dan pembeli, dan meskipun hanya sebatas di bawah tangan, hal tersebut juga merupakan suatu alat pembuktian yang diatur dalam KUH Perdata, khususnya pada pasal 1866, dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis (tulisan), hal tersebut diperkuat lagi pada pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa " yang dianggap tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum". Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut. Putusan hakim yang memeriksa perkara ini juga sebenarnya mengandung unsur keadilan dan kemanfaatan, namun demikian penekanannya lebih pada kepastian hukum.

**B. Dasar Pertimbangan Hukum Hakim dalam Proses Penyelesaian Kasus dalam Putusan Nomor 129/Pdt.G/2016/PN.Bks sudah sesuai dengan Teori Kepastian hukum.**

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis.

Kepastian dalam hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat - kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda - beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktik banyak timbul peristiwa-peristiwa hukum, dimana ketika di hadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadang kala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbeda-beda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian hukum. Sedangkan kepastian karena hukum dimaksudkan, bahwa karena hukum itu sendirilah adanya kepastian, misalnya hukum menentukan adanya lembaga daluarsa, dengan lewat waktu seseorang akan mendapatkan hak atau kehilangan hak. Berarti hukum dapat menjamin

adanya kepastian bagi seseorang dengan lembaga daluarsa akan mendapatkan sesuatu hak tertentu atau akan kehilangan sesuatu hak tertentu.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara.

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" atau *dassollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma - norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang - undang yang berisi aturan - aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Hakim selalu dituntut untuk selalu dapat menafsirkan makna undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang dijadikan dasar untuk diterapkan. Hal tersebut sangat penting, oleh karena dengan adanya kepastian hukum itu akan sangat mempengaruhi wibawa hakim dan elektabilitas pengadilan itu sendiri. Karena putusan hakim yang mengandung unsur kepastian hukum akan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum. Hal ini dikarenakan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap bukan lagi pendapat hakim itu sendiri melainkan merupakan pendapat dari institusi pengadilan yang akan menjadi acuan bagi masyarakat.

Pertimbangan Hukum Hakim, bahwa jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 129/Pdt/G/2016/PN.Bks antara tergugat selaku penjual dan penggugat selaku pembeli adalah Sah, sementara jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan dan belum balik nama, sehingga secara Yuridis Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut belum beralih ke tangan Penggugat, karena tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan ada satu proses Hukum yang harus dilalui yaitu Balik Nama atau Peralihan Hak dari tergugat kepada penggugat.

Putusan hakim yang mencerminkan kepastian hukum tentunya dalam proses penyelesaian perkara dalam persidangan memiliki peran untuk menemukan hukum yang tepat. Hakim dalam menjatuhkan putusan tidak hanya mengacu pada undang - undang saja, sebab kemungkinan undang - undang tidak mengatur secara jelas, sehingga hakim dituntut untuk dapat menggali nilai - nilai hukum seperti hukum adat dan hukum tidak tertulis yang hidup dalam

masyarakat. Dalam hal tersebut hakim wajib menggali dan merumuskannya dalam suatu putusan. Putusan hakim tersebut merupakan bagian dari proses penegakkan hukum yang memiliki salah satu tujuan yakni kebenaran hukum atau terwujudnya kepastian hukum.

Proses penyelesaian sengketa tanah yang menghasilkan putusan hakim perkara ini menurut penulis telah sesuai dengan prinsip kepastian hukum, hal ini karena hakim dalam memberikan putusan telah mempertimbangkan fakta-fakta, saksi, serta peraturan-peraturan terkait yang digunakan sebagai dasar dalam pertimbangan hukum untuk menetapkan putusan yang melahirkan kepastian hukum dalam proses penyelesaian perkara sengketa tanah.

Sementara pemenuhan unsur kemanfaatan dalam perkara ini adalah putusan majelis hakim dalam perkara ini sangat bermanfaat bagi kedua belah pihak, karena dengan putusan majelis hakim demikian menyangkut kejelasan status dari kepemilikan hak milik atas tanah yang telah dilakukan peralihan melalui jual beli dari tergugat kepada pihak penggugat yang menghasilkan bahwa tergugat secara sah dan patut dapat melakukan proses balik nama.

Putusan hakim dalam perkara ini, menurut penilaian penulis lebih condong pada unsur pemenuhan kepastian hukum bukan berarti tidak memperhatikan keadilan dan kemanfaatan. Pada dasarnya putusan majelis hakim ini telah memperhatikan ketiga unsur tersebut yakni kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan, namun demikian penekanannya lebih ke arah kepastian hukum. Bertitik tolak pada kasus tersebut, maka dapat dikatakan kepastian hukum menuntut agar prosedur pembuatan pengesahan hukum harus jelas dan diketahui oleh masyarakat umum.

Menegakkan hukum ada tiga nilai yang harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Ketiga nilai tersebut harus ada kompromi, harus mendapat perhatian secara proporsional seimbang. Namun Putusan hakim yang memeriksa perkara ini juga sebenarnya mengandung unsur keadilan dan kemanfaatan, Pemenuhan unsur keadilan terutama keadilan formal dalam perkara ini tidak lain bahwa karena maksud gugatan Penggugat yang menjadi esensi pokoknya adalah Penggugat memohon agar jual beli antara Tergugat dengan Penggugat dinyatakan sah. Tetapi terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum, terlalu ketat menaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah disampaikan, adapun kesimpulannya sebagai berikut:

### **A. Implikasi Hukum terhadap Peralihan Hak Atas Tanah didasarkan pada Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan di bawah tangan dalam Putusan Nomor 129/Pdt.G/2016/PN.Bks.**

Di kalangan Kasus perkara putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 129/Pdt/G/2016/PN.Bks. Jual beli tanah tersebut baru dilakukan secara di bawah tangan.. Sejak diundangkannya Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, Perjanjian jual beli yang dilaksanakan secara di bawah tangan tanpa di hadapan PPAT tetaplah sah secara hukum karena telah memenuhi persyaratan sebagaimana dalam jual beli tanah dalam hukum adat yakni tunai, terang, dan riil. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dari segi kekuatan hukum pembuktiannya akta di bawah tangan berupa surat kuitansi antara dua pihak tetap dapat di jadikan alat bukti yang sah di pengadilan akan tetapi kekuatan hukum pembuktian alat bukti tersebut akan lemah ketika hendak akan digunakan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau balik nama dari tergugat ke atas nama penggugat di kantor pertanahan, hal ini karena syarat dari terang tidak terpenuhi secara sempurna yakni perjanjian jual beli ini dilaksanakan tanpa di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

### **B. Dasar Pertimbangan Hukum Hakim dalam Proses Penyelesaian Kasus dalam Putusan Nomor 129/Pdt.G/2016/PN.Bks sudah sesuai dengan Teori Kepastian hukum.**

Proses penyelesaian peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah di bawah tangan dalam putusan Nomor : 129/Pdt.G/2016/PN.Bks sudah sesuai dengan prinsip teori kepastian hukum. Dalam menegakkan hukum ada tiga nilai yang harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Ketiga nilai tersebut harus ada kompromi, harus mendapat perhatian secara proporsional seimbang.

Sehubungan dengan putusan hakim yang mencerminkan kepastian hukum, perlu dilakukan analisis salah satu contoh Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, Putusan Nomor : 129/Pdt/G/2016/PN.Bks yaitu kasus sengketa peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah di bawah tangan, yang pada intinya menghasilkan amar putusan mengabulkan seluruh gugatan penggugat menghasilkan amar putusan. Pada dasarnya putusan majelis hakim ini telah memperhatikan ketiga unsur tersebut yakni kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan, namun demikian penekanannya lebih ke arah kepastian hukum.

## SARAN

Berdasarkan penjelasan yang telah penulis jabarkan, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

Berdasarkan Putusan Nomor: 129/Pdt.G/2020/PN.Bks dalam melakukan jual beli tanah, sebaiknya dilakukan di hadapan PPAT agar menjamin kepastian hukumnya, sehingga tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Karena pada dasarnya Tugas pokok PPAT menurut pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan pasal 2 ayat (2), mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Menurut pasal tersebut, PPAT hanya diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Apabila, PPAT melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, maka PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 sehingga untuk menjamin suatu kepastian hukum dari akta yang dibuat. Perlu dibuatkan Akta PPAT karena Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arba. (2015). *Hukum agraria Indonesia* (hlm. 83). Jakarta: Sinar Grafika.
- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). *Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer*. Bandung: Gema Keadilan.
- Hadiswati, I. (2014). Kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. *Jurnal Akham*, Bandung.
- Handayani, S. W. (2023). Tinjauan kritis kesenjangan peta tata ruang dengan peraturan tata ruang lahan pertanian di Indonesia. *Word Review of Science*, Purwokerto.
- Handayani, S. W., Sugianto, A., & Kunarti, S. (2023). Model penyelesaian konflik agraria yang adil dan tidak diskriminatif: Litigasi di Jawa Tengah bagian selatan. Universitas Jenderal Soedirman, Purwokerto.
- Handayani, S. W., Supriyanto, & Wismaningsih. (2023). Administrasi tanah desa sebagai upaya pencegahan sengketa/konflik agraria. *Kosmik Hukum*, 23(1), Universitas Muhammadiyah Purwokerto.

- Iryadi, I. (2020). Kepastian hukum kedudukan camat sebagai PPAT sementara. Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro.
- Jozan, A. (2020). Wewenang notaris dalam pembuatan akta. *Jurnal Notariu, Jurnal Akham*, Semarang.
- Maulidi, M. J., Arba, M., & Kaharuddin. (2017). Analisis hukum tentang peralihan hak milik atas tanah dengan bukti akta di bawah tangan sebagai dasar pendaftaran tanah untuk pertama kali (Studi di Kabupaten Lombok Tengah). *Jurnal Akham*.
- Perangin, E. (1986). *Hukum agraria di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Prakosa, D., & Puwanto, B. A. (1985). *Eksistensi PRONA sebagai pelaksanaan mekanisme fungsi agraria*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Radhite, D. (2020). *Pedoman terlengkap mengurus tanah, rumah, dan perizinannya*. Yogyakarta: Legality.
- Saleh, W. (1977). *Hak Anda atas tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Santoso, U. (2011). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Jakarta: Kencana Pradana Media.
- Setiabudi, D. O. (2015). *Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum: Prosedur dan permasalahannya*. Makassar: Wiguna Media.
- Suparman, M. (2015). *Hukum waris perdata*. Bandung: Manda Maju.
- Wantu, F. M. (2012). Mewujudkan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan dalam putusan hakim di peradilan perdata. *Jurnal Dinamika Hukum*, Gorontalo.
- Widodo. (2022). Kemandirian notaris dalam perjanjian kerjasama. *Jurnal Pendidikan Supremasi Hukum*.