

BAB III

SOLUSI PERMASALAHAN JUAL BELI TANAH TANPA MELIBATKAN PPAT

3.1 Kasus Posisi dalam Perkara Jual Beli Tanah Tanpa Sepengetahuan PPAT

Perkara bermula pada tanggal 15 Februari 1999 Penggugat MN membeli sebuah tanah, seluas 243m persegi dan diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah tinggal di jalan Kendung 6 no.3, Kota Surabaya. Setelah jual beli objek sengketa, Penggugat belum sempat melakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Tergugat MT. Setelah ada kesempatan maka beberapa kali Penggugat meminta kepada Tergugat untuk melakukan jual beli objek sengketa dihadapan Notaris/PPAT, namun Tergugat selalu menolak hingga diajukanlah gugatan ini.

Berikut pokok permasalahan dalam Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/Pn.Sby yang duduk perkara atau dalil-dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 15 Februari 1999 Penggugat membeli dari Tergugat tanah sertifikat hak milik No. 10387/Kelurahan Sememi (dahulu No.122), Gambar situasi Tanggal. 29-2-1984 No.4423, luas 243M diatasnya berdiri bangunan rumah tinggal, terletak di Kendung Gang 6 Nomor 3, Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, dengan batas-batas:

Utara : Jalan Kendung Gang VI

Timur : Tanah milik sudarmi

Selatan : Saluran air

Barat : Tanah milik ngari

Untuk selanjutnya disebut objek sengketa

2. Bahwa jual beli objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat angka 1 diatas dengan sepengetahuan Lurah Sememi dan sepakat dengan harga Rp. 3.000.000,- (tiga juta Rupiah). Saat itu juga Penggugat sudah membayar lunas kepada Tergugat dan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tersebut sebagai kwitansi pembayaran dan pelunasan atas pembayaran jual beli.

3. Bahwa setelah jual beli objek sengketa tersebut langsung diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan Penggugat langsung menguasai objek sengketa hingga sekarang.

4. Bahwa setelah jual beli objek sengketa, Penggugat belum sempat melakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Tergugat. Setelah ada kesempatan maka beberapa kali Penggugat minta kepada Tergugat untuk melakukan jual beli objek sengketa di hadapan PPAT namun Tergugat selalu menolak hingga diajukan gugatan ini.

5. Bahwa Penggugat memerlukan solusi hukum untuk melanjutkan transaksi objek sengketa dihadapan PPAT, termasuk untuk melakukan balik nama objek sengketa menjadi atas nama Penggugat. Oleh karena itu, mohon pengadilan mengizinkan Penggugat untuk dan atas nama Tergugat menghadap PPAT atau kantor pertanahan

untuk melakukan transaksi objek sengketa termasuk melakukan balik nama sertifikat objek sengketa.

6. Bahwa objek sengketa ini sudah sertifikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat sehingga Turut Tergugat dijadikan pihak dalam perkara ini dimaksudkan agar Turut Tergugat tunduk pada isi putusan ini;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka mohon Pengadilan Negeri Surabaya memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah jual beli Penggugat dan Tergugat tanggal 15 Februari 1999 tanah sertifikat hak milik No.10387/Kelurahan Sememi (dahulu No.122), Gambar Situasi Tanggal. 29-2-1984 No. 4423, luas 243M diatasnya berdiri bangunan rumah tinggal, sepengetahuan Lurah Sememi, terletak di Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, sebagaimana Surat Pernyataan / Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah tanggal 15 Februari 1999.
3. Mengizinkan Penggugat untuk dan atas nama Tergugat menjual atau mengalihkan atau balik nama dengan cara lainnya atas tanah sertifikat hak milik No.10387/Kelurahan Sememi (dahulu No.122), Gambar Situasi Tanggal.29-2-1984 No. 4423, luas 243M diatasnya berdiri bangunan rumah tinggal, terletak di Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, termasuk pula untuk menghadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berbagai pejabat/instansi lain jika diperlukan.

4. Memerintahkan Turut Terduga untuk tunduk / patuh pada putusan ini.

5. Menetapkan biaya perkara sesuai peraturan perundang-undangan.

Atau

Pengadilan Negeri Surabaya memutuskan lain berdasar rasa Keadilan yang berdasar Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, hadir menghadap di persidangan yaitu:

- Penggugat hadir Kuasa Hukumnya dipersidangan
- Tergugat tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara patut, sesuai dengan relaas panggilan surat tercatat tanggal 17 Januari 2024 untuk sidang tanggal 25 Januari 2024, relaas panggilan sidang tanggal 27 Januari 2024 untuk sidang 1 Februari 2024 dan relaas panggilan surat tercatat tanggal 13 Februari 2024 untuk sidang tanggal 22 Februari 2024
- Turut Tergugat dalam hal ini diwakili oleh KA, ST., MM., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, telah memberikan kuasa kepada: VAP, SH., dkk, kesemunya Pegawai Negeri Sipil (PNS) Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, berkedudukan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya Komplek Citra Raya Taman Puspa Raya Blok D-10 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 0545/SKK/35.78/I/2024 tanggal 24 Januari 2024 dan Surat Perintah Tugas Nomor: 0546/ST-35.78/I/2024 tanggal

24 Januari 2024. Menimbang, bahwa oleh karena tidak datangnya Tergugat dipersidangan ternyata bukanlah disebabkan atas suatu alasan sah, maka persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat.

Menimbang, bahwa Peradilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui upaya mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk AHS, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai mediator. Menimbang, bahwa maka persidangan dilanjutkan dengan dibacakan Gugatan Penggugat oleh Kuasa Hukum Penggugat, yang mana isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat Menimbang, bahwa selanjutnya untuk proses jawab-jinawab para pihak sepakat melanjutkan proses pemeriksaan perkara secara e-litigasi sebagaimana tersebut pada Surat Persetujuan Para Pihak beracara secara elektronik di Pengadilan Negeri Surabaya yang telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak yang berperkara

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan tersebut diatas Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban secara e-litigasi, sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa, Turut Tergugat menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.

2. Bahwa, Turut Tergugat yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum antara Penggugat dengan pihak yang lain didalam perkara a quo atas Sertifikat Hak Milik No.10387/Sememi pemegang hak terakhir tercatat atas nama Mistri.

3. Bahwa, Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Turut Tergugat adalah Kabur (Obscur Libel), dengan pertimbangan yuridis antara lain:

- Kapasitas Turut Tergugat adalah selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang tidak terkait dengan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat atas tanah a quo, hal ini dikaitkan dengan duduk perkara gugatan ini adalah terkait dengan gugatan, sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo.
- Penggugat tidak menjelaskan secara runtut dan jelas kesalahan Turut Tergugat sehingga menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini. Sehingga menyebabkan Gugatan menjadi sangat tidak jelas.
- Penggugat tidak menjelaskan tuntutan kepada Tergugat selain untuk tunduk dan patuh pada putusan, sehingga Gugatan Penggugat menjadi sangat tidak jelas, hal ini sesuai dengan Putusan MA-RI No.582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975,

menyatakan bahwa apabila petitum Gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

- Gugatan Penggugat tidak menjelaskan gugatan apa yang hendak diajukan oleh Penggugat, Perbuatan Melawan Hukum ataupun Wanpretasi. Gugatan Penggugat cenderung tidak mengandung sebuah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat melainkan hanya sekedar formalitas untuk balik nama sertifikat, maka hakim perdata tidak berwenang memeriksa dan memutusnya karena sejatinya hal tersebut tidak mengandung persengketaan perdata. Terlebih Gugatan ini merupakan gugatan untuk menetapkan hak atas tanah yang seharusnya dalam gugatan penetapan hak atas tanah tersebut haruslah dengan adanya sengketa sebagaimana Putusan MA-RI Nomor 1341/K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa “Pengadilan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili permohonan penetapan hak atas tanah tanpa adanya sengketa atas hak tersebut.

4. Bahwa, berdasarkan hal – hal tersebut diatas Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan:

- Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat adalah Kabur (Obscuur Libel).

5. Bahwa, Selanjutnya perlu Turut Tergugat sampaikan bahwa sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan persyaratan untuk Pelayanan Peralihan Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun, yaitu:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup.
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- e. Sertifikat Asli.
- f. Akta Jual Beli dari PPAT.
- g. Fotocopy KTP dan para pihak penjual-penjual dan/atau kuasanya.
- h. Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertifikat/keputusan dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahkan ijin dari instansi yang berwenang.
- i. Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB

(BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

6. Bahwa, terhadap dalil-dalil didalam Gugatan Penggugat yang tidak dianggap dibantah/disangkal seluruhnya.

7. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat seluruhnya.

2. Menolak Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat tidak dapat diterima.

3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

Atau, apabila Majelis Hakim memiliki pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

3.2 Pertimbangan Hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Surabaya dalam Perkara Nomor 55/Pdt.G/2024/Pn.Sby

Berdasarkan fakta hukum di Pengadilan Negeri Surabaya yang pada pokoknya berisi tentang fakta-fakta yang terungkap dari keterangan Pengugat dan Tergugat,

bahwa pada tanggal 15 Februari 1999 Penggugat membeli tanah dengan luas tanah 243m yang dimana di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal, yang terletak di Jalan Kendung VI No 3, Kota Surabaya. Jual beli objek sengketa tersebut dilakukan antara Penggugat dan Tergugat dengan disaksikan Lurah Sememi dengan kesepakatan harga Rp. 3.000.000, dan saat itu juga Penggugat membayar lunas tanah tersebut kepada Tergugat dan Surat Jual Beli Tanah sebagai kwitansi pembayaran. Bahwa setelah terjadi jual beli, Penggugat langsung menempati objek hingga sekarang, Setelah jual beli objek sengketa Penggugat belum sempat melakukan transaksi dihadapan PPAT dengan Tergugat. Maka setelah ada kesempatan Penggugat meminta kepada Tergugat agar melakukan jual beli dihadapan PPAT, namun Tergugat selalu menolak ajakan Penggugat. Sehingga, Penggugat mengajukan gugatan ini.

Tentang Pertimbangan Hukum

Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan memperhatikan dalil-dalil Gugatan Penggugat menurutnya jelas dan terdapat keterkaitan antara posita dan petitumnya, kemudian yang dipermasalahkan oleh Pengugat adalah Tergugat tidak bersedia diajak untuk melakukan balik nama dan Sertifikat tanah yang diperjual-belikan diterbitkan oleh Turut Tergugat, oleh karenanya wajar apabila Turut Tergugat dijadikan pihak dalam perkara a quo, tentunya dengan tujuan agar Turut Tergugat dapat membantu Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat sampai tuntas.

Menimbang, bahwa dengan demikian alasan yang disampaikan Turut Tergugat diatas tidak dapat diterima, sehingga Eksepsi yang diajukannya haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa dengan adanya tanggapan dari Turut Tergugat tersebut menunjukkan bukti bahwa peralihan hak atas tanah antara Penggugat dan Tergugat haruslah dilakukan dihadapan PPAT dan Akta Jual-Beli dari PPAT tersebut merupakan syarat untuk balik nama Sertifikat atas nama pemilik lama yaitu Tergugat (bukti tertanda P-2) tersebut menjadi atas nama Penggugat atau menjadi nama orang lain jika Objek Gugatan tersebut oleh Penggugat langsung dijual kepada orang lain.

Menimbang, bahwa dengan memperlihatkan hasil seluruh pertimbangan Majelis Hakim diatas, petitum Gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka Tergugat dipihak yang kalah itu harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dengan diajukannya Gugatan ini, yang mana jumlahnya tersebut pada Amar Putusan perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap surat butki yang tidak dipertimbangkan Majelis karena dianggap tidak relevan dengan perkara a quo maka haruslah dikesampingkan.

Mengingat peraturan yang bersangkutan khususnya pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Mengadili:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 15 Februari 1999 tanah sertifikat hak milik No. 10387/Kelurahan Sememi (dahulu No.122), Gambar Situasi Tgl. 29-2-1984 No.4423, luas 243M diatasnya berdiri bangunan rumah tinggal, sepengetahuan Lurah Sememi, terletak di Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, sebagaimana Surat Pernyataan / Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah tanggal 15 Februari 1999.
3. Mengizinkan Penggugat untuk dan atas nama Tergugat menjual atau mengalihkan atau balik nama dengan cara lainnya atas tanah sertifikat hak milik No. 10387/Kelurahan Sememi (dahulu No.122), Gambar Situasi Tgl. 29-2-1984 No. 4423, luas 243M diatasnya berdiri bangunan rumah tinggal, terletak di Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, termasuk pula untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berbagai Pejabat/Instansi lain jika diperlukan.
4. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk / patuh terhadap putusan ini.
5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.760.000,00 (Satu juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah).

3.3 Kekuatan Hukum dalam Perkara Kasus Nomor 55 Pdt/G/2024/Pn.Sby

Kekuatan hukum dalam Putusan No 55/Pdt.G/2024/Pn.Sby adalah bersifat tetap.

Mengapa putusan tersebut dikatakan tetap, dikarenakan keputusan hukum yang

telah berkekuatan tetap (inkracht) adalah putusan yang tidak dapat diganggu gugat atau diajukan upaya hukum lebih lanjut, seperti banding dan kasasi. Putusan ini menjadi final dan mengikat bagi para pihak yang terlibat, sehingga harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pada isi Putusan Nomor 55 Pdt/G/2024/Pn.Sby Majelis hakim menyatakan bahwa menerima dan mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan, dan juga mendengar kedua belah pihak yang berperkara. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 15 Februari 1999 tanah sertifikat hak milik No. 10387/Kelurahan Sememi (dahulu No.122), Gambar Situasi Tgl. 29-2-1984 No. 4423, luas 243M di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal, sepengetahuan Lurah Sememi, terletak di Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, sebagaimana Surat Pernyataan / Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah tanggal 15 Februari 1999.

Mengizinkan Penggugat untuk dan atas nama Tergugat menjual atau mengalihkan atau balik nama dengan cara lainnya atas tanah sertifikat hak milik No. 10387/Kelurahan Sememi (dahulu No.122), Gambar Situasi Tgl. 29-2-1984 No. 4423, luas 243M diatasnya berdiri bangunan rumah tinggal, terletak di Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, termasuk pula untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berbagai Pejabat/Instansi lain jika diperlukan, serta memerintahkan Turut Tergugat untuk / patuh pada Putusan ini.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Kamis, tanggal 4 Juli 2024, oleh kami, TBW, S.H.,

M.H., sebagai Hakim Ketua, Dj, S.H., M.H. dan CAPO, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari: Kamis, tanggal 1 Agustus 2024, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim Anggota, KHWB, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga dan diberitahukan kepada Tergugat melalui surat tercatat.

