

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang sangat kaya. Kondisi geografis Indonesia memiliki tanah yang subur. Indonesia juga dikenal sebagai negara agraris. Penduduk di Indonesia banyak yang bekerja di bidang pertanian sebagai mata pencahariannya. Selain sebagai tempat untuk bercocok tanam, tanah juga berfungsi diantaranya untuk membangun sekolah, toko, dan tempat tinggal manusia.¹ Begitu pentingnya fungsi tanah, maka untuk itu hak milik tanah kedudukannya sangat penting terutama bagi Indonesia sebagai negara yang sedang membangun dan sebagai negara agraris. Pemahaman awal tentang tanah tidak dapat dipisahkan dari keberadaan kesatuan masyarakat hukum adat di Indonesia. Begitu pentingnya tanah dalam kehidupan sehari-hari, bukan hanya dirasakan oleh manusia saja namun bagi makhluk yang ada di muka bumi akan memerlukan tanah sebagai tempat berpijak. Tidak ada yang memandang bahwa tanah tidak penting, sehingga oleh karena itulah seringkali terjadi permasalahan-permasalahan yang muncul akibat persoalan tanah yang mengenai batas-batas atau wilayah tanah yang telah dikuasai oleh makhluk hidup.² Untuk menjaga kepastian hukum terhadap tanah maka pemerintah sebagai penyelenggara pemerintahan berkewajiban melindungi status hukum dari tanah yang dimiliki oleh penduduk Indonesia. Dasar

¹ Muhammad Amin, Herwastoeti, Muhammad Isrok, *Analisis Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus Di Desa Cangkring Kecamatan Amuntai Selatan Kabupaten Hulu Sungai Utara*. E-ISSN: 2776-9674 ISSN : 2776-9259 ILREJ, Vol. 1, No. 2, Juli 2021, hal 1

² Ibid hal 1.

hukumnya tercantum di dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Tidak cukup sampai di situ, maksud dari pendaftaran tanah tidak hanya akan memberikan kepastian hukum terhadap tanah tersebut, tetapi juga akan memberikan perlindungan kepada para pemilik atau pemegang hak terhadap tanah tersebut dari pihak-pihak lain. Kemudian dalam pasal selanjutnya sebagai pemberian perlindungan tersebut disebutkan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c disebutkan bahwa “Pendaftaran tanah dalam pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Dalam Peraturan tersebut, juga ada pihak lain yang karena jabatannya bisa menjadi PPAT, tetapi hal itu pun harus memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam Peraturan tersebut. Pihak tersebut adalah Camat. Tetapi jabatannya disini hanyalah sementara sampai ada PPAT di daerah tersebut. Oleh karena itulah biasanya disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS). Akta-akta yang dibuat oleh Camat selaku PPATS mempunyai kekuatan yang sama seperti akta otentik. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara (BW) bahwa “Suat akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Dalam aturan tersebut

dengan jelas mengatakan bahwa akta-akta otentik memang harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (*openbaar ambte-naar*)”.

Hukum pembuktian perkara perdata adalah bagian penting dari Hukum Acara Perdata, yang menurut Zainal Asikin, Hukum Acara Perdata secara umum adalah peraturan hukum yang mengatur proses penyelesaian perkara perdata melalui hakim di Pengadilan sejak diajukan gugatan, diperiksa gugatan, diputuskannya sengketa sampai pelaksanaan putusan hakim.

Pembuktian dalam perkara perdata, khususnya di Indonesia tidaklah terlepas dari buku keempat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPerdata) yang mengatur mengenai pembuktian dan daluwarsa. Pembuktian dalam buku Keempat KUHPerdata ada aspek materiil dari hukum acara perdata, sedangkan pembuktian dalam HIR dan RBg mengaturlah aspek formil dari hukum acara perdata. Pembuktian dalam proses pengadilan perdata ialah, kebenaran yang dicari dan diwujudkan hakim, cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*). Pembuktian perkara perdata penting sekali sehingga penilaian hakim terhadap alat-alat bukti, akan berkaitan erat dengan ketentuan pembuktian berdasarkan alat-alat bukti yang ada dan/atau yang diajukan.

Contoh dari kekuatan pembuktian sempurna, ialah akta, kekuatan pembuktian ini bilamana akta tersebut digunakan sebagai alat bukti dan akta ini berisi perjanjian jual beli, pihak penggugat telah berhasil membuktikan akta tersebut bahwa benar ada perjanjian jual beli, antara penggugat dan tergugat.

Akta terbagi dua jenis yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan bisa dibuat sedemikian rupa atas dasar kesepakatan para pihak dan yang penting tanggalnya bisa dibuat kapan saja serta dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum, oleh karena itulah kekuatan pembuktiannya hanya mengikat bagi para pihak yang bersepakata atau yang bertandatangan, dan tidak mengikat bagi hakim, sehingga akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya jatuh menjadi bukti permulaan (*begin bewijskracht*). Akan tetapi akta di bawah tangan yang telah memperoleh legalisasi memberikan kepastian bagi hakim mengenai tanggal dan identitas dari para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut serta tanda tangan yang dibubuhkan di bawah akta itu tidak lagi dapat mengatakan bahwa para pihak atau salah satu pihak tidak mengetahui apa isi akta itu, karena isinya telah dibacakan dan dijelaskan terlebih dahulu sebelum para pihak membubuhkan tanda tangannya di hadapan notaris. Jadi fungsi legalisasi atas akta yang dibuat di bawah tangan adalah menjamin mengenai tanggal dan tanda tangan dari para pihak yang bersangkutan. Sedangkan akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat berwenang, serta tata cara pembuatannya pun diatur oleh Undang-Undang, sehingga kekuatan pembuktiannya sempurna dan mengikat (*volledigen binden debewijskracht*).

Pasal 1875 KUHPerdara menyatakan bahwa:
“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sudah diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta

para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik”.

Demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 KUHPerdata untuk tulisan itu yang pada ayat (2) berbunyi :

“Jika apa yang termuat disitu sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.”

Kenyataannya dalam hubungan hukum di tengah masyarakat, hubungan hukum yang tertuang dalam bentuk surat seperti surat jual beli tanah merupakan praktik yang lazim di kalangan masyarakat pedesaan. Proses jual beli tanah yang sederhana seperti itu cukup hanya disaksikan beberapa orang saksi dan diberitahukan kepada Kepala Desa, sehingga kekuatan pembuktiannya lemah apabila timbul persengketaan hingga ke pengadilan. Akta ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian ditujukan untuk pembuktian dikemudian hari.

Tabel 1

Putusan Pengadilan Tentang Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan

No	No.Putusan	Penggugat	Tergugat	Objek Sengketa	Tuntutan (Petitum) Penggugat	Amar Putusan	Ket
1	No. 567/Pdt.G/2018/PN.Bks	Wardjo	Tuan Sahari	Perjanjian Jual Beli Tanah	<p>1.Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.</p> <p>2.Menyatakan sah jual beli antara Tergugat dengan Penggugat berdasarkan Kuitansi penerimaan uang bermaterai cukup se besar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta ru piah), tertanggal 13 Sep tember 2008 dan kuitansi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), pada tanggal 3 Oktober 2008.</p> <p>3.Menyatakan Pengugat se bagai pemegang hak yang sah atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 686/Mustika Jaya, seluas</p>	<p>1.Menyatakan ter gugat yang telah dipanggil dengan patut tidak datang menghadap;</p> <p>2.Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek.</p> <p>3.Menyatakan sah jual beli antara ter gugat dengan Peng gugat berdasarkan Kwitansi peneri- maan uang ber- materei cukup se besar Rp. 40.000. 000,- (empat puluh juta rupiah), ter tanggal 13 Sep</p>	Incraht

					<p>72m² (tujuh puluh meter persegi), yang ter letak di Kota Bekasi Kecamatan Mustikajaya(dh.Tambun) Kelurahan Mustikajaya setempat dikenal sebagai Perumahan Pondok Timur Indah Blok F Nomor 187;</p> <p>4.Menyatakan Pengugat sebagai pembeli yang beritikad baik.</p> <p>5.Menyatakan apabila tergugat tidak hadir, sehingga perkara ini dinyatakan putus secara verstek maka member izin dan kuasa kepada Pengugat untuk mewakili Tergugat selaku Penjual dan Penggugat bertindak untuk diri sendiri selaku Pembeli, melakukan transaksi dan menandatangani Akte Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.</p> <p>Subsider:</p>	<p>tember 2008 dan kwitansi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), pada tanggal 3 Oktober 2008.</p> <p>4.Menyatakan Pengugat sebagai pemegang hak yang sah atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 686/Mustika Jaya, seluas 72m² (tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Kota Bekasi Kecamatan Mustikajaya (dh. Tambun), Kelurahan Mustikajaya setempat dikenal sebagai Perumahan Pondok Timur Indah Blok F No.</p>	
--	--	--	--	--	--	---	--

					<p>Apabila Majelis Hakim berpendapat lain Penggugat mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).</p>	<p>187;</p> <p>5.Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik.</p> <p>6.Menyatakan memberi izin dan kuasa kepada Penggugat untuk mewakili Tergugat selaku penjual dan Penggugat bertindak untuk diri sendiri selaku Pembeli, melakukan transaksi dan menandatangani Akte Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang;</p> <p>7.Menghukun Tergugat untuk membayar biaya yang</p>	
--	--	--	--	--	---	---	--

						timbul dalam perkara ini sebesar Rp.4.796.000,-(empat juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).	
2	No. 617/Pdt.G/2018/PN.Bks	Drs. H.I. Ketut Suprpta,MM	Subur Danu Saputra	Perjanjian Jual Beli Tanah	<p>Primair: Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.</p> <p>1. Menyatakan sah menurut hukum atas jual beli yang dilakukan tergugat kepada pengugat pada tanggal 17 Juli 1997 se jumlah Rp. 19.250. 000.- (Sembilan belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), terhadap sebidang tanah darat dengan sertifikat Hak Milik No. 12174/Padurenan, seluas 700 m², surat ukur No.741/Pudarenan/2015, tertanggal 04-03-2015 atas nama tergugat yang</p>	<p>1.Menyatakan Ter gugat telah di panggil dengan pa tut tetapi tidak hadir.</p> <p>2.Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya <i>verstek</i>.</p> <p>3.Menyatakan sah jual beli antara pengugat dengan tergugat pada tanggal 17 Juli 1997 sejumlah Rp. 19. 250.000.- (Sembilan belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), terhadap sebidang tanah</p>	Incraht

					<p>terletak di Kampung Kelapa Dua RT 002/007, Kelurahan Pudarenan Kecamatan Mustikajaya, Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat atas nama pemegang hak Tergugat.</p> <p>2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah darat yang terletak di Kampung Kelapa Dua RT 002/007, Kelurahan Padurenan Kecamatan Mustika Jaya Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat.</p> <p>3. Memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual yang melepaskan haknya sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas nama sendiri selaku Pembeli/yang me</p>	<p>darat dengan sertifikat Hak Milik No. 12174/ Padurenan, seluas 700 m², surat ukur nomor 741/Pudarenan/ 2015, tertanggal 04-03-2015 atas nama tergugat yang terletak di Kampung Kelapa Dua RT 002/007, Kelurahan Pudarenan Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat.</p> <p>4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah darat yang terletak di Kampung Kelapa Dua RT 002/007, Kelurahan Padure</p>	
--	--	--	--	--	--	---	--

					<p>nerima pelepasan hak tersebut untuk menandatangani Akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bekasi, atas peralihan hak atas tanah yang terletak dikampung Ke lapa Dua RT 002/007, Kelurahan Padurenan Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat.</p> <p>4. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat.</p> <p>Subsida: Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon kiranya memberikan keputusan yang seadil-adilnya.</p>	<p>nan Kecamatan Mustika Jaya Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat, seluas 700 m², dengan sertifikat Hak Milik No. 12174.</p> <p>5. Memberi izin kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual sekaligus Pengugat bertindak untuk dan atas nama sendiri selaku Pembeli/untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di kota Bekasi atas peralihan hak sebidang tanah yang terletak di</p>	
--	--	--	--	--	---	---	--

						<p>kampung Kelapa Dua RT 002/007, Kelurahan Padurenan Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat, seluas 700 m², dengan sertifikat Hak Milik No. 12174.</p> <p>6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.881.000,- (satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu rupiah),</p>	
3	No. 2/Pdt.G.S/2020/PN Lrt	Stefanus Uan	Antonius Ferandez	Perjanjian Jual Beli Tanah	<p>1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.</p> <p>2. Menyatakan secara hukum, Tergugat melakukan Ingkar janji.</p> <p>3. Menyatakan secara hu</p>	<p>1. Mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya.</p> <p>2. Menyatakan secara hukum Tergugat melakukan Ingkar Janji.</p>	Incraht

					<p>kum, perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 30 April 2020, berkaitan dengan jual beli tanah dinyatakan batal karena Tergugat tidak memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati.</p> <p>4. Memerintahkan tergugat untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp. 60.000.000. (enam puluh juta rupiah), secara tunai dan sekaligus.</p> <p>5. Memerintahkan tergugat untuk secara tunai dan sekaligus mem bayar kerugian dialami Penggugat karena tidak berkesempatan memanfaatkan uang milik Penggugat untuk mendapatkan keuntungan yang di per</p>	<p>3. Menyatakan secara hukum um, perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 30 April 2020, berkaitan dengan jual beli tanah dinyatakan batal karena Tergugat tidak memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati.</p> <p>4. Memerintahkan tergugat untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp. 60.000.000. (enam puluh juta rupiah), secara tunai dan sekaligus.</p> <p>5. Menghukum tergugat untuk mem bayar semua biaya</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--

					<p>hitungkan selama 10 tahun Rp. 14.400.000 (empat belas juta empat ratus ribu rupiah).</p> <p>6. Menyatakan secara hukum sita jaminan, (<i>conservation beslag</i>), yang diletakkan oleh pengadilan terhadap tanah milik Tergugat bersertifikat No. SHM. : 116 tahun 2000 beserta bangunan rumah di atasnya adalah sah dan berharga.</p> <p>7. Merhukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.</p> <p>Atau</p> <p>Apabila pengadilan berpendapat lain, dalam putusan yang benar, mohon putusan yang seadil-adilnya (<i>ex aequo et bono</i>)</p>	<p>yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 176.000,- (seratus tujuh puluh enam ribu rupiah).</p> <p>6. Menolak gugatan penggugat selbihnya,</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--

4.	No.27/Pdt.G/2013/PN. Blt	Sutrisno	Tergugat I: Lukman Hakim Tergugat II:Umi Nasiah Tergugat III: Sri Rohmaten Tergugat IV: Mariyati Tergugat V: Badrus Salam Tergugat VI: Binti Rofiqotus Sholihah, Tergugat VII: Siti Markamah Tergugat VIII: Marwiji/Sa'adah Tergugat IX: Supardi Tergugat X: Jaenuri Tergugat XI Ali Rohmad Tergugat XII Siti Mutmainah	Perjanjian Jual Beli Tanah	1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya. 1. Menyatakan jual beli ta nah tersengketa sebagai mana tersebut pada pada posita nomor 5 (lima), antara penggugat dan Tergugat VII yaitu tanah darat seluas ±103,5 Ru (sebagian dari luas tanah 2306 m ²) sebagaimana termuat dalam sertifikat Hak Milik Nomor 209, Surat Ukur tanggal 5-8- 1980No.1910, dengan batas sebagai berikut: Utara : tanah milik Parji; Timur: tanah milik Mugio no Selatan: tanah milik Mar- kamah, jalan desa (Maca- dam) dan tanah milik Wiwik Muryanti Barat : tanah milik Sutris no	1.Mengabulkan gugat an dari Pengugat untuk sebagian. 2.Menyatakan jual beli tanah terseng keta sebagaimana tersebut pada pada posita nomor 5 (lima), antara peng gugat dan Tergugat VII yaitu tanah darat seluas ±103,5 Ru (sebagian dari luas tanah 2306 m ²) sebagai mana ter muat dalam serti fikat Hak Milik Nomor 209, Surat Ukur tanggal 5-8- 1980 No.1910, de ngan batas sebagai berikut: Utara : tanah milik Parji; Timur: tanah milik	Inkraht
----	-----------------------------	----------	---	-------------------------------	--	--	---------

					<p>2. Menyatakan menurut hukum, tanah sengketa pada posita nomor 5 (lima) diatas adalah menjadi milik penggugat yang syah.</p> <p>3. Menyatakan para tergugat adalah ahli waris Alm. Maryatun.</p> <p>4. Menyatakan jual beli tanah sengketa sebagai mana tersebut pada posita 5 (lima) antara Penggugat (Sutrisno) dengan Tergugat (Siti Markamah), pada tanggal 31 Juli 2009 dibawah tangan, dapat dijadikan dasar proses peralihan hak atas sertifikat Hak Milik No. 209, Surat Ukur Tanggal 5 Agustus 1980 No.1910 atas nama Maryatun menjadi atas nama Sutrisno (Peng</p>	<p>Mugiono</p> <p>Selatan : tanah milik Markamah, jalan desa (macam) dan tanah milik Wiwik Muryanti.</p> <p>Sebagaimana tercantum dalam berita Acara Persidangan Pemeriksaan setempat terhadap tanah objek sengketa tanggal 8 Oktober 2013, adalah perjanjian jual beli sah menurut hukum.</p> <p>3.Menyatakan tanah objek sengketa tersebut diatas adalah milik dari penggugat.</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--

					<p>gugat), di Kantor Per tanahan Kabupaten Bli tar.</p> <p>5. Menghukum para ter gugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, secara tang gung rentang</p>			
5.	No. 650/Pdt.G/2018/ PN Bks	Erna Idris	Desti	Masito Siregar	Perjanjian Jual Beli Tanah	<p>1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.</p> <p>2. Menyatakan transaksi ju al beli antara penggugat dan tergugat sebagaimana surat jual beli tanah darat tanggal 7 Juli 2003, yang ditanda tangani oleh Tergugat (Marsito Sire- gar), sebagai Penjual dan Penggugat (Erna Desti Idris), sebagai pembeli, terhadap sebidang tanah darat Persil Nomor 22 Blok S.36 Kohir No. 76 seluas kurang lebih 500 m2, yang terletak di</p>	<p>1. Menyatakan tergu gat tidak hadir di persidangan mes kipun telah di panggil secara sah dan patut.</p> <p>2. Mengabulkan guga tan Penggugat un tuk seluruhnya de ngan <i>Verstek</i>.</p> <p>3. Menyatakan sah transaksi jual beli antara penggugat dan tergugat jual beli Tanah Darat tanggal 7 Juli 2003, yang ditanda tanga</p>	Incraht

					<p>kampung cibitung desa Puderenan kecamatan Banter Gebang, kota Bekasi provinsi Jawa Barat atas nama Marsito Siregar, adalah sah.</p> <p>3. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk bertindak sebagai dirinya sendiri, sebagai pembeli maupun sebagai pengugat untuk bertindak atas nama tergugat sebagai penjual, menandatangani akte jual beli dihadapan Notaris/PPAT atas sebidang tanah darat, Persil Nomor 22 Blok S.36 Kohir No. 76 seluas kurang lebih 500 m2, berdasarkan surat jual beli tanah darat tanggal 7 Juli 2003 yang terletak dikampung</p>	<p>ni oleh Tergugat (Marsito Siregar), sebagai Penjual dan Penggugat (Erna Desti Idris), sebagai pem beli, terhadap sebidang tanah darat Persil Nomor 22 Blok S.36 Kohir No. 76 seluas kurang lebih 500m2, yang terletak dikampung Cibitung Desa Pude Renan Kecamatan Banter Gebang ,Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat atas nama Marsito Siregar.</p> <p>4. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk bertindak sebagai dirinya sen</p>	
--	--	--	--	--	---	--	--

					<p>Cibitung desa Puderenan kecamatan Banter Gebang, Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat atas nama Marsito Siregar, tersebut apabila tergugat tidak hadir di hadapan Notaris/PPAT.</p> <p>4. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.</p> <p>5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.</p> <p>Subsida: Apabila Majelis berpendapat lain mohon di putus seadil-adilnya.</p>	<p>diri, sebagai pembeli maupun sebagai penggugat untuk bertindak atas nama tergugat sebagai penjual, menandatangani akte jual beli dihadapan Notaris/PPAT atas sebidang tanah darat, Persil Nomor 22 Blok S.36 Kohir No. 76 seluas kurang lebih 500 m², berdasarkan surat jual beli tanah darat tanggal 7 Juli 2003 yang terletak dikampung Cibitung desa Puderenan kecamatan Banter Gebang, kota Bekasi Provinsi Jawa Barat atas nama Marsito Sire</p>	
--	--	--	--	--	--	---	--

						<p>gar, tersebut apabila tergugat tidak hadir di hadapan Notaris/ PPAT.</p> <p>5. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.</p>	
--	--	--	--	--	--	---	--

Sumber data: Direktori Putusan Mahkamah Agung RI.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, sehingga menjadi alasan penulis untuk melakukan penelitian skripsi dengan judul “**Deskripsi Putusan Hakim Tentang Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah**”.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini sebagai berikut: “Apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara jual beli tanah dengan alat bukti Akta di Bawah Tangan”.

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara jual beli tanah dengan alat bukti Akta di Bawah Tangan. .

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian diatas maka, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

a) Manfaat Teoritis

Untuk memperkaya konsep atau teori yang mendukung perkembangan ilmu pengetahuan dalam bidang ilmu hukum pidana khusus mengenai tindak pidana pengedaran narkotika.

b) Manfaat Praktis

Sebagai bahan masukan untuk pertimbangan dan sumbangan pemikiran yang bermanfaat mengenai masalah tindak pidana

narkotika bagi kehidupan masyarakat secara umum dan bagi mahasiswa/I Fakultas Hukum secara khusus.

E. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian dapat diartikan bahwa masalah yang diteliti atau diamati belum pernah dilakukan atau dikaji oleh peneliti sebelumnya. Oleh karena itu untuk membuktikan bahwa penelitian ini benar-benar memiliki keaslian tersendiri maka perlu dilakukan penelusuran pustaka baik di perpustakaan kampus kantor Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Untuk itu, terkait penelusuran pustaka yang dilakukan penulis pada bagian register judul skripsi yang ada pada kantor Fakultas Hukum Universitas dan perpustakaan Universitas Kristen Artha Wacana, tidak ditemukan adanya judul dan rumusan masalah yang sama dengan apa yang penulis teliti atau kaji. Oleh karena itu penelitian ini benar-benar merupakan penelitian sendiri atau penelitian terbaru. Namun, adapun beberapa penelitian yang hamper sama sebagai berikut:

1. Nama : Helni Sapa

- Judul : Analisis Hukum Tentang Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan

- Masalah :

- 1) Bagaimana kekuatan pembuktian akta dibawah tangan dikaitkan dengan kewenangan notaris dalam Legalisasi dan Waarmerking ?

2) Apakah akta dibawah tangan yang telah memperoleh Legalisasi dan Waarmerking dari Notaris dapat dibatalkan oleh hakim?

- Unsur Pembeda:

Tulisan ini melihat pada kewenangan notaris dalam legalisasi waarmerking serta legalisasi dan waarmerking dari Notaris yang dibatalkan oleh hakim, sedangkan tulisan penulis apa yang menjadi dasar pertimbangan dalam memutus perkara jual beli tanah dengan alat bukti dibawah tangan.

2. Nama: Bagus Noor Setiawan

- Judul: Kekuatan Mengikatnya Pembuktian Akta Dibawah Tangan Dalam Pemeriksaan Perkara Perdata (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta).

- Masalah:

1) Bagaimana Kekuatan Mengikatnya alat bukti akta dibawah tangan dalam sidang perkara Pemeriksaan Perkara Perdata?

2) Bagaimanakah Pertimbangan Hakim dalam menentukan pembuktian akta dibawah tangan terhadap perkara perdata dalam sidang pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri?

- Unsur Pembeda:

Tulisan ini melihat pada kekuatan mengikatnya alat bukti akta dibawah tangan dalam sidang pemeriksaan perkara perdata serta untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan

pembuktian akta dibawah tangan terhadap perkara perdata dalam sidang pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri, Sedangkan tulisan penulis tentang apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara jual beli tanah dengan alat bukti dibawah tangan.

3. Nama :Hendryan Thendean

- Judul : Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 KUHPerdata.
- Masalah
 1. Bagaimana keabsahan status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?
 2. Bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti?

4. Nama : I Wayan Putra Nugraha I Gusti Ayu Putri Kartika I Nyoman Bagiastra

- Judul : Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Tanpa Akta PPAT.
- Masalah: Bagaimana keabsahan transaksi jual beli hak atas tanah tanpa PPAT.

6. Nama : Cici Fajar Novita

- Judul : Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo) .
- Masalah:

1. Bagaimana fungsi Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT ?
2. Faktor apa yang menyebabkan masyarakat tidak melaksanakan jual beli tanah dengan akta PPAT ?

6. Nama : Arina Novitasari, S.H.,M.H

- Judul : Kekuatan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Kudus.
- Permasalahan: Apabila pemilik tanah tersebut lebih dari satu orang, dan pada saat terjadinya jual beli tanah tersebut salah satu pihak tidak di ikutsertakan, maka akibatnya salah satu pihak tidak terima dan menggugat pihak lainnya, disini peran Badan Pertanahan Nasional Kudus sangat diperlukan demi terwujudnya keadilan untuk semua pihak.

7. Nama : Muhammad Amin, Herwastoeti, Muhammad Isrok,

- Judul : *Analisis Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus Di Desa Cangkring Kecamatan Amuuntai Selatan Kabupaten Hulu Sungai Utara.*
- Masalah:
 1. Faktor apa saja yang melatarbelakangi masyarakat Desa Cangkring masih melakukan jual beli hanya dituangkan di hadapan Kepala Desa?
 2. Bagaimanakah cara penyelesaian masalah jika terjadi sengketa terhadap jual beli tanah di bawah tangan? .