

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa pertimbangan Hakim dalam memutus gugatan untuk peralihan hak milik atas tanah dengan perjanjian jual beli di bawah tangan berdasarkan putusan *verstek* Nomor 83/Pdt.G/2023/PN.Pdg adalah tergugat yang tidak pernah hadir di persidangan walaupun sudah dilakukan pemanggilan secara patut berupa panggilan umum, yakni panggilan yang tidak diketahui lagi dan diumumkan di Kantor Walikota Padang sebanyak lima sampai enam kali. Setelah dilakukan pemanggilan dan ketidakhadiran tergugat atau menunjuk kuasa untuk mewakilinya maka tergugat melepaskan haknya untuk membantah dan melakukan pembuktian di persidangan sehingga putusan ini dilakukan secara *verstek*. Majelis Hakim tidak langsung mengabulkan gugatan penggugat karena berpegangan pada asas *Actori Incumbit Probatio*, yaitu siapa yang mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu peristiwa harus membuktikannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 283 Rbg. Penggugat dalam membuktikan gugatannya mengajukan bukti berupa surat bertanda P-1 sampai dengan P-3 dan 2 (dua) orang saksi di persidangan. Sebagaimana dalil gugatan penggugat bahwasanya penggugat membeli sebidang tanah dari tergugat yang sekarang dikenal dengan Jalan Jakarta I Gang Kelapa Gading VII beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 448/1973 dengan luas 400M² atas

nama Rosfatma Agus dengan harga Rp45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah) yang dituangkan dalam perjanjian jual beli di bawah tangan tertanggal 20 Juli 1993. Bukti P-1 berupa surat jual beli sebidang tanah tersebut harus dibuktikan kebenarannya oleh penggugat karena dilakukan di bawah tangan, di dalam surat jual beli tersebut menerangkan telah dilakukan jual beli sebidang tanah antara Rosfatma Agus selaku penjual dengan Jaswir ND selaku pembeli berdasarkan kesepakatan bersama tanpa ada paksaan maupun tekanan dengan ketentuan disepakati jual beli tanah tersebut seharga Rp45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah) yang dibayar sekaligus lunas secara tunai oleh Pembeli dan Penjual sekaligus menyerahkan sertifikat asli tanah miliknya sebagaimana dalam bukti P-3 yang berlaku sebagai kuitansi, lalu pihak Penjual akan membantu Pihak Pembeli untuk melakukan balik nama sertifikat tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang atas nama Pembeli. Hal ini sesuai dengan keterangan saksi-saksi penggugat yang membenarkan jual beli yang dilaksanakan Tahun 1993 dibayarkan secara tunai kepada tergugat, tetapi tidak dilakukan dihadapan Notaris dan sebelum jual beli dilaksanakan tergugat juga menunjukkan tanah yang akan dijual beserta batas-batasnya dan tanah tersebut sudah bersertifikat hak milik. Jual beli atas tanah yang dilekatkan dengan akta autentik berupa akta yang dibuat PPAT maupun dengan akta di bawah tangan apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian yang dilakukan dengan itikad baik dapat dinyatakan sah merujuk Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 sehingga

penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya. Selain dari bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh penggugat, Majelis Hakim juga melakukan pemeriksaan setempat untuk meninjau secara langsung objek sengketa yang berada dalam penguasaan penggugat. Peninjauan setempat ini bertujuan untuk mencari fakta dan kebenaran terhadap apa yang didalilkan penggugat dalam gugatannya. Berdasarkan bukti surat, keterangan saksi-saksi, dan peninjauan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim maka perjanjian jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat dinyatakan sah menurut hukum karena penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya secara Mutatis Mutandis.

2. Pelaksanaan Putusan *Verstek* Pengadilan Negeri Padang Nomor 83/Pdt.G/2023/PN.Pdg untuk Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang dapat didaftarkan untuk peralihan hak atas tanah bidang milik yang tidak dibuktikan dengan akta PPAT berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap apabila sampai batas waktu yang ditentukan, yakni 14 setelah putusan dikeluarkan tergugat tidak mengajukan perlawanan hukum berupa *verzet* sehingga Kantor Pertanahan Kota Padang dapat menindaklanjuti atau melaksanakan putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap tersebut untuk balik nama sertifikat hak milik dengan catatan penggugat atau pihak pembeli dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Selain

itu, pemohon pendaftaran peralihan hak milik atas tanah juga harus melengkapi persyaratan yang diperlukan untuk peralihan hak milik atas tanah sehingga dapat diproses oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Padang sesuai dengan tahapan dan prosedurnya. Dalam hal ini Bapak Jaswir ND sudah melakukan balik nama sertifikat hak milik No. 448/1973 Gambar situasi No. 68/1973 tanggal 29 Maret 1973 seluas 400 M² atas nama Rosfatma Agus yang saat ini dikenal dengan Jalan Jakarta I Gang Kelapa Gading VII. Sertifikat peralihan hak milik atas tanah atas nama Bapak Jaswir ND sudah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padang dalam jangka waktu 21 hari kerja. Penerbitan balik nama sertifikat tersebut dapat dilaksanakan karena Bapak Jaswir ND sudah melengkapi persyaratan untuk peralihan hak milik atas tanah berdasarkan putusan Pengadilan dan mengikuti tahapan atau prosedurnya.

B. Saran

Masyarakat dalam melakukan perjanjian jual beli tanah untuk memudahkan peralihan hak milik atas tanah sebaiknya dilakukan dengan akta PPAT. Hal ini sebagai langka preventif supaya tidak terjadinya sengketa dikemudian hari, dan salah satu pihak tidak merasa dirugikan. Namun, apabila masyarakat sudah melakukan perjanjian di bawah tangan dan pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaannya maka pihak pembeli dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menyatakan sah menurut hukum perjanjian di

bawah tangan tersebut sehingga pihak pembeli diberikan hak/izin untuk melakukan balik nama sertifikat hak milik.

