

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP JUAL BELI  
HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN  
SECARA DI BAWAH TANGAN**

(Studi kasus di Kota Malang)

**Fajar Adhitya Nugroho<sup>1</sup>**

**Sihabudin<sup>2</sup>**

**Hariyanto Susilo<sup>3</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

JL. MT. Haryono 169 Malang

Email: fajar.ansh@gmail.com

***Abstract***

*Legal institutions known as Customary Law are generally institutions required to meet the needs of people who are still antiquated, so in order to meet modern society need, the institution of the sale and purchase of land rights for example, undergoes modernization and adjustment, without changing the essence as legal act of buying and selling land rights to the payment of the price in cash, and the nature and character as a real deeds and clear.*

*A change which aims to improve the quality of evidence in legal actions carried out according to customary law public limited personal and territorial scope, the seller itself simply made the deed and is known by the Village Head.*

*Average selling rights to land according to Regulation No. 24 of 1997 shall be evidenced by a deed made by a PPAT. Changes in this procedure does not negate the provisions of customary law governing the institution in terms of material and selling land rights. But people still buy and sell land rights under hand. One example of the results of the study authors found cases of buying and selling land rights conducted under the hand of the study sites namely residential areas in the village area Madyopuro Kedungkandang subdistrict, Malang. Sale and purchase of land rights are carried out under the hand has problems, especially for buyers who will make the process to change the name of the certificate to be registered to the Land Office of Malang. Therefore, if the sale and purchase of land rights is conducted under the hand, it can not be registered at the Land Office of Malang to be processed to change the name in the certificate.*

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Pasca sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang Angkatan 2013

<sup>2</sup> Dosen Pembimbing I.

<sup>3</sup> Dosen Pembimbing II

*Research conducted in this thesis is an empirical study using sociological juridical approach.*

*Based on these results above regarding legal protection for the buyer to do a sale and purchase of land rights under hand it can be concluded (1) the buyer does not get the legal protection of land he had bought; (2) the buyer does not obtain legal certainty on the land he had bought; (3) the buyer does not get strong evidence right on land bought. This of course would be detrimental to the buyer who purchases land rights committed under hand. This event is expected to bring to the community, especially for the buyers when buying and selling land rights should be conducted in the presence of PPAT so get protection and legal certainty of land bought.*

*Key words: purchase, under hand, PPAT*

### **Abstrak**

Lembaga-lembaga hukum yang dikenal dalam Hukum Adat umumnya adalah lembaga-lembaga yang diperlukan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang masih sederhana, sehingga dalam rangka memenuhi masyarakat modern yang terbuka, lembaga jual beli hak atas tanah misalnya, mengalami modernisasi dan penyesuaian, tanpa mengubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai, serta sifat dan cirinya sebagai perbuatan riil dan terang.

Suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum yang dilakukan menurut hukum adatnya masyarakat yang terbatas lingkup personal dan teritorialnya, cukup dibuatkan aktanya oleh penjual sendiri dan diketahui oleh Kepala Desa/Adat.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisa, mendeskripsikan serta memberikan perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan.

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian empiris, dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut di atas mengenai perlindungan hukum bagi pembeli terhadap yang dilakukan atas jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan dapat disimpulkan (1) pihak pembeli tidak mendapatkan perlindungan hukum atas tanah yang dibelinya; (2) pihak pembeli tidak mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang dibelinya; (3) pihak pembeli tidak mendapatkan alat bukti yang kuat terhadap hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini tentu saja akan merugikan pihak pembeli yang melakukan pembelian hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan. Kejadian ini diharapkan dapat menyadarkan kepada masyarakat, khususnya bagi pembeli apabila melakukan jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT sehingga mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum atas tanah yang dibelinya.

*Kata Kunci: Jual Beli, Di Bawah Tangan, PPAT*

## Latar Belakang

Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa Hukum Tanah Nasional berdasarkan Hukum Adat, itu menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional. Hukum Adat yang dimaksud di sini adalah Hukum Adat yang sudah di *saneer*, yaitu apabila Hukum Adat tersebut tidak bertentangan dengan Hukum Nasional. Ada yang menafsirkan, bahwa dengan pernyataan tersebut pembangunan Hukum Tanah Nasional harus dilakukan dalam bentuk penguangan norma-norma Hukum Adat dalam peraturan perundang-undangan menjadi hukum yang tertulis. Selama peraturan-peraturan tersebut belum ada, maka norma-norma Hukum Adat bersangkutan tetap berlaku penuh.<sup>4</sup>

Kenyataannya adalah bahwa peraturan perundang-undangan yang diadakan sebagian justru mengadakan perubahan, bahkan penggantian norma-norma Hukum Adat yang berlaku sebenarnya. Semisal ketentuan mengenai jual beli hak atas tanah yang semula cukup dilakukan di hadapan Kepala Desa, kemudian oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, diubah menjadi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>5</sup>

Lembaga-lembaga hukum yang dikenal dalam Hukum Adat umumnya adalah lembaga-lembaga yang diperlukan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang masih sederhana, sehingga dalam rangka memenuhi masyarakat modern yang terbuka, lembaga jual beli hak atas tanah misalnya, mengalami modernisasi dan penyesuaian, tanpa mengubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai, serta sifat dan cirinya sebagai perbuatan riil dan terang.

Suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum yang dilakukan menurut hukum adatnya masyarakat yang terbatas lingkup personal dan teritorialnya, cukup dibuatkan aktanya oleh penjual sendiri dan diketahui oleh Kepala Desa/Adat. Sedang jual beli hak atas tanah menurut PP Nomor 24 tahun 1997 harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat

---

<sup>4</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan, 2003), hlm. 205.

<sup>5</sup>*Ibid.*

oleh seorang PPAT. Perubahan tatacara ini bukan meniadakan ketentuan Hukum Adat yang mengatur segi materiil lembaga jual beli hak atas tanah.

Jual beli hak atas tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli hak atas tanah.<sup>6</sup>

Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>7</sup>

Lembaga jual beli hak atas tanah yang merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai, sehingga jual beli hak atas tanah yang terpenting adalah kepentingan pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual belinya selesai dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Kepentingan pihak ketiga tidak selalu tersangkut pada pemindahan hak tersebut, maka dari itu pendaftaran pemindahan haknya hanya berfungsi untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga, yang kepentingannya mungkin tersangkut dan bukan merupakan syarat bagi berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya.<sup>8</sup>

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah tersebut, pihak

---

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 11.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 76.

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 211.

penjual dan pembeli harus menghadap PPAT, atau masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.<sup>9</sup>

Pihak pembeli harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak penjual, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.<sup>10</sup>

Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan dihadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT adalah merupakan akta otentik. Meskipun administrasi PPAT sifatnya tertutup, tetapi PPAT wajib menyampaikan akta yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftar. Hal ini bertujuan agar diketahui oleh umum, sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.<sup>11</sup> Setiap pembuatan akta di hadapan PPAT, harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta oleh PPAT yang bersangkutan untuk didaftar.

Bagaimana apabila masyarakat melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selemba kwitansi saja atas transaksi jual beli hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Tentunya perbuatan hukum ini akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak pembeli. Secara normatif sertipikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertipikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.

Mungkin dengan bukti pembelian berupa selemba kwitansi ini dalam jangka waktu pendek masih belum mempunyai dampak hukum bagi pembeli,

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 425-426.

<sup>10</sup> Adian Sutedi, *op.cit.*, hlm. 80-81.

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm. 53.

karena apabila pembeli ingin melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanahnya masih bisa menghubungi pihak penjual, tetapi dalam jangka waktu panjang akan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Hal tersebut di atas ternyata masih banyak terjadi di masyarakat Indonesia, baik di kota maupun di desa-desa. Kejadian tersebut di atas berdasarkan pra penelitian, penulis menemukan beberapa kasus mengenai jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan. Jual beli hak atas tanah tersebut hanya menggunakan selebar kuitansi sebagai bukti atas pembayaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Kejadian seperti yang telah diuraikan tersebut di atas penulis temukan di wilayah pemukiman warga Kelurahan Madyopuro, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, yakni pemilik tanah Hak Milik yang bernama Namkin; Siti Chotimah; Siti Fatimah; Siti Chotijah dan Mas'amah sebagai penjual dan Hendro, Nisman dan Mustofa sebagai pihak pembeli.

Pada tahun 1999 Siti Chotimah menjual tanahnya kepada Hendro, dengan bukti transaksi jual beli hak atas tanah tersebut berupa selebar kuitansi tanpa akta PPAT, dan tidak dilakukan di hadapan Lurah setempat tetapi hanya disaksikan oleh warga setempat.

Obyek dari jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan secara normatif akan merugikan bagi pihak pembeli karena pada waktu pembeli untuk mendaftarkan peralihan haknya (balik nama) dari penjual kepada pembeli kepada Kantor Pertanahan akan mengalami penolakan oleh Kantor Pertanahan setempat.

Hal tersebut di atas dapat diketahui setelah penulis melakukan wawancara langsung dengan salah satu warga yang membeli tanah secara di bawah tangan yang bernama Yadi, berikut ini penjelasan dari yang bersangkutan:

“Pada waktu membeli tanah yang saya tempati ini tidak pakai akta jual beli, tetapi hanya diberikan kwitansi sebagai bukti pembelian tanah dan sertifikat aslinya oleh si pemilik tanah, yang merupakan tetangga dekat yang sudah lama tinggal di sini. Dan juga yang membeli tanah tanpa memakai akta jual

beli bukan hanya saya saja, tetapi dikampung Madyopuro ini yang saya ketahui ada 19 orang.”<sup>12</sup>

Berkenaan dengan fenomena tersebut di atas yang menjadi permasalahan yang akan diteliti dan dikaji adalah perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang telah nyata-nyata sudah membeli tanah dari pihak penjual, yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku jual beli hak atas hanya dapat didaftarkan apabila akta peralihan hak karena jual beli tersebut dibuat oleh PPAT. Hal ini penting khususnya bagi penulis untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan.

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut di atas, yang menjadi rumusan yang akan dibahas adalah:

1. Mengapa orang melakukan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan?
2. Apa akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan?

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian empiris. Secara yuridis penelitian ini memfokuskan pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan secara sosiologis penelitian ini fokus mengkaji tentang seseorang yang melakukan jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan. Lokasi penelitian di Kota Malang.

## **Pembahasan**

### **A. Seseorang Yang Melakukan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Di Bawah Tangan**

Berdasarkan hasil penelitian di wilayah pemukiman Kelurahan Madyopuro Kecamatan Kedungkandang Kota Malang dalam rangka untuk mengetahui alasan-alasan yang dikemukakan oleh baik pihak penjual dan pihak pembeli mengenai perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dilakukan

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Yadi warga Madyopuro, Malang, 16 Agustus 2015.

secara di bawah tangan, penulis melakukan wawancara langsung kepada yang bersangkutan.

Hasil wawancara kepada pihak penjual yang bernama Siti Chotimah yang menyampaikan alasannya melakukan jual beli atas tanahnya secara di bawah tangan, beliau mengungkapkan:

“hal ini saya lakukan karena prosedurnya lebih cepat dan tidak ada persyaratan yang macam-macam dan tidak ada macam-macam biaya yang harus dikeluarkan.”<sup>13</sup>

Lain halnya dengan pernyataan yang diungkapkan oleh pihak pembeli yang bernama Nisman, yang mengatakan:

“Saya tidak tahu apabila membeli tanah itu harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan saya baru tahu ternyata jual beli hak atas tanah itu harus membayar pajak atas transaksi tersebut.”<sup>14</sup>

Hasil dari wawancara tersebut di atas penulis dapat mengambil kesimpulan alasan-alasan mengapa orang melakukan jual beli hak atas tanah dilakukan secara di bawah tangan, antara lain:

1. Ketidaktahuan orang yang bersangkutan terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah;
2. Orang yang bersangkutan membayangkan bahwa urusan jual beli hak atas tanah itu sulit dan berbelit-belit,
3. Karena menghindari biaya-biaya yang tidak terduga yang mereka tidak ketahui;
4. Faktor ekonomi orang yang bersangkutan.

Lawrence M. Friedman mengungkapkan “dalam setiap sistem hukum terdapat tiga unsur:

1. Substansi Hukum

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 yang mewajibkan peralihan hak karena jual beli hanya bisa di daftarkan apabila dibuat oleh PPAT tetapi tidak adanya

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Siti Chotimah, Warga Madyopuro Malang, 9 September 2015.

<sup>14</sup> Wawancara dengan Nisman, Warga Madyopuro, Malang, 11 September 2015

sanksi kepada masyarakat apabila peralihan hak atas tanah dilakukan secara dibawah tangan sebagaimana halnya sanksi yang diberikan kepada PPAT apabila dalam jangka 7 hari tidak mendaftarkan akta yang dibuatnya ke kantor Pertanahan untuk didaftar. Kewajiban yang dibebankan kepada PPAT ini ditujukan untuk memberikan kepastian hukum bagi kliennya dan untuk dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sebagaimana merupakan salah satu daripada tujuan pendaftaran tanah.

Pendaftaran akta oleh PPAT ke Kantor Pertanahan adalah untuk memenuhi asas publisitas sehingga masyarakat umum dapat mengetahui karean sifat administrasi Kantor Pertanahan bersifat terbuka. Berbeda dengan administrasi PPAT yang sifatnya tertutup, yang hanya dapat diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya saja.

## 2. Struktur Hukum

Sistem Struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Kewenangan lembaga penegak hukum di jamin oleh undang-undang. Sehingga dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah dan pengaruh-pengaruh lain. Terdapat adagium yang menyatakan (meskipun dunia ini runtuh hukum harus di tegakkan). Hukum tidak dapat berjalan atau tegak bila tidak ada aparat penegak hukum yang kredibilitas, kompeten dan independen. Seberapa bagusnya suatu peraturan perundang-undangan bila tidak didukung dengan aparat penegak hukum yang baik maka keadilan hanya angan-angan.<sup>15</sup>

Lemahnya mentalitas aparat penegak hukum mengakibatkan penegakkan hukum tidak berjalan sebagaimana mestinya. Banyak faktor yang mempengaruhi lemahnya mentalitas aparat penegak hukum diantaranya lemahnya pemahaman agama, ekonomi, proses rekrutmen yang tidak transparan dan lain sebagainya. Maka faktor penegak hukum memainkan peran penting dalam menjalankan fungsi hukum. Apabila peraturan peundang-undangan sudah baik, tetapi kualitas penegak

---

<sup>15</sup>*Ibid.*, hlm. 13.

hukumnya masih rendah, maka akan terdapat masalah, demikian juga, apabila peraturan perundang-undangannya buruk, sedangkan kualitas penegak hukumnya baik tetap akan muncul kemungkinan masalah juga.<sup>16</sup>

Kantor Pertanahan meskipun telah melakukan pembinaan kepada PPAT agar mematuhi ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam PP Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tetapi pihak kantor Pertanahan tidak memberikan sanksi apapun kepada PPAT yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam pasal 62 PP nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

### 3. Budaya Hukum:

Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum di gunakan, di hindari, atau di salahgunakan. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat<sup>17</sup>. Masyarakat dan budaya merupakan fenomena yang tidak terpisahkan. Antara unsur-unsur budaya terjalin satu sama lain dan saling berpengaruh; perubahan pada salah satu unsur saja akan menyebabkan perubahan pada unsur-unsur lainnya. Maka sama sekali tidak dapat di lepaskan dari keterkaitannya dengan proses-proses sosial yang berlangsung dalam masyarakat sebagai hasil dari konstruksi sosial.<sup>18</sup>

Selama ini masyarakat tidak mengetahui mengenai peralihan hak atas tanah tidak bisa didaftarkan ke Kantor Pertanahan apabila akta tidak dibuat oleh PPAT sehingga masyarakat sering melakukan transaksi jual beli hak atas tanah dilakukan secara dibawah tangan. Hal ini dikarenakan kurangnya sosialisasi dari pihak kantor Pertanahan kepada masyarakat.

Ketiga unsur Sistem Hukum yaitu Substansi hukum, struktur hukum maupun budaya hukum saling keterkaitan antara satu dengan yang lain dan tidak dapat dipisahkan. Dalam pelaksanaannya diantara ketiganya harus tercipta hubungan yang saling mendukung agar tercipta pola hidup aman, tertib, tentram dan damai.

---

<sup>16</sup>*Ibid.*

<sup>17</sup>*Ibid.*, hlm. 15.

<sup>18</sup>Khudzaifah Dimiyati, *Teorisasi Hukum*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2004), hlm. 107.

Dapat di simpulkan bahwa suatu tujuan dapat dikatakan efektif apabila tujuan tersebut sesuai dengan yang di inginkan. Jadi tujuan yang dimaksud merupakan pencapaian dari tujuan tersebut sehingga berlaku efektif. Apabila tujuan yang di maksud adalah tujuan dari pemerintah maka proses pencapaian tujuan tersebut merupakan keberhasilan dalam melaksanakan program atau kegiatan menurut wewenang, tugas dan fungsi dari pemerintah tersebut.

**B. Akibat Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan Di Tinjau Dari Teori Kepastian Hukum**

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di pemukiman warga Kelurahan Madyopuro, Kecamatan Kedungkandang, ditemukan data dan fakta beberapa kasus mengenai jual beli tanah yang sudah bersertipikat, dilakukan secara di bawah tangan. Seorang pemilik tanah yang bernama Siti Chotijah, Siti Chotimah, Mas'amah, Siti Fatimah dan Namkin. Masing-masing memberikan kuasa di bawah tangan kepada kerabatnya, untuk menjual tanahnya kepada orang lain (pembeli) tidak menggunakan akta PPAT dan tidak dilakukan dihadapan PPAT atau Lurah setempat, tetapi jual beli tanah tersebut hanya menggunakan selemba kuitansi sebagai bukti pembayaran atas jual beli tanah tersebut yang disaksikan oleh warga setempat. Padahal disekitar lokasi penelitian, pada waktu terjadinya jual beli tanah tersebut sudah terdapat PPAT (Notaris) atau PPAT Sementara (Camat) yang berwenang untuk membuat akta jual beli yang bersangkutan.

Berikut ini adalah hasil dari penelitian yang dilakukan di wilayah Kelurahan Madyopuro, Kecamatan Kedungkandang, penulis mendapatkan fakta sebanyak 19 orang warga Kelurahan Madyopuro yang melakukan jual beli Hak Milik atas tanah kepada 5 orang pemilik tanah, yang dilakukan secara di bawah tangan.

Nama-nama sebagai pemilik tanah yang namanya tertulis di sertipikat tanah atau sebagai penjual tanah, yakni antara lain Siti Chotijah, Siti Fatimah, Siti Chotimah, Mas'amah, dan Namkin, sedangkan pembeli tanah tersebut, yakni Agus Subagyo, Jaman, Yadi, Hendro, Rumini,

Widayati, Nisman, Sarmo, Sugiyanto, Sumarmi, Mukti, Hadi Mulyono, Edi Suwarno, Mustofa, Suyono, Rinto Prayoga, Yuwono, Slamet Mulyono dan Sugiyono.

Pemilik tanah tersebut di atas memberikan kuasa secara di bawah tangan kepada salah satu kerabatnya yang bernama Sueb untuk menjualkan tanahnya masing-masing kepada pembeli, dengan alasan karena yang bersangkutan sudah berusia lanjut dan tidak mengetahui (awam) prosedur jual beli terhadap tanah yang akan dijualnya kepada orang lain.

Oleh karena banyaknya jumlah populasi yang menjadi obyek penelitian, maka penulis menggunakan cara *purposive sampling*, yaitu mengambil 3 orang sebagai sampel untuk mewakili keseluruhan populasi dari orang yang membeli tanah (pembeli) dan satu orang yang diberikan kuasa untuk mewakili populasi orang yang menjual tanah (penjual).

Pada tahun 1999, seorang pemilik tanah yang bernama Kotijah menjual sebagian bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 166, kepada tetangganya yang bernama Hendro. Kedua, pada tahun 2007, seorang pemilik tanah yang bernama Siti menjual sebagian bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 167, kepada Yadi. Ketiga. Pada tahun 2009, seorang pemilik tanah yang bernama Mas'amah menjual sebagian bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 168, kepada Mustofa.

Pada tanggal 23 Mei 2015 para pembeli tanah yang berjumlah 19 orang ingin melakukan balik nama sertipikat atas peralihan hak karena jual beli tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Malang. Pengurusan balik nama sertipikat tersebut dikordinir oleh salah satu orang yang bernama Yadi.

Pada waktu akan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, Yadi menanyakan terlebih dahulu kepada bagian loket Pendaftaran Kantor Pertanahan Malang yang bernama Eko. Kepada saudara Yadi, Bapak Eko menjelaskan persyaratan-persyaratan yang harus dilengkapi berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak karena jual beli atas hak atas tanah yang bersangkutan. Adapun persyaratan-persyaratan tersebut diantaranya adalah: Sertipikat asli, Foto kopi KTP dan KK atas nama

penjual dan pembeli, Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, bukti pembayaran pajak penjual (PPh final/SSP), bukti pembayaran pajak pembeli (SSB BPHTB), SPPT PBB tahun 2015, mengisi blangko formulir permohonan peralihan hak. Sebelum melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, dilakukan terlebih dahulu pengecekan sertipikat yang bersangkutan.

Oleh karena Yadi hanya membawa sertipikat asli, selembarnya kuitansi sebagai bukti telah membeli tanah yang bersangkutan dan foto kopi KTP dan KK atas nama penjual dan pembeli, maka pendaftaran kepada Kantor Pertanahan batal dilaksanakan, karena harus melengkapi/memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah disebutkan di atas.

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:<sup>19</sup>

- a. Jual beli tanah menurut Hukum Adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan perjanjian jual beli tersebut;
- b. Jual beli tanah menurut Hukum Adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Ciri-ciri yang menandai dari jual beli tersebut antara lain:

Pertama, jual beli tersebut serentak selesai dengan tercapainya kesepakatan yang diikuti dengan ikrar/pembuatan kontrak jual beli di hadapan Kepala Adat/Kepala Desa setempat yang berwenang, dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan diikuti dengan kesediaan penjual untuk memindahkan hak atas tanahnya kepada pembeli. Terjadinya jual beli ini hak atas tanah telah berpindah dari penjual kepada pembeli, meskipun secara formalitasnya balik nama sertipikat ke atas nama pembeli belum dilaksanakan.

---

<sup>19</sup> Adrian Sutedi, *op. cit.*, hlm. 72.

Kedua, sifatnya yang terang, sifat ini ditandai dengan peranan Kepala Desa menjamin bahwa perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut cukup sah menurut hukumnya. Kepala Desa menjamin untuk menjadikan perbuatan hukum tersebut mengarah kepada ketertiban hukum umum sehingga menjadikannya di dalam lalu lintas hukum yang bebas dan terjamin.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta jual belinya, untuk memenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harganya, hal ini menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan (telah memenuhi syarat tunai).

Akta PPAT tersebut di atas membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selamanya dan pembayaran harganya, sehingga membuktikan pula bahwa pembeli sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru.

Teori ini akan digunakan untuk menganalisis dan menjawab pada permasalahan pertama, yaitu akibat-akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan.

Kepastian hukum menurut Bachsan Mustafa, adalah hukum administrasi negara positif harus dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada penduduk. Kepastian hukum mempunyai 3 (tiga) arti sebagai berikut :<sup>20</sup>

- a. Pasti mengenai peraturan hukumnya yang mengatur masalah pemerintah tertentu yang abstrak.
- b. Pasti mengenai kedudukan hukum dari subjek dan objek hukumnya dalam pelaksanaan peraturan-peraturan Hukum Administrasi Negara.

---

<sup>20</sup>Bachsan Mustafa, *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*, (Bandung: Cipta Aditya Bakti, 2001), hlm. 53.

- c. Mencegah kemungkinan timbulnya perbuatan sewenang-wenang (*eigenrechting*) dari pihak manapun, juga tidak dari pemerintah

Kepastian hukum atau *rechtssicherheit*, *security*, *rechhtszekerheid*, adalah suatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dicitrakan dan menjadi publik. Kepastian hukum menyangkut masalah “*law sicherheit durch das recht*” seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri.

Terdapat tiga hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

- a. Suatu hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah undang-undang (*gesetzliches Recht*),
- b. Suatu hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”,
- c. Suatu fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan disamping juga mudah dijalankan, suatu hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah”.<sup>21</sup>

Berdasarkan uraian di atas sangat jelas apa yang sudah dikatakan bahwa kepastian hukum hanya berhubungan dengan keberadaan hukum undang-undang. Memang benar di dalam suatu negara yang menganut sistem tertulis (*civil law system, condification system*), kepastian hukumnya dijamin dengan dituangkannya secara tertulis aturan-aturan dan asas-asas hukum, namun demikian tidak berarti bahwa di dalam *common law system* yang didominasi oleh hukum tidak tertulis itu tidak memiliki alat untuk menjamin kepastian hukumnya. Pernyataan di dalam “*common law system*” kepastian hukum dijamin dengan berlakunya asas “*stare decisis*” atau “*the binding force of presedent*”, yaitu kekuatan mengikat dari presedent (di Indonesia dinamakan Yurisprudensi) terhadap perkara-perkara sesudahnya yang sejenis.

---

<sup>21</sup>Achmad Ali, *Mengungkap Teori Hukum dan Teori Peradilan*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2009), hlm. 292-293.

Unsur dari keadilan adalah penghargaan dan penilaian, karena dalam keadilan menuntut suatu keadaan yang sama pada setiap manusia. Sesungguhnya keadilan itu berasal dari Tuhan tetapi seorang manusia diberi kemampuan untuk merasakan keadaan yang dinamakan adil itu. hukum itu tidak harus mencarikan keseimbangan antara berbagai unsur kepentingan yang menimbulkan konflik, untuk mendapatkan keadilan, dan untuk mendapatkan keseimbangan antara tuntutan keadilan dengan tuntutan dalam masyarakat.

Berdasarkan hasil penelitian, maka kepastian hukum pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan

- 1) Bahwa status hukum Jual Beli Tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil. Selain itu juga jual beli tersebut sudah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 1320 syarat sahnya perjanjian. Tetapi untuk memperoleh pemindahan hak atas tanah dan balik nama harus memiliki akta yang dibuat oleh PPAT karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT,
- 2) Upaya Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan menghadap ke Kepala desa, pihak pembeli dan pihak penjual menghadap langsung Kepala desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum untuk menyatakan maksud mereka itu. Kemudian oleh penjual dibuat suatu akta bermaterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli. Akta tersebut ditandatangani oleh pembeli dan Kepala Desa dan disaksikan oleh dua orang saksi yang cakap menurut hukum.

Akibat hukum pembeli terhadap jual beli Hak Atas Tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, apabila timbul sengketa antara pihak

penjual dan pihak pembeli, akta di bawah tangan masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak, atau dikuatkan lagi dengan alat bukti lainnya. Oleh karenanya, dikatakan bahwa akta di bawah tangan merupakan permulaan bukti tertulis.

Akta jual beli merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas.

Hal yang dilakukan PPAT sebelum transaksi dilakukan adalah pemeriksaan sertifikat hak atas tanah yang bertujuan agar memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang dalam penyitaan pihak berwenang.

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan satu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Alasan yang sebenarnya menjadi tujuan akhir dari sengketa adalah ada pihak yang lebih berhak dari yang lain (prioritas) atas tanah yang disengketakan, oleh karena itu penyelesaian sengketa hukum terhadap sengketa tersebut tergantung dari sifat permasalahan yang diajukan dan prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum diperoleh suatu keputusan. Mengenai tata cara dan prosedur penyelesaian sengketa hukum atas tanah belum diatur secara konkrit, seperti mekanisme pemohonan hak atas tanah (Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999), oleh karena itu penyelesaian kasus tidak dilakukan dengan pola penyelesaian yang seragam tetapi dari beberapa pengalaman

Apabila terjadinya suatu transaksi jual beli tanah hingga menimbulkan suatu perkara sampai ke Pengadilan maka sebelum akan menjatuhkan putusannya, hakim harus melakukan tiga tindakan secara

bertahap yaitu mengkonstatir, mengkualifikasikan, dan kemudian mengkonstituir agar putusan yang diberikan oleh hakim dapat memberikan pertimbangan tentang benar tidaknya suatu peristiwa atau menentukan hukumnya.

Mengkonstatir artinya melihat, mengakui atau membenarkan bahwa telah terjadi peristiwa yang diajukan kepadanya. Untuk sampai kepada konstatir, hakim harus mempunyai kepastian sehingga konstateringnya itu tidak hanya sekedar dugaan atau gegabah tentang adanya peristiwa yang bersangkutan, untuk itu hakim harus melakukan pembuktian dengan alat-alat bukti yang tersedia untuk mendapatkan kepastian tentang peristiwa yang diajukan kepadanya.

Setelah hakim mengkonstatir peristiwanya maka tindakan yang harus dilakukan kemudian ialah mengkualifisir peristiwanya itu. Mengkualifisir berarti menilai peristiwa yang benar-benar telah dianggap terjadi, termasuk ke dalam hubungan hukum yang mana. Dengan kata lain menemukan hukumnya bagi peristiwa yang telah dikonstatir. Tahap akhir sesudah mengkonstatir dan mengkualifisir peristiwa, maka hakim harus mengkonstituir atau memberi konstitusinya. Ini berarti hakim akan menetapkan hukumnya kepada yang bersangkutan dan memberi keadilan.

Terhadap perkara transaksi jual beli tanah yang belum mempunyai akta jual beli dalam rangka balik nama sertifikat tanah, maka perkara tersebut akan diselesaikan sesuai dengan tugasnya berdasarkan ketentuan undang-undang yang berlaku. Pengadilan tidak boleh menciptakan hukum melainkan hanya mencari dan menyatakan adanya peraturan hukum.

Putusan hakim dalam hubungannya dengan pembuatan akta jual beli adalah untuk dapat dipakai sebagai dasar dalam memohon sertifikat hak atas tanah, tetapi hal ini tergantung dari isi putusan. Apabila isi putusan itu mengesahkan suatu jual beli, maka putusan pengadilan tersebut dapat dipakai dasar untuk memohon sertifikat tanah. Fungsi dari putusan pengadilan yaitu mengesahkan suatu proses jual beli tanah yang sama fungsinya dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena baik

dari akta PPAT maupun putusan pengadilan adalah sama-sama merupakan alat bukti otentik tentang terjadinya transaksi jual beli tanah.

### **C. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan Ditinjau Dari Teori Perlindungan Hukum**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak, Hak Tanggungan dan PPAT mengenai jual beli hak atas tanah yang terjadi di pemukiman warga Kelurahan Madyopuro, beliau menjelaskan bahwa:

“pihak pembeli tanah yang hanya berdasarkan kuitansi pembayaran harga tanah yang bersangkutan tidak dapat didaftarkan pendaftaran balik namanya, karena bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan harus dibuatkan akta PPAT terlebih dahulu. Sebaiknya pihak pembeli meminta kepada penjual tanah yang bersangkutan untuk datang bersama-sama menghadap PPAT untuk dibuatkan akta jual beli sebagai bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan. Apabila si penjual tidak mau menanggung biaya pajak atas penjualan tanah yang bersangkutan, pihak pembeli sebaiknya mau menanggung beban pajak pembelinya agar balik nama sertifikatnya dapat dilaksanakan demi memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang bersangkutan.”<sup>22</sup>

Sarana untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah dilakukan tidak hanya dengan kepercayaan maupun melalui kwitansi saja, namun dapat melalui cara pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, yaitu :

- a) Pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembeli datang ke Kantor Desa atau Kelurahan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan Kepala Desa atau Lurah dan perangkat-perangkat desa disini juga sebagai saksi;

---

<sup>22</sup> Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak, Hak Tanggungan dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Malang, Wawancara, Kantor Pertanahan Kota Malang, Malang, 28 September 2015.

- b) Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa;
- c) Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela;
- d) Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.

Teori perlindungan hukum ini dipergunakan untuk menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dalam permasalahan yang kedua, yaitu terhadap pembeli yang melakukan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan.

Suatu perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana tertuang pada salah satu pasal dalam Undang-Undang Dasar 1945 yakni Pasal 27 ayat (1) yang menyatakan: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum".<sup>23</sup>

"Satjipto Rahardjo pada bukunya yang berjudul Ilmu Hukum mengatakan bahwa suatu perlindungan hukum dapat diartikan memberikan pengayoman kepada Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh pihak lain, dan tujuan perlindungan hukum adalah memberikan masyarakat suatu rasa nyaman dan aman untuk menikmati semua haknya yang diberikan oleh hukum".

Teori yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo ini dapat diartikan pula bahwa perlindungan hukum adalah suatu hal yang bersifat melindungi subjek hukum dari hal-hal merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya.

"Menurut Satjipto Raharjo,"Hukum melindungi kepentingan seseorang mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut." Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya." "Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap

---

<sup>23</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28D Ayat (1).

kekuasaan dalam masyarakat biasa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang”.<sup>24</sup>

Apabila dianalisis dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Raharjo, maka meskipun jual beli tersebut dilakukan secara dibawah tangan, hal tersebut tidak dapat menjadi penyebab atau suatu permasalahan bagi pembeli, khususnya dalam kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut.

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah 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 dibawah 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 KUH Perdata yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat dibawah tangan yang telah ditandatangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut.

Jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan, karena menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Apabila suatu saat terjadi sengketa yang mempermasalahakan tentang jual-beli tersebut, maka perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti, meski kekuatan pembuktiannya adalah lemah.

Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut apabila dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi di

---

<sup>24</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

lapangan, maka hukum telah melindungi pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa yang timbul atas jual beli tanah tersebut, karena meskipun dibuat secara dibawah tangan, maka perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang diatur dalam hukum perdata, dimana suatu perjanjian tersebut akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut (asas *pacta sun servanda*), sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti, meskipun mempunyai kekuatan pembuktian sebatas kuat, belum sempurna.

Satjipto Rahardjo yang mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah suatu perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia terhadap perbuatan merugikan yang dilakukan oleh orang lain, maka dalam hal ini perjanjian dibawah tangan tadi sudah dapat dijadikan suatu perlindungan hukum tentang keabsahan dalam perbuatan hukum jual-beli hak atas tanah tersebut. Namun demikian apabila pembeli ingin melakukan balik nama menyangkut hak atas tanah tersebut, perjanjian dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai acuan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Kenyataan yang terjadi di lapangan, apabila pihak pembeli menginginkan balik nama atas sertifikat tersebut, maka perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan suatu patokan untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan, hal ini juga ditegaskan oleh Kasubsi Peralihan Hak, Hak Tanggungan dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Malang yang menyatakan bahwa, “ perjanjian jual beli atas hak milik suatu tanah yang dibuat secara dibawah tangan tidak dapat dijadikan suatu dasar langsung untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan, melainkan para pihak harus membuat akta jual beli secara otentik melalui PPAT untuk menciptakan tertib administrasi.”<sup>25</sup>

## **Simpulan**

1. Orang melakukan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan dalam penelitian tesis ini, disebabkan karena:

---

<sup>25</sup>Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak, Hak Tanggungan dan PPAT, Wawancara, Kantor Pertanahan Malang, Malang, 4 Nopember 2015.

- a. Ketidaktahuan orang yang bersangkutan terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah
  - b. Orang yang bersangkutan membayangkan bahwa urusan jual beli hak atas tanah itu sulit dan berbelit-belit,
  - c. Karena menghindari biaya-biaya yang tidak yang terduga yang mereka tidak ketahui.
  - d. Faktor ekonomi orang yang bersangkutan
2. Akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, antara lain:
- a. Tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya (balik nama) sertifikatnya ke Kantor Pertanahan setempat..
  - b. Tidak mendapatkan suatu alat pembuktian yang kuat apabila kelak tanah yang dibelinya terjadi sengketa.
  - c. Pembeli tidak dapat menjaminkan sertifikatnya untuk memperoleh kredit yang diajukannya, tanpa melibatkan pihak penjual tanah yang bersangkutan
  - d. Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan adalah bukti perjanjian tersebut, meskipun dilakukan secara dibawah tangan, tetapi hal tersebut dapat dijadikan suatu bentuk perlindungan hukum karena dapat menjadi suatu alat bukti dengan kekuatan pembuktian yang lemah. Hal tersebut dapat ditemukan dalam pasal 1866 KUH Perdata, dan dipertegas dalam pasal 1874 KUH Perdata yang menyebutkan tentang suatu alat bukti dapat merupakan suatu tulisan yang dibuat secara dibawah tangan. Sehingga hukum telah melindungi pihak pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa, namun apabila ingin melakukan balik nama maka para pihak baik penjual maupun pembeli harus membuat akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai landasan untuk melakukan balik nama di kantor BPN.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Achmad. *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*. Jakarta, Kencana Prenadamedia Group, 2009.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Mustafa, Bachsan. *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Bandung: Cipta Aditya Bakti, 2001.
- Manan, Bagir. *Fungsi dan Meteri Peraturan Perundang-undangan*. Jakarta: Makalah, 1994.
- C.S.T. Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Dimiyati, Khudzaifah. *Teorisasi Hukum*. Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2004.
- Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali, 1983.