



PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA DIBAWAH TANGAN

Oleh:

Melty Shabrina Putriyadi

Magister Kenotariatan UNTAG Semarang

shabrina18@gmail.com

Yulies Tiena Masriani

Dosen Fakultas Hukum UNTAG Semarang

yulies-tm@untagsmg.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji tentang perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang telah membeli tanah dari pihak penjual, yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku jual beli hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila akta peralihan hak karena jual beli tersebut dibuat oleh PPAT. Sedangkan di lapangan, masih banyak jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum akta jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan, mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, dan untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim tentang jual beli tanah dengan akta di bawah tangan dalam Putusan Nomor 18/Pdt.G/2019/PN Grt. Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif, spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, dengan menggunakan sumber data sekunder, yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (library research), setelah data terkumpul akan dianalisis dan disistematisasikan secara kualitatif. Hasil penelitian ini adalah: Akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertipikat memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik. Apabila dianalisis dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Raharjo, maka meskipun jual beli tersebut dilakukan secara di bawah tangan, hal tersebut tidak dapat menjadi penyebab atau suatu permasalahan bagi pembeli, khususnya dalam kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut. Namun perjanjian ini tidak dapat digunakan untuk mengubah data kepemilikan tanah. Majelis hakim mempertimbangkan asas perlindungan hukum bagi penggugat guna mendapatkan kepastian hukum atas tanah dan bangunan rumah yang penggugat beli dari tergugat. Hal tersebut juga dikarenakan penggugat mampu membuktikan semua dalil gugatannya dengan mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5, dan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, serta telah pula dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 10 Nopemer 2015, untuk melihat objek sengketa, sehingga dengan berbagai pertimbangan akhirnya majelis hakim mengabulkan sebagian gugatan penggugat.

Kata Kunci : akta, di bawah tangan, jual beli, perlindungan hukum, tanah.

ABSTRACT

This study examines the legal protection for the buyer who has purchased land from the seller, which according to the prevailing laws and regulations, the sale and purchase of rights over can only be registered if the deed of transfer of rights due to the sale and purchase is made by PPAT. While in the field, there is still a lot of buying and selling of land that is carried out under the hands. This study aims to determine and analyze the legal strength of the deed of buying and selling land made under the hands, knowing and analyzing the form of legal protection for buyers in buying and selling land that is carried out under the hands, and to find out and analyze the judges' considerations about buying and selling land with private deed in Decision Number 18/Pdt.G/2019/PN Grt. The approach method used in this research is normative research, the research specification used in this study is descriptive analytical, using secondary data sources, obtained from library research, after the data has been collected it will be analyzed and systematized qualitatively. The results of this study are: A private deed in a sale and purchase agreement on land with a certificate has the same evidentiary power as an authentic deed. If analyzed with the theory of legal protection put forward by Satjipto Raharjo, then even though the sale and purchase is carried out under the hands, it cannot be a cause or a problem for the buyer, especially in the ownership of land rights obtained from the sale and purchase. However, this agreement cannot be used to change land ownership data. The panel of judges considered the principle of legal protection for the plaintiff in order to obtain legal certainty over the land and house buildings that the plaintiff purchased from the defendant. This is also because the plaintiff is able to prove all the arguments of his lawsuit by submitting evidence letters marked P-1 to P-5, and 2 (two) witnesses who have given testimony under oath, and a Local Examination has also been carried out on 10 November 2015, to see the object of the dispute, so that with various considerations, the panel of judges finally granted part of the plaintiff's claim.

Keywords: deed, underhand, buying and selling, legal protection, land.

A. PENDAHULUAN

Persoalan agraria adalah persoalan yang memerlukan perhatian dan pengaturan yang khusus, jelas dan sesegera mungkin. Oleh karenanya maka dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menentukan sebagai berikut: "bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Ketentuan ini menjadi landasan dasar bagi pemerintah Indonesia untuk membentuk berbagai peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan/agraria.¹

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat magic religius, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik.

¹ Joko Sadewo, 2019, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan*, SOL JUSTICIA, VOL. 2, NO. 2 Desember 2019, hlm. 189.

Masyarakat dalam memperoleh tanah lebih sering melakukan dengan cara pemindahan hak, yaitu melalui cara jual beli. Perkataan jual beli disini dalam pengertiannya dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.²

Pasal 26 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa: “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah” Jual beli juga di jelaskan didalam Pasal 1457 KUHPerdara, bahwa: “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang ada mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

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.³

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.⁴

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 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.⁵

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

²Avita Nendy Falief Yolanda, Ana Silviana, Dewi Hendrawati, 2019, *Perlindungan Hukum Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo*, DIPONEGORO LAW JOURNAL Volume 8, Nomor 3, Tahun 2019, hlm.1768

³ *Ibid.*, hlm. 76.

⁴ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm.221

⁵ *Ibid.*, hlm. 425-426.

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.⁶

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. Di kalangan masyarakat, praktek jual beli hak atas tanah masih banyak dilakukan secara dibawah tangan, dimana jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selebar 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.

Seperti halnya kasus yang terjadi pada Putusan Nomor 18/Pdt.G/2019/PN Grt, terjadi jual beli antara Siswanto selaku penggugat dan Nunung selaku tergugat, dalam gugatannya Siswanto menyebutkan bahwa pada tanggal 02 Juni 1978 antara penggugat dan tergugat telah mengadakan ikatan jual-beli sebidang tanah berikut rumah di atasnya dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) : 1726 tertanggal 08 Januari 1976 atas nama Nunung seluas 115 m² yang terletak di Jalan Ciledug Belakang Nomor 167 RT 001 RW 011 Kelurahan Kota Kulon Kecamatan Garut Kota Kabupaten Garut;

Sejak terjadinya jual-beli antara penggugat dan tergugat pada tahun 1979 persisnya pelunasan pembayaran pada tanggal 15 Oktober 1979 tanah berikut rumah di atasnya dikuasai oleh penggugat sebagai pembeli yang sah. Penggugat melakukan jual-beli tanah berikut rumah di atasnya secara di bawah tangan (tidak dihadapan notaris /PPAT). Oleh karena kesibukan penggugat sampai saat ini belum sempat membuat Akta Jual Beli (AJB) dan alamat Nyonya Nunung Setiawati sampai saat ini tidak diketahui. Kemudian penggugat telah datang ke Kantor Badan Pertanahan Nasional dan Tata Ruang (BPNTN) Kabupaten Garut bermaksud untuk membuat sertifikat Hak Milik untuk dibalik-namakan atas nama penggugat, akan tetapi Petugas Badan Pertanahan Nasional dan Tata Ruang (BPNTN) Kabupaten Garut memberikan penjelasan bahwa untuk dibalik-namakan harus ada putusan dari Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik sah Sertifikat Hak Milik tersebut.

Berkenaan dengan kasus 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 tanah hanya dapat didaftarkan apabila akta peralihan hak karena jual beli tersebut dibuat oleh PPAT.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut dalam suatu penelitian dengan judul **"PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA DIBAWAH TANGAN"**.

⁶ Adian Sutedi, *op.cit.*, hlm. 80-81

B. PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana kekuatan hukum akta jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan?
3. Bagaimana pertimbangan hakim tentang jual beli tanah dengan akta di bawah tangan dalam Putusan Nomor 18/Pdt.G/2019/PN Grt ?

C. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif yaitu suatu penelitian yang secara deduktif dimulai analisa terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur terhadap permasalahan.

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penelitian yang bersifat Deskriptif Analitis merupakan suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan, dan menganalisis suatu peraturan hukum.⁷

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) bertujuan untuk mendapatkan konsep-konsep, teori-teori dan informasi-informasi serta pemikiran konseptual dari peneliti pendahulu baik berupa peraturan perundang-undangan dan karya ilmiah lainnya.⁸

Teknik pengumpulan data, dalam hal ini penulis melakukan penelitian kepustakaan dan studi dokumen. Dalam proses pengolahan, analisis dan pemanfaatan data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Setelah data terkumpul akan dianalisis dan disistematisasikan secara kualitatif yang artinya menjelaskan dengan kalimat sendiri semua kenyataan yang terungkap dari data sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.⁹

D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat di Bawah Tangan

Berdasarkan pada hasil penelitian data kasus keputusan pengadilan negeri Garut Nomor 18/Pdt.G/2019/PN Grt bahwa bermula pada adanya ikatan jual-beli tanggal 02 Juni 1978. Penggugat bernama Siswanto membeli tanah dari tergugat Nunung atas sebidang tanah berikut rumah di atasnya dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) : 1726 tertanggal 08 Januari 1976 atas nama Nunung seluas 115 m² yang terletak di Jalan Ciledug Belakang Nomor 167 RT 001 RW 011 Kelurahan Kota Kulon Kecamatan Garut Kota Kabupaten Garut. Tanah berikut rumah di atasnya sepakat dijual oleh tergugat dan dibeli oleh penggugat seharga Rp 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah). Sejak terjadinya jual-beli antara penggugat dan tergugat pada tahun 1979 persisnya pelunasan pembayaran pada tanggal 15 Oktober 1979 tanah berikut rumah di atasnya dikuasai oleh penggugat sebagai pembeli yang sah. Jual beli baik antara

⁷ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm.63

⁸ Jhony Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya, hlm. 192.

⁹ Burhan Ashsofa, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm.16

penggugat dengan penggugat atas kesepakatan bersama dilakukan di bawah tangan.

Setelah dibeli penggugat belum sempat membuat AJB dihadapan PPAT karena kesibukan penggugat dan tidak diketahuinya alamat Tergugat. Kemudian penggugat telah datang ke Kantor Badan Pertanahan Nasional dan Tata Ruang (BPNTNTR) Kabupaten Garut bermaksud untuk membuat sertifikat Hak Milik untuk dibalik-namakan atas nama penggugat, akan tetapi Petugas Badan Pertanahan Nasional dan Tata Ruang (BPNTNTR) Kabupaten Garut memberikan penjelasan bahwa untuk dibalik-namakan harus ada putusan dari Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut rumah di atasnya dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) : 1726 tertanggal 08 Januari 1976 atas nama Nunung seluas 115 m² yang terletak di Jalan Ciledug Belakang Nomor 167 RT 001 RW 011 Kelurahan Kota Kulon Kecamatan Garut Kota Kabupaten Garut. Proses balik nama sertifikat belum terlaksana dan tergugat tidak diketahui keberadaannya untuk melakukan proses jual beli dan balik nama dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang.

Berdasarkan kasus posisi perkara nomor 18/Pdt.G/2019/PN Grt tersebut di atas penggugat mengajukan gugatan agar majelis hakim menyatakan demi hukum perjanjian jual beli yang dilakukan antara tergugat dengan penggugat secara di bawah tangan atas sebidang tanah berikut rumah di atasnya dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) : 1726 tertanggal 08 Januari 1976 atas nama Nunung seluas 115 m² yang terletak di Jalan Ciledug Belakang Nomor 167 RT 001 RW 011 Kelurahan Kota Kulon Kecamatan Garut Kota Kabupaten Garut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dan penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut rumah di atasnya dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) : 1726 tertanggal 08 Januari 1976 atas nama Nunung seluas 115 m² yang terletak di Jalan Ciledug Belakang Nomor 167 RT 001 RW 011 Kelurahan Kota Kulon Kecamatan Garut Kota Kabupaten Garut.

Berdasarkan dari fakta-fakta pada perkara nomor 18/Pdt.G/2019/PN Grt. dapat diketahui bahwa sejak adanya penyerahan tanah objek perkara dari tergugat kepada penggugat penguasaan dan pemanfaatan tanah secara terus-menerus tanpa ada gangguan dari pihak manapun atas tanah objek sengketa ada pada penguasaan penggugat maka timbulnya hubungan hukum antara penggugat dengan tanah objek sengketa adalah lahir dari adanya hubungan hukum jual beli di bawah tangan yang didasari itikad baik.

Kekuatan hukum akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli sertifikat pada putusan 18/Pdt.G/2019/PN Grt adalah sah, hal itu dikarenakan untuk sahnya perjanjian jual beli tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT, hal ini dibuktikan dari dalil posita gugatan dan dihubungkan dengan alat bukti tertulis yang diajukan oleh pihak yang berperkara, keterangan saksi, dan hasil pemeriksaan setempat maka dapat diperoleh fakta yang saling dibenarkan oleh para pihak.

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak

yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik. Dengan demikian akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertifikat memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik.

2. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Jual Beli Tanah yang Dilakukan Secara di Bawah Tangan

Pembuatan perjanjian baik itu dibawah tangan atau dengan akta jual beli dan pemindahan hak atas tanahnya dilakukan dihadapan PPAT dan dicatitkan pemindahan haknya ke kantor Pertanahan seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdara, dimana penyerahan akan benda tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara memindahkan salian otentik lengkap dengan akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik dan dengan membukukan dalam register.

Apabila pemindahan hak atas tanah dilakukan dengan perjanjian jual beli dibawah tangan, perjanjian tersebut tetap sah selama para pihak mengakui adanya perbuatan tersebut. Namun perjanjian ini tidak dapat digunakan untuk mengubah data kepemilikan tanah karena pembuatan akta jual beli tidak sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain sulitnya mengubah data kepemilikan tanah, jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan ini akan sulit dilakukan pembuktian telah terjadinya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengingat perjanjian di bawah tangan dibuat hanya oleh para pihak tanpa notaris/PPAT.

Perlindungan hukum dalam teorinya terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum yang represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul, perlindungan hukum represif biasanya dilakukan di pengadilan. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa.

Pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan bentuk dari perlindungan hukum preventif karena bertujuan mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Apabila setelah dibuatnya perjanjian salah satu melakukan wanprestasi. Perlindungan hukum preventif untuk para pihak juga terdapat dalam KUHPerdara. Perlindungan hukum untuk perjanjian dibawah tangan hanyalah Pasal 1338 KUHPerdara dimana semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perlindungan hukum represif dapat diperoleh dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain

karena adanya wanprestasi. Namun dalam menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul antara para pihak maupun dengan pihak ketiga, tidak hanya dapat memilih menyelesaikannya melalui pengadilan saja.

Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila terjadi sengketa dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlingkungannya sesuai perlindungan terhadap Akta di bawah tangan. Sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notaril sehingga kekuatan perlingkungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik.

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 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 memperlmasalahakan 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 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 membuatperjanjian tersebut (asas *pacta sun servanda*), sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti, meskipun mempunyai kekuatan pembuktian sebatas kuat, belum sempurna.

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 melakukakan balik nama di Kantor Pertanahan. Pada dasarnya kekuatan pembuktian surat di bawah tangan lemah dan belum sempurna, namun ia bisa menjadi bukti yang kuat dan sempurna bila diakui oleh lawan atau dikuatkan dengan alat-alat bukti lainnya seperti keterangan saksi, dan sebagainya. Alat bukti tertulis berupa

kuitansi pembayaran dalam hal ini hanya sebagai bukti bahwa para pihak memang melakukan jual beli tanah tersebut.

Pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 18/Pdt.G/2019/PN.Grt. Hakim menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat teranggal 15 Oktober 1978 terhadap sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) 1726, tertanggal 8 Januari 1976 atas nama Nunung, seluas 115 M2 yang terletak di Jalan Ciledug Belakang, No. 167, RT. 001, RW. 011, Kelurahan Kota Kulon, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut, dan menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) 1726, tertanggal 8 Januari 1976 atas nama Nunung, seluas 115 M2 yang terletak di Jalan Ciledug Belakang, No. 167, RT. 001, RW. 011, Kelurahan Kota Kulon, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut.

Perlindungan hukum yang didapatkan oleh Siswanto selaku pembeli adalah perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul. Perlindungan hukum represif tersebut diperoleh dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan dalam hal ini Siswanto selaku pembeli yang tidak dapat membalik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) 1726, tertanggal 8 Januari 1976 atas nama Nunung, seluas 115 M2 yang terletak di Jalan Ciledug Belakang, No. 167, RT. 001, RW. 011, Kelurahan Kota Kulon, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang telah dibelinya.

3. Pertimbangan Hakim tentang Jual Beli Tanah dengan Akta di Bawah Tangan dalam Putusan Nomor 18/Pdt.G/2019/Pn Grt

Penulis menganalisis terkait putusan hakim di atas adalah penulis sangat setuju atas keputusan majelis hakim yang mengabulkan sebagian gugatan penggugat hal tersebut membuktikan bahwa majelis hakim mempertimbangkan asas perlindungan hukum bagi penggugat guna mendapatkan kepastian hukum atas tanah dan bangunan rumah yang penggugat beli dari tergugat. Hal tersebut juga dikarenakan penggugat mampu membuktikan semua dalil gugatannya sehingga dengan berbagai pertimbangan akhirnya majelis hakim mengabulkan sebagian gugatan penggugat.

Berikut penulis kutip kembali beberapa pertimbangan Hakim yang menjadi dasar dalam memutuskan mengabulkan sebagian gugatan penggugat yakni:

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUH Perdata menyatakan Setiap orang yang mendalilkan suatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut ;

- a. Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5, semuanya telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya serta telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah ;

- b. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengadakan ikatan jual beli pada tanggal 2 Juni 1978 untuk sebidang tanah berikut rumah di atasnya dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1726, tertanggal 8 Januari 1976, atas nama Nunung, seluas 115 M2, yang terletak di Jalan Ciledug Belakang No. 167, RT. 001, RW. 011, Kelurahan Kota Kuln, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut, dengan harga Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah). Dimana sejak terjadi pelunasan pembayaran jual beli tersebut yaitu tanggal 15 Oktober 1978, objek jual beli tersebut telah dikuasai oleh Penggugat dan sampai saat gugatan ini diajukan tidak ada satu pihak pun yang keberatan terhadap penguasaan dari Penggugat tersebut ;
- c. Bahwa Tergugat tidak hadir dimuka persidangan dan tidak menyuruh orang lain datang menghadap sebagai kuasanya, maka Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dipersidangan dan pemeriksaan atas gugatan Penggugat dilanjutkan dan akan diputus secara verstek sesuai dengan ketentuan dalam pasal 125 ayat (1) HIR dan pasal 73 Rv ;
- d. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak hadir atau mengutus Kuasanya walau telah dipanggil secara patut dan sah melalui Juru Sita maka tidak ada bantahan terhadap dalil dari Penggugat tersebut diatas maka dengan demikian dalil Penggugat tersebut dapat diterima ;
- e. Bahwa oleh karena tidak terdapat bantahan atau sanggahan dari Para Tergugat atau kuasanya dan setelah Majelis Hakim melihat ke objek sengketa dimana benar dan terdapat kecocokan antara yang termaksud dalam gugatan dengan yang ada dilapangan maka menurut hemat Majelis Hakim gugatan Penggugat sangat beralasan untuk diterima ;
- f. Bahwa berdasarkan keterangan para Saksi dan bukti surat yang diajukan Kuasa Penggugat bahwa benar Penggugat dan Tergugat telah mengadakan ikatan jual beli pada tanggal 2 Juni 1978 untuk sebidang tanah berikut rumah di atasnya dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1726, Dimana sejak terjadi pelunasan pembayaran jual beli tersebut yaitu tanggal 15 Oktober 1978, objek jual beli tersebut telah dikuasai oleh Penggugat dan sampai saat gugatan ini diajukan tidak ada satu pihak pun yang keberatan terhadap penguasaan dari Penggugat tersebut ;
- g. Bahwa atas pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat beralasan untuk dapat dikabulkan sebagian ;
- h. Bahwa telah pula dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 10 Nopemer 2015, untuk melihat objek sengketa yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan aparat Desa setempat, tanpa dihadiri oleh Para Tergugat ataupun Kuasanya ;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan majelis hakim yang penulis kutip di atas penulis berpendapat bahwa apa yang majelis hakim putuskan tersebut di atas telah memenuhi asas keadilan dan asas kepastian hukum.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik. Dengan demikian akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertifikat memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik.
- b. Perlindungan hukum dalam teorinya terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum yang represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul, perlindungan hukum represif biasanya dilakukan di pengadilan. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa. 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. Namun perjanjian ini tidak dapat digunakan untuk mengubah data kepemilikan tanah karena pembuatan akta jual beli tidak sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga untuk bisa mendapatkan perlindungan hukum represif tersebut yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan dalam hal ini pembeli yang tidak dapat membalik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah yang telah dibelinya.
- c. Majelis hakim mempertimbangkan asas perlindungan hukum bagi penggugat guna mendapatkan kepastian hukum atas tanah dan bangunan rumah yang penggugat beli dari tergugat. Hal tersebut juga dikarenakan penggugat mampu membuktikan semua dalil gugatannya dengan mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5, dan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, serta telah pula dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 10 Nopemer 2015, untuk melihat objek sengketa, sehingga dengan berbagai pertimbangan akhirnya majelis hakim mengabulkan sebagian gugatan penggugat.

2. Saran

Sebaiknya pemindahan hak atas tanah dilakukan melalui PPAT dan pencatatan hak atas tanah di kantor Pertanahan dapat memberi kemanfaatan bagi para pihak yang terlibat serta untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak pembuat perjanjian itu sendiri untuk mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang atau wanprestasi baik dari salah satu pihak atau pihak-pihak

lain yang mengharapkan sesuatu atas keadaan tertentu sehingga dapat memberikan rasa keadilan dan tidak menimbulkan keresahan.

DAFTAR PUSTAKA**Buku**

- Abdulkadir, Muhammad, 2010, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Ashsofa, Burhan, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- H.S., Salim, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Ibrahim, Jhony, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya.
- Kansil, C.S.T., 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Kartono, Kartini, 1998, *Pengantar Metodologi Research*, Alumni, Bandung.
- ND, Fajar, Mukti & Achmad, Yulianto, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Rahardjo, Handri, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta.
- Rahardjo, Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Santoso, Urip, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Edisi I, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Satrio, J., 1996, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sembiring, M.U, 1997, *Teknik Pembuatan Akta*, Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Soekanto, Soerjono, 1985, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Jurnal Ilmiah

- Sadewo, Joko, 2019, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan*, SOL JUSTICIA, VOL. 2, NO. 2 Desember 2019.
- Sakti, Socha Tcefortin Indera, 2020, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*, Jurnal Privat Law Vol. VIII No. 1 Januari-Juni 2020.
- Setiono. 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Tesis, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Yolanda, Avita Nendy Falief, Ana Silviana, Dewi Hendrawati, 2019, *Perlindungan Hukum Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo*, DIPONEGORO LAW JOURNAL Volume 8, Nomor 3, Tahun 2019.