

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL  
BELI DI BAWAH TANGAN  
(KAJIAN TERHADAP PUTUSAN NOMOR: 94/PDT.BTH/2018/PN TPG)**

Anisa Riski Munanda<sup>1</sup>, Marnia Rani<sup>2</sup>, Heni Widiyani<sup>3</sup>

anisariskiki09@gmail.com

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,  
Universitas Maritim Raja Ali Haji

**ABSTRACT**

*Land is very closely related to human life. Every person in a certain area will need land for his life, it is often found that the process of buying and selling land is carried out under the hands, which is very prone to various risks. The research carried out in this thesis is to determine the form of protection. the law of buying and selling land rights which is carried out under the hands. The research method used in this research is normative research where the focus of the research is to examine the application of legal rules or norms. The object and location of this thesis research is a decision case Number: 94 /Pdt.Bth/2018/PN.Tpg, the location of the research was carried out in the Tanjungpinang Negeri court. The data source used in this study was secondary data sources as, Secondary data sources are data sources that researchers get indirectly through intermediary media. Data sources Secondary law consists of primary legal materials, secondary legal materials nder, Tertiary Legal Materials. The data collection technique in this research is through library research by reviewing literature related to research problems and document studies by reviewing legislation. The data obtained during this research, both in the form of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials will be analyzed. qualitatively and presented descriptively. After conducting this research, the author obtained answers to the existing problems, namely the sale and purchase agreement of land rights which was carried out on sealed paper signed by both parties with their signatures, then for the sale and purchase agreement itself can be considered valid because it fulfills the main elements of the agreement: it's just that for the legal protection given to the buyer if there is a problem it is very weak because the deed under the hand will be defeated by authentic evidence, so as to address the case in Decision No. 94/Pdt. Bt h 2018/Pn.Tpg does not happen again in the future, every sale and purchase agreement of land rights to immediately carry out the separation of rights/transfer of rights, to realize this requires special attention from all elements of society/Government who take care of the land sector*

**Keywords:** legal protection, buying and selling, land rights

## I. Pendahuluan

Hukum perjanjian adalah hukum yang mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah perjanjian, yang dibuat oleh dua atau lebih orang. Hukum perjanjian tidak hanya mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tetapi juga akibat dari perjanjian tersebut, penafsiran, dan pelaksanaan dari perjanjian yang dibuat tersebut.<sup>1</sup>

Dalam hukum pertanahan Indonesia perjanjian juga digunakan oleh para pihak dalam hal pelaksanaan transaksi jual beli hak atas tanah. Perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak yaitu dengan melalui jual, dalam halnya jual beli tanah perlu dilakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat. Untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat 2 Huruf c Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria<sup>2</sup> bahwa pendaftaran tanah meliputi “Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli hak atas tanah masih banyak dilakukan dibawah tangan yaitu jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan di antara para pihak yang bersifat tunai, nyata dan terang. Tunai dan nyata artinya bahwa pada saat pembeli membayar harga tanah kepada penjual maka dianggap sudah beralih kepemilikan namun sering kali masyarakat kurang memahami tentang bahayanya jual beli dibawah tangan tanpa adanya akta jual beli yang otentik.

Terkait jual beli tanah dibawah tangan, terdapat kasus menarik yang diputus oleh Pengadilan Negeri Tanjungpinang, yakni Putusan Nomor 94/Pdt.Bth/2018/PN, Pelawan/Pembantah dalam kasus ini adalah Istri dari Bapak Raru Rangkey (Almarhum) membeli sebidang tanah dari bapak Kik Lai dan atas nama Kik Lai secara dibawah tangan dengan luas tanah 218 M dengan surat keterangan pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan disaksikan 2 orang saksi diatas kertas segel dan ditanda tangani pada Tanggal 1 Agustus 1994, Tiba-tiba pelawan/pembantah kaget karena ada penyitaan eksekusi karena sertifikat induknya di gadaikan oleh pemilik sertifikat sementara pelawan belum melakukan pemecahan terhadap sertifikat induk karena berbagai kendala. Pelawan sudah lama bertempat tinggal di tanah miliknya dan telah pula berdiri rumah.

Karena hal inilah Penulis ingin meneliti mengenai perlindungan hukum pemegang hak atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan (kajian terhadap putusan nomor: 94/Pdt.Bth/2018/Pn Tpg. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan (kajian terhadap putusan Nomor: 94/Pdt.Bth/2018/Pn Tpg)

## II. Metode Penelitian

Dalam hal penelitian ini jenis penelitiannya adalah yuridis normatif karena penelitian ini mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada pada masyarakat<sup>3</sup>, yang menjadi objek dan lokasi didalam penelitian ini adalah perkara Putusan Nomor: 94/Pdt.Bth/2018/PN Tpg yang di putus di Pengadilan Negeri Tanjungpinang. Fokus didalam penelitian ini adalah penelitian dalam aspek hukum perdata mengenai pertanahan, sedangkan

---

<sup>1</sup> Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis :Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanullend Recht) dalam Hukum Perdata*, (PT Raja Grafindo Persada: Jakarta 2007

<sup>2</sup> Pasal 19 Ayat 2 Huruf c Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>3</sup> Zainudin Ali, 2014. *Metode Penelitian Hukum*,( Jakarta Sinar Grafika), hlm.18

sumber data dalam penelitian ini menggunakan data sekunder sebagai sumber data utamanya, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, cara pengumpulan data hukum dari penelitian ini adalah melalui studi pustaka dengan mengkaji literatur yang berhubungan dengan permasalahan penelitian, Data yang diperoleh selama penelitian ini baik dalam bentuk bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Akan dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara dekskriptif

### III. Hasil dan Pembahasan

Putusan Nomor: 94/PDT.BTH/2018/PN.Tpg yang diputus di Pengadilan Negeri Tanjungpinang Sutaryami selaku pelawan adalah sebagai pemegang hak atas tanah berukuran 218 M2, Pelawan adalah istri dari Raru Rangkey ( Almarhum) dimana membeli sebidang tanah dari Kik lai dan Atas nama Kik Lai secara dibawah tangan dengan luas tanah 218M2 dengan Surat Keterangan Pindahan Hak yang dibuat dibawah tangan disaksikan oleh 2 orang saksi diatas kertas segel dan ditandatangani pada Tanggal 1 Agustus 1994, Kik Lai membeli tanah dari Paimin. Sertifikat induk atau pemegang hak yang pertama kali adalah atas nama Paimin kemudian berganti nama menjadi atas nama Komalasari yang hingga saat ini Pelawan belum dapat mengajukan pemisahan dari sertifikat induk Betapa Pelawan Kaget karena ada Penyitaan eksekusi padahal Pelawan sudah lama bertempat tinggal di tanah miliknya dan telah pula berdiri rumah.

Sebelum kita mengetahui apakah jual beli tanah dibawah tangan dibenarkan oleh hukum atau tidak, kita sebaiknya terlebih dahulu memahami pengertian dari jual beli. Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah” Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”<sup>4</sup>. Pengikatan jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.<sup>5</sup>

Dalam jual beli juga mengenal risiko, ajaran atau teori hukum tentang risiko dikenal dengan teori *resicoleer*. *Resicoleer* adalah suatu ajaran, bahwa seseorang berkewajiban untuk memikul kerugian, jika ada sesuatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian. Ajaran ini timbul apabila terdapat keadaan memaksa (*force majeure*). Ajaran ini dapat diterapkan pada perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik<sup>6</sup>.

Berdasarkan kasus yang penulis teliti. jual beli antara suami Pelawan dengan Kik lai dan atas nama Kik lai secara dibawah tangan dengan luas tanah 218 M dengan surat keterangan pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan dengan disaksikan oleh 2 orang saksi diatas kertas bersegel, dimana sebelumnya bapak Kik lai membeli tanah dari bapak Paimin dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh Camat Tanjungpinang Timur selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adalah merupakan suatu proses jual beli yang sah karena tidak bertentangan/ melawan hukum.

Berdasarkan putusan Nomor 94/Pdt.Bth/2018/PN.Tpg perjanjian dibawah tangan pada proses jual beli tanah kita dapat melihat bahwa Pelawan selaku pembeli adalah korban dari ketidak jelasan peralihan hak atas tanah ini, awal permasalahan ini muncul berdasar surat atas nama ketua. W4.U2/2724/HK.02/XII/2018, berkenaan dengan pemberitahuan pelaksanaan Eksekusi perkara No. 06/Pen.Eks/2014/PN.Tpg. Jo No.43/Pdt.G/2009/PN/TPI. Dimana hal ini membuat Pelawan sangat terkejut karena ada penyitaan eksekusi padahal Pelawan sudah lama bertempat tinggal ditanah miliknya yang sudah berdiri diatasnya sebuah rumah.

---

<sup>4</sup> Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>5</sup> R.Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata ( Jakarta: PT Intermedia , 2003), hlm 161-162

<sup>6</sup> Marnia Rani, *Perancangan Kontrak*, 1st ed. (Kota Tanjungpinang: Umrah Press, 2017), hal 51.

Pada dasarnya, jual beli adalah sebuah perjanjian, oleh karena itu selama perjanjian jual beli tersebut memenuhi syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak sah meskipun tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Adapun syarat sah perjanjian yang dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan para subjek yang membuat perjanjian. Sementara itu syarat kedua dan ketiga disebut syarat objektif karena berkaitan dengan objek dalam perjanjian. Adapun penjelasan mengenai syarat sahnya perjanjian adalah sebagai berikut:

Sepakat mengikatkan dirinya, para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian, harus terlebih dahulu bersepakat setuju mengenai pokok-pokok perjanjian yang akan diadakan. Kata sepakat menjadi tidak sah bila diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan ( Pasal 1321 KUH Perdata).

Cakap membuat sesuatu perjanjian, setiap orang cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap (Pasal 1329 KUH Perdata). Menurut pasal 1330 KUH Perdata, orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditempatkan di bawah pengampuan, wanita bersuami ( tidak berlaku lagi), dan orang yang oleh undang-undang dilarang membuat perjanjian tertentu.

Ada suatu pokok persoalan tertentu, suatu pokok persoalan adalah berkenaan dengan objek perjanjian yang harus jelas. Suatu sebab yang tidak terlarang, yakni suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang ( Pasal 1337 KUH Perdata). Suatu perjanjian yang dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 KUH Perdata).<sup>7</sup>

#### **4.2.1 Ketentuan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan.**

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 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya pada Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis, hal tersebut diperkuat lagi pada Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat dibawah tangan

- **Teori Perlindungan Hukum**

Menurut Sujipto Raharjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>8</sup>

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Pada kasus ini pelawan mengalami kekalahan sebagaimana putusan hakim sebagai berikut:

1. Dalam konpensi:
2. Dalam provisi:
  - Menolak tuntutan provisi Pelawan;
3. Dalam provisi
  - Menolak tuntutan provisi pelawan

---

<sup>7</sup> Rani, *Perancangan Kontrak*. hal 29

4. Dalam eksepsi
  - Menolak eksepsi Terlawan 1 untuk seluruhnya
5. Dalam Pokok Perkara
  - Menyatakan Pelawan sebagai pelawan yang tidak benar ;
  - Menolak perlawanan pelawan untuk seluruhnya;
  - Menghukum pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>9</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 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya pada Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis (tulisan), hal tersebut diperkuat lagi pada Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat dibawah tangan yang telah ditanda tangani 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 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. Pemindehan 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pejabat umum yang diberikan tugas untuk membuat akta tanah tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Tugas Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pembuatan akta pemindahan hak (Akta Jual Beli), Pembebasan hak dan akta pemberian hak Tanggungan Atas Tanah (APHT) atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun<sup>10</sup>. 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 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,

---

<sup>9</sup>Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (PT. Citra Aditya Bakti:Bandung 2000), hal 69

<sup>10</sup> Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang:Setara Press, 2016), hlm. 111-112.

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, melainkan para pihak harus membuat akta jual beli secara otentik melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menciptakan tertib administrasi.

Analisis penulis untuk perlindungan hukum jual beli tanah dibawah tangan adalah dengan melakukan Pemindahan/Peralihan hak atas tanah. Dimana peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah<sup>11</sup> disebutkan bahwa "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta Yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-Undangan yang berlaku. Tujuan pendaftaran tanah adalah membeberikan jaminan kepastian hukum dikenal juga dengan sebutan *recht cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya<sup>12</sup>.

Analisis penulis untuk perlindungan hukum dalam jual beli hak atas tanah, yakni terkait jual beli tanah dibawah tangan adalah dengan melakukan pendaftaran tanah. Pengertian dari pendaftaran tanah disebutkan secara implisit dalam bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."<sup>13</sup>

Analisa perlindungan hukum terkait jual beli tanah dibawah tangan dengan surat bersegel berikutnya adalah dengan segera melakukan proses pemecahan sertifikat di kantor pertanahan setempat, untuk memberikan kepastian dan perlindungan Pasal 1 Angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai hukum hak atas tanah seharusnya di daftarkan di Kantor Pertanahan yang ada di Kabupaten/Kota setempat guna mendapatkan setifikat, baik itu tanah yang belum bersertifikat maupun tanah yang telah berpindah kepemilikannya. Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa pembuatan akta tersebut wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang/kurangnya dua orang/lebih.

Dalam penerbitan sertifikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pihak tanah yang bersebelahan , pamong Desa maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan Sertifikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tulisan dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul Sertifikat cacat hukum.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

<sup>12</sup> Urip Santoso , *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif* , ( Jakarta: kencana ,2012), hlm. 278

<sup>13</sup> Pasal 1 Angka 1 Peraturan pemerintah republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>14</sup>Ali Achmad Chomzah , *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan 111-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan 1V – Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, hlm.25

## **Tinjauan Beberapa Kasus Jual Beli hak atas tanah dibawah tangan.**

Beberapa kasus jual beli hak atas tanah dibawah tangan juga terdapat di pengadilan negeri Surakarta yang telah memiliki kekuatan hukum yang mengikat, putusan-putusan tersebut adalah sebagai berikut:

### 1) Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor. 26/Pdt/2003/PN.Ska

Dimana dalam putusan pengadilan negeri Surakarta Nomor. 26/Pdt/2003/PN.Ska pembeli dinyatakan kalah yang mana artinya sama dengan putusan Nomor 94/PDT.BTH/2018/PN.TPG yang penulis teliti yang juga memutuskan pembeli sebagai pihak yang kalah. Walaupun jual beli hak atas tanah yang dalam Sengketa No.26/Pdt/2003/PN.ska telah memenuhi ketentuan Hukum, yaitu secara terang, tunai dan nyata. Yang mana dalam pelaksanaan jual belinya dilakukan dihadapan pejabat desa/ Kelurahan Purwosari ( tanah sengketa saat jual Beli belum bersertifikat). Tunai dimana telah dibayar dengan lunas, dan nyata dimana telah terjadi penyerahan fisik tanah sejak jual beli tetapi pada kenyataannya permohonan peninjauan kembali pemohon ditolak karena perjanjian perjanjian jual beli dibawah tangan dianggap tidak mengakibatkan beralihnya hak.

Dengan tidak diterimanya perkara pihak penggugat ( pihak pembeli) oleh Pengadilan Negeri Surakarta , menjadikan kedudukan pihak pembeli sama sekali tidak mendapatkan perlindungan hukum atas pembelian tanah yang tidak/ belum dilakukan dihadapan PPAT.<sup>15</sup>

Maka dari kasus yang memiliki persamaan dengan yang penulis teliti ini menguatkan pentingnya pengurusan Peralihan hak atas tanah maupun pemecahan sertifikat hak milik atas tanah, sehingga dalam mendapatkan perlindungan hukumnya pembeli memiliki kepastian hukum yang kuat.

Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 153/Pdt.G/2010/PN.Ska.

### 2) Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 153/Pdt.G/2010/PN.Ska

Penggugat dalam kedudukannya Pihak pembeli Pardiman Parto Diyono ingin melakukan balik nama yang semula atas nama Nyonya Djajadi alias Siti Asijah sejak tanggal 28 juni 1978 telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.175,yang semula atas nama Nyonya Djajadi alias Siti Asijah, berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 18 Desember 1977 No.Agr/Stb/20/12/1977 telah berubah menjadi atas nama Tergugat dalam kedudukannya Pihak Penjual yang juga merupakan ahli waris yaitu Soedjajadi, Kusumo digdiyo, Sri Soebekti, Moch. Hariyadi. Kendati hukum adat mengukuhkan sahnya jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi dalam hal ini pembeli mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang sudah dibelinya. Tanpa adanya akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah sukar bagi pembeli untuk mendaftarkan tanahnya di kantor pertanahan yang berwenang.

Akta jual beli hak atas tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah berfungsi sebagai alat pembuktian beralihnya tanah untuk keperluan pendaftaran atas tanah pembeli sebagai pemegang hak terakhir. Namun dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat membuat akta jual beli hak atas tanah dihadapannya dikarenakan persyaratan administratif tidak lengkap.

Dalam kasus ini dijumpai bahwa pemegang hak yang lama yaitu Pihak Penjual sudah meninggal dan para ahli warisnya sudah tidak diketahui keberadaannya secara pasti. Karena kesulitan tersebut maka Pejabat Pembuat Akta Tanah mengusulkan kepada pembeli untuk memohon Putusan Pengadilan Negeri mengenai kepemilikan Tanah yang dimaksud. Dan untuk kasus ini ternyata Pengadilan Negeri mengabulkan permohonan pembeli sebagai pemilik sah tanah tersebut.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Prancisca Romana Dwi hastuti DKK, *Keabsahan jual beli hak atas tanah dibawah tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen*. Volum 2 No 2. hal 124

<sup>16</sup> Prancisca Romana Dwi hastuti DKK, *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen*. Volum 2, No 2 , hal 124.

Dengan adanya kasus seperti ini maka penulis berpendapat bahwa untuk beberapa kasus dan keadaan tertentu pembeli dapat memenangkan perkarannya di Pengadilan Negeri jika dapat meyakinkan hakim dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan maupun melakukan perebutan terhadap tanah objek jual beli. Namun penulis tetap berharap masyarakat tidak lagi melakukan jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan karena kemungkinan pembeli menang ketika masuk kerana Pengadilan adalah Kecil dimana kemampuan membuktikan telah terjadi jual beli dihadapan hakim dalam persidangan sangat menentukan hasil dari putusan pengadilan. Artinya Jual beli hak atas tanah dibawah tangan sangat rawan akan berbagai risiko.

#### IV. Kesimpulan

Dari Kasus pada putusan Pengadilan Nomor 94/Pdt.Bth/2018.Pn.Tpg dapat disimpulkan

1. Bahwa perjanjian jual beli bersegel yang dilakukan oleh Suami Pelawan ( Alm) dengan Kik lai, telah memenuhi Unsur pokok dari suatu perjanjian. ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum perdata mengenai syarat sah nya suatu perjanjian yaitu sebagai berikut:
  - a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri wujud Kesepakatan kedua belah pihak adalah sama-sama membubuhkan tanda tangan di atas kertas bersegel dengan disaksikan oleh dua orang sebagai saksi
  - b. Kecakapan para pihak
  - c. Para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian haruslah dia yang sudah cakap hukum dan tidak dalam pengampuan
  - d. Suatu hal tertentu  
Perjanjian jual beli Dalam kasus ini adalah tanah berukuran 218 M. Yang terletak di Kelerahan Kampung Bulang,Tanjungpinang timur.
  - e. Suatu sebab yang halal
  - f. Jual beli tanah yang dilakukan oleh pelawan, tidaklah bertentangan dengan Undang-Undang sehingga jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dalam kasus ini memenuhi syarat sebab yang halal.
2. Perlindungan Hukum jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dengan kertas bersegel adalah dengan melakukan pendaftaran tanah sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Segera melakukan proses pemecahan sertifikat di kantor pertanahan setempat, untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah seharusnya di daftar di Kantor Pertanahan yang ada di Kabupaten/Kota setempat
4. Berbedanya putusan pengadilan dalam kasus jual beli hak atas tanah di bawah tangan, bukan menyebabkan jual beli tanah dibawah tangan tidak sah, namun putusan pengadilan bergantung kepada kemampuan pembeli membuktikan bahwa memang telah terjadi jual beli tanah di antara para pihak

#### V. Daftar Pustaka

##### A. Buku-buku

Ali Zainudin. *Metode Penelitian Hukum*,( Jakarta Sinar Grafika: 2014 )

Rani Marnia, *Perancangan Kontrak*, 1st ed. (Kota Tanjungpinang: UMRAH PRESS, 2017).

Raharjo,Satjibto *Ilmu Hukum* , (PT. Citra Aditya Bakti:Bandung 2000)

Sahnun, Hukum Agraria Indonesia, (Malang:Setara Press, 2016)

Subekti R, Pokok-Pokok Hukum Perd ata ( Jakarta: PT Intermasa , 2003), hlm 161-162

Putusan pengadilan Negeri Tanjungpinang Nomor 94/Pdt.Bth/Pn.Tpg

## **B. Jurnal**

Dwi Hastuti Prancisca Romana, *Keabsahan jual beli hak atas tanah dibawah tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen*. Volum 2 No 2.

## **C. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria