



JIHHP: **Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik**

E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000

<https://dinastirev.org/JIHHP> [✉ dinasti.info@gmail.com](mailto:dinasti.info@gmail.com) [☎ +62 811 7404 455](tel:+628117404455)

DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i6>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Desa Cengkong Kecamatan Purwasari Kabupaten Karawang)

Kartika Zahra A.¹, Yuniar Rahmatiar², Muhamad Abas³, Suyono Sanjaya⁴

¹Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan Karawang,

hk20.kartikaalfianti@mhs.ubpkarawang.ac.id

²Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan Karawang, yuniar@ubpkarawang.ac.id

³Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan Karawang, muhamad.abas@ubpkarawang.ac.id

⁴Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan Karawang, suyono.sanjaya@ubpkarawang.ac.id

Corresponding Author: hk20.kartikaalfianti@mhs.ubpkarawang.ac.id

Abstrack: *This study aims to identify and analyze aspects of legal protection for buyers in land rights sale and purchase transactions carried out informally (underhand), as well as to evaluate the legal impact faced by buyers in the context of such transactions based on Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles. This study uses an empirical legal research method, which focuses on finding the truth based on normative aspects of law due to the absence of norms. The approach of this study is descriptive analytical, intended to provide an overview of the implementation of legal regulations based on applicable legal provisions. The collection of legal materials was carried out through an inventory of relevant legal materials. The results of the study indicate that legal protection for buyers in land rights sale and purchase transactions carried out informally still exists, both in the form of preventive and repressive legal protection. Preventive legal protection is provided based on Article 1491 of the Civil Code, while repressive legal protection includes sanctions such as fines, compensation, imprisonment, and other additional penalties, as well as other law enforcement methods. However, the legal consequences of underhand land sale and purchase transactions are that buyers cannot register the transfer of land rights or submit a certificate name change process to the Local Land Office. In addition, buyers also do not have strong evidence if a dispute or legal problem arises regarding the land purchased. Buyers are also limited in providing certificate collateral to obtain credit, because they must involve the seller of the land concerned.*

Keywords: *Legal Protection, Buyer, Transfer of Rights.*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis aspek perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara tidak resmi (di bawah tangan), serta untuk mengevaluasi dampak hukum yang dihadapi oleh pembeli dalam konteks transaksi semacam itu berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris, yang fokus pada pencarian kebenaran berdasarkan aspek normatif hukum karena adanya kekosongan norma. Pendekatan penelitian ini adalah deskriptif analitis, dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang pelaksanaan peraturan hukum yang didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui inventarisasi bahan-bahan hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara tidak resmi tetap ada, baik dalam bentuk perlindungan hukum secara preventif maupun represif. Perlindungan hukum preventif diberikan berdasarkan Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sementara perlindungan hukum secara represif mencakup sanksi seperti denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan lainnya, serta metode penegakan hukum lainnya. Namun, akibat hukum dari transaksi jual beli tanah di bawah tangan adalah pembeli tidak dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau mengajukan proses balik nama sertifikatnya ke Kantor Pertanahan Setempat. Selain itu, pembeli juga tidak memiliki alat pembuktian yang kuat jika muncul sengketa atau masalah hukum terkait tanah yang dibeli. Pembeli juga terbatas dalam melakukan jaminan sertifikat untuk mendapatkan kredit, karena harus melibatkan penjual tanah yang bersangkutan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pembeli, Peralihan Hak.

PENDAHULUAN

Tanah adalah salah satu sumber kehidupan yang penting bagi manusia karena digunakan sebagai pendukung mata pencaharian diberbagai bidang. Tanah dapat digunakan untuk lahan pertanian, peternakan, industri dan juga tempat tinggal. Semakin banyaknya jumlah penduduk dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, maka tanah sangat dibutuhkan sebagai lahan untuk membangun rumah sebagai tempat tinggal, sehingga tanah saat ini menjadi kebutuhan primer. Tanah adalah benda yang bersifat tetap yang tidak dapat bertambah, sehingga apabila dihubungkan dengan semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk dapat menimbulkan suatu permasalahan.

Semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah maka mendorong pula meningkatnya jual beli akan tanah sehingga dapat berakibat terjadinya permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan tanah. Guna menjamin kepastian hukum dalam jual beli tersebut, maka jual beli hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki, yang disahkan dengan adanya bukti kepemilikan tanah tersebut.

Hak milik atas tanah adalah salah satu hak yang sering dialihkan oleh masyarakat. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendefinisikan hak milik sebagai hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

“Hak atas tanah” merujuk pada hak penguasaan yang dimiliki seseorang terhadap sebidang tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan kebutuhan dan kepentingannya. Konsep ini menegaskan bahwa pemilik tanah memiliki kontrol atas penggunaan dan pemanfaatan tanah yang mereka kuasai. Salah satu pilihan masyarakat yang sering digunakan untuk melakukan perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah adalah melalui jual beli.

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.

Menurut hukum barat yang pengaturannya terdapat dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak miliknya) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut Pasal 1458 KUH Perdata jual beli itu dianggap telah mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Tetapi dengan adanya jual beli saja, hak milik atas benda yang diperjual belikan, belumlah beralih kepada pembeli, walaupun harganya sudah dibayar, sebab hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pemiliknya apabila telah dilakukan apa yang disebut penyerahan yuridis (*juridische levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta tanah dimuka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran tanah.

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli untuk memindahkan hak milik. Adapun yang dimaksud dengan peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.

Untuk menjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum tersebut, oleh pemerintah dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan UUPA, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, merupakan tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah. Dengan demikian peralihan hak atas tanah berdasar jual beli haruslah didaftar di lembaga pendaftaran yang diperuntukkan untuk itu. Ketentuan tentang pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dimaksudkan dengan pendaftaran tanah disebut dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah mempunyai tujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah (Pasal 19 ayat (1) UUPA). Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar mudah membuktikan statusnya sebagai pemegang hak yang sah atas sebidang tanah melalui pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah. Selanjutnya bagi pihak-pihak yang berkepentingan (calon pembeli/calon kreditur) agar dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan. Dengan data fisik dan data yuridis yang disajikan di Kantor Pertanahan yang berlaku terbuka bagi umum sebagaimana keterangan diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Pemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus dibuktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dilakukan atau ditunjukkan dengan berbagai macam alat bukti, namun pembuktian yang terkuat adalah dengan sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti hak yang paling kuat bagi kepemilikan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah yang terjadi karena adanya suatu perbuatan hukum dilakukan para pihak dengan sengaja dan secara sadar dilakukan untuk melakukan peralihan. Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah tersebut antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang, hal ini mengakibatkan beralihnya dengan sendirinya suatu hak karena sebuah peristiwa hukum kematian yang menjadi dasar terjadinya hak atas tanah beralih pada ahli waris.

Peralihan hak atas tanah karena adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan dengan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. pentingnya perbuatan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan jaminan kepastian hak atas tanah berupa sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Permasalahan dalam hal jual beli tanah tersebut di atas dapat dihindari yaitu dengan adanya bukti akta tanah yang dibuat oleh PPAT serta telah terdaftar di Kantor Pertanahan. Akan tetapi di dalam praktik nyatanya ternyata masih banyak masyarakat yang melakukan kegiatan jual beli tanah di bawah tangan yang hanya didasarkan atas dasar saling percaya antara pembeli dan penjual. Dalam hal ini pembeli menyerahkan sejumlah uang untuk tanda pembayaran, kemudian penjual menyerahkan tanahnya ke pembeli dengan disertai tanda terima yang hanya berupa kuitansi pembayaran saja tanpa bukti surat akta jual beli dari PPAT.

Transaksi jual beli di bawah tangan ini akan membawa dampak yang sangat merugikan bagi pihak pembeli kedepannya, karena pembeli tidak mendapat kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya serta jika ada sengketa kelak akan mengalami kesulitan untuk penyelesaiannya. Tanah yang dibelinya belum ada bukti yang kuat tentang peralihan haknya, karena meskipun tanah sudah menjadi milik pembeli akan tetapi sertipikat tersebut masih atas nama penjual.

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

Kejadian tersebut penulis menemukan di wilayah pemukiman warga Desa Cengkong, Kecamatan Purwasari, Kabupaten Karawang, yakni pemilik tanah Hak Milik yang bernama H. Yunus dan HJ. Acih Hasanah sebagai penjual, dan H. Acep Hidayat dan Aah Mutmainah sebagai pembeli.

Pada tahun 2015 H. Yunus menjual tanahnya kepada H. Acep Hidayat, dengan bukti transaksi jual beli hak atas tanah tersebut adalah berupa hanya selembar kuitansi tanpa dibuat akta PPAT, dan tidak dilakukan di hadapan Desa setempat tetapi hanya disaksikan oleh warga 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 Eti Suhaeti, berikut penjelasan dari yang bersangkutan: "Bahwa pada saat membeli tanah yang sedang saya tempati sekarang ini tidak memakai akta jual beli, tetapi hanya diberikan kuitansi saja untuk sebagai alat bukti pembelian tanah dan sertipikat aslinya oleh si pemilik tanah, yang merupakan tetangga dekatnya yang sudah lama tinggal di sini. Dan juga yang membeli tanah tanpa memakai akta jual beli bukan hanya saya saja, tetapi di pemukiman warga ini diketahui cukup banyak ada beberapa orang." Berdasarkan uraian di atas, rumusan masalah yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap pembeli dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan di Desa Cengkong Kecamatan Purwasari Kabupaten Karawang?

METODE

Metode merupakan suatu cara untuk mencapai tujuan di mana dengan tujuan tersebut digunakan langkah-langkah apa yang sebenarnya dipakai, sehingga tujuan tersebut dapat dicapai. Berkaitan dengan penyusunan laporan ini, metode yang digunakan adalah suatu cara untuk menyelesaikan masalah yang telah dirumuskan dengan mengadakan penelitian serta pengumpulan data-data. Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris, yaitu dengan melakukan penelitian secara timbal-balik antara hukum dengan lembaga non doktrinal yang bersifat empiris dalam menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Pendekatan yuridis, digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan hukum yang

mempunyai korelasi dengan pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara tidak resmi (di bawah tangan) di Desa Cengkong Kecamatan Purwasari Kabupaten Karawang. Sedangkan pendekatan empiris, yaitu upaya kritis untuk menjawab permasalahan dengan mengkajinya tidak semata-mata dari sisi norma hukum yang mengatur mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan mengenai Pendaftaran Tanah, akan tetapi juga berkaitan dengan penerapan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Dari pernyataan tersebut di atas dapat dipahami, bahwa pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada di tangan yang bersangkutan, tetapi ada pula pengalihan hak itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung, hanya melalui bentuk surat atau sertifikat, hal ini terjadi pada benda-benda yang tidak bergerak.

Sebagai ketentuan formalnya atau mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Peralihan hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian jual beli sebagai suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang melakukan pengikatan antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dalam suatu kesepakatan yang menyebabkan masing-masing pihak memiliki suatu tanggung jawab terhadap prestasinya yang diberikan dalam bentuk penyanggupan dan penyerahan hak milik suatu barang dan penyanggupan pembayaran sejumlah uang sebagai harga dari suatu barang yang dilakukan kegiatan jual beli. Kegiatan jual beli hak atas tanah sah secara hukum disebabkan karena adanya suatu pembuktian ataupun perluasan pembuktian dengan dilakukan pembuatan akta jual beli yang diketahui secara umum dan bagi para pihak yang berkepentingan.

Kegiatan jual beli hak atas tanah selain dilakukan melalui akta jual beli dihadapan PPAT juga masih sangat sering dilakukan secara di bawah tangan. Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan sebagai suatu peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan pelaksanaan jual beli yang dilakukan secara adat yang dilaksanakan di bawah tangan.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan dilakukan dihadapan Kepala Desa dan pihak-pihak yang berkepentingan dan para saksi untuk terjadinya proses jual beli hak atas tanah tersebut. Proses peralihan hak atas tanah di bawah tangan dilakukan dengan berdasar pada kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak dan dilakukan pembayaran dengan menggunakan kuitansi yang dibubuhi dengan materai atau kertas segel yang didalamnya tertuang mengenai pelaksanaan dari suatu kesepakatan yang timbul akibat adanya perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang melakukan tindakan jual beli dan juga ditandatangani oleh saksi-saksi dalam kegiatan jual beli tersebut.

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung: Kompetensi 1363K/Sip/1971 27-5-1972

1. Ketentuan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, tidak bermaksud untuk menyampaikan pasal-pasal dari kitab-kitab undang-undang hukum perdata atau ketentuan-ketentuan hukum tidak tertulis mengenai jual beli.

2. Tahun 1978-II 126K/Sip/1976 4-4-1978, untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akte tanah, akte pejabat ini hanyalah suatu alat bukti.

Kegiatan jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT juga berhak untuk mendapatkan suatu perlindungan hukum. Perlindungan hukum sebagai upaya untuk memberikan jaminan kepada seseorang yang dilakukan oleh pemerintah atau pihak penguasa dengan berdasar pada sejumlah peraturan yang ada. Perlindungan hukum diberikan sebagai upaya untuk menjamin kepastian hukum dari subjek hukum. Dalam perkara jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tanah juga perlu dilakukan penelitian mengenai perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut.

Upaya perlindungan hukum yang dapat diberikan dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi atau jalur litigasi sedangkan 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 preventif telah dilakukan pemerintah dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021.

Ketentuan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 Juncto PP No. 18 Tahun 2021 memberikan penjelasan tujuan dari pendaftaran tanah. Selain itu ketentuan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 Juncto PP No. 18 Tahun 2021 bahwa PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya kepada kantor pertanahan untuk didaftarkan. Peran masyarakat sebagai pemohon pendaftaran peralihan hak atas tanah dan PPAT sangat penting untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan apabila mengacu terhadap Pasal 1320 KUH Perdata memenuhi syarat materiil dan syarat formil mengenai keabsahan suatu perjanjian. Syarat-syarat yang mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dikatakan sah secara hukum hal ini disebabkan karena perjanjian atau tindakan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan dilakukan dengan berdasarkan pada kesepakatan diantara mereka yang mengikatkan dirinya yakni kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli yang bersepakat untuk melakukan tindakan jual beli secara di bawah tangan disaksikan Kepala Desa.

Tindakan jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan juga sah secara hukum hal ini mengacu dari perjanjian jual beli yang dilakukan oleh mereka yang sudah cakap secara hukum yang memiliki suatu pegangan teguh untuk membuat suatu perjanjian. Dalam persetujuan ini suatu pokok persoalan tertentu yang menjadi objek perjanjian yakni kegiatan jual beli hak atas tanah dan tindakan jual beli ini dilakukan dengan berdasarkan sebab-sebab yang halal yang tidak dilarang dalam ketentuan hukum yang berlaku.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengamanatkan bahwa untuk memvalidasi transaksi jual beli tanah, diperlukan sebuah akta jual beli tanah yang harus dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Walaupun jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara tidak resmi tetap diakui secara hukum selama syarat-syarat substansial perjanjian terpenuhi.

Pasal 19 dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juga menggariskan bahwa pemerintah bertanggung jawab untuk memberikan kepastian hukum dalam proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia sesuai dengan peraturan-peraturan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, proses ini harus mengacu pada akta yang disusun oleh PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketentuan hukum ini menegaskan bahwa untuk memperkuat transaksi jual beli hak atas tanah, bukti yang sah dan kuat harus diperoleh melalui pembuatan akta oleh PPAT. Jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan bisa digunakan sebagai bukti, namun bukti ini tidak memiliki kekuatan yang

cukup untuk membuktikan pemindahan hak atas tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 37 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengharuskan pemindahan hak atas tanah didukung oleh akta yang disusun oleh PPAT. Oleh karena itu, transaksi jual beli hak atas tanah yang tidak sah secara resmi tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Akibat Hukum Terhadap Pembeli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Di Desa Cengkong Kecamatan Purwasari Kabupaten Karawang

Sistem pendaftaran tanah yang dianut Indonesia adalah sistem publikasi pendaftaran tanah negatif yang bertenden positif atau menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Artinya bahwa pendaftaran balik nama sertipikat tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT sehingga subjek pemegang hak atas tanah dalam sertipikat akan berubah menjadi atas nama Pembeli. Akibat hukum bagi pembeli apabila jual beli hak atas tanah tidak didaftarkan di kantor pertanahan yaitu secara formil pembeli bukan pemegang hak atas tanah karena di dalam sertipikat tanah pemegang hak masih tertulis pemilik.

Menurut Ishaq, akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum. Akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum.

Kegiatan pendaftaran tanah akan menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat tanah. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagai mana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di pemukiman warga Desa Cengkong, Kecamatan Purwasari, Kabupaten Karawang, ditemukan data dan fakta beberapa kasus mengenai jual beli tanah yang sudah bersertipikat, dilakukan secara di bawah tangan. Seorang pemilik tanah yang bernama H. Yunus dan HJ. Acih Hasanah memberikan kuasa di bawah tangan kepada kerabatnya, untuk menjual tanahnya kepada orang lain (pembeli) tidak menggunakan akta PPAT dan tidak dilakukan dihadapan PPAT atau Desa 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 Desa Cengkong, Kecamatan Purwasari, penulis mendapatkan fakta warga Desa Cengkong yang melakukan jual beli Hak Milik atas tanah kepada pembeli, yang dilakukan secara di bawah tangan. Pemilik tanah tersebut di atas memberikan kuasa secara di bawah tangan kepada salah satu kerabatnya yang bernama H. Acep Hidayat dan Aah Mutmainah 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.

Pada tahun 2015, seorang pemilik tanah yang bernama H. Yunus menjual sebagian bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 617, kepada kerabatnya yang bernama H. Acep Hidayat. Pada waktu akan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, H. Acep Hidayat menanyakan terlebih dahulu kepada bagian loket Pendaftaran Kantor Pertanahan Karawang yang bernama Roni. Kepada saudara H. Acep Hidayat, Bapak Roni 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/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 bapak H. Acep Hidayat hanya membawa sertipikat asli, dan selemba 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 melengkap/memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah disebutkan di atas.

Pengakuan dan penegasan dari negara dengan adanya sertipikat tanah terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah atau satuan rumah susun tersebut. Oleh karena itu peralihan sebagian bidang tanah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 617 milik H. Yunus yang dilakukan di bawah tangan kepada H. Acep Hidayat selaku pembeli tidak mendapatkan kepastian hukum karena tidak diperolehnya sertipikat tanah dan tidak adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT.

Berdasarkan uraian di atas jual beli tanah di bawah tangan yang dibuat oleh H. Yunus selaku Penjual dan H. Acep Hidayat selaku pembeli yang tidak didaftarkan mempunyai akibat hukum yang merugikan pembeli, antara lain:

1. Pembeli tidak mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan atas kepemilikan tanah yang telah dibelinya karena pembeli yaitu H. Acep Hidayat tidak mendapatkan sertipikat tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan pada tahun 2015 yang dibuat oleh H. Yunus selaku penjual.
2. Pembeli tidak memiliki kemampuan untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya atau proses pergantian nama sertipikatnya di Kantor Pertanahan Setempat.
3. Informasi terhadap data fisik dan data yuridis mengenai sebagian bidang tanah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 617 milik H. Yunus selaku penjual tidak mengalami perubahan dengan adanya jual beli di bawah tangan. Kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran tanah, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat tidak terjadi perubahan dengan adanya jual beli di bawah tangan.
4. Pembeli tidak memiliki bukti yang kuat jika suatu saat terjadi sengketa atau masalah hukum terkait tanah yang telah dibelinya.
5. Menimbulkan sengketa tanah karena sertipikat tanah yang seharusnya menjadi hak pembeli dapat dialihkan lagi kepada pihak lain, sehingga upaya pembeli untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum yaitu harus melalui jalur non-litigasi. Jika jalur non-litigasi tidak berhasil maka pembeli harus menempuh jalur litigasi dengan mengajukan gugatan di Pengadilan. Hal ini juga akan menyita waktu dan biaya yang tidak sedikit untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan.
6. Pembeli tidak dapat menggunakannya sertipikatnya sebagai jaminan untuk mendapatkan kredit sendiri; sebaliknya, mereka harus melibatkan penjual tanah yang terkait dalam proses pengajuan kredit.

Menurut penulis, jual beli tanah di bawah tangan sebagaimana yang dilakukan oleh masyarakat Desa Cengkong Kecamatan Purwasari Kabupaten Karawang termasuk dalam jual beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum, karena sangat sulit untuk memperjelas status kepemilikan tanah, meskipun secara nyata suatu tanah sudah dibeli. Dan seiring berjalannya waktu, klaim tanah akan bermunculan dari pihak-pihak yang tidak mengetahui proses jual belinya. Selanjutnya, apabila sengketa ini diajukan ke Pengadilan, maka proses pembuktian juga akan sulit. Hal ini dikarenakan masing-masing pihak hanya memiliki alat bukti kuitansi untuk menyatakan kepemilikan tanah.

Tidak adanya kepastian hukum dalam jual beli tanah di bawah tangan di Desa Cengkong Kecamatan Purwasari Kabupaten Karawang terdapat pada alat bukti jual beli. Hal ini disebabkan oleh prosedur jual beli yang tidak dilakukan sesuai dengan prosedur hukum dan di hadapan pejabat yang berwenang. Sehingga dalam mengajukan klaim, para pihak sama-sama menggunakan alat bukti yang tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti sertipikat tanah. Alat bukti tersebut hanya berupa kuitansi jual beli tanpa cap resmi dari PPAT atau Kepala Desa.

Dalam hukum perdata, kuitansi termasuk dalam alat bukti akta di bawah tangan. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dalam perkara perdata, sepanjang akta di bawah tangan tidak disangkal atau dipungkiri oleh para pihak maka akta di bawah tangan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta otentik, sedangkan apabila kebenaran tanda tangan dalam akta di bawah tangan di sangkal akan

kebenarannya maka akta tersebut harus dibuktikan kebenarannya dengan menggunakan alat bukti yang lain seperti saksi, persangkaan dan pengakuan. Proses pembuktian ini tentunya akan memakan biaya dan waktu yang banyak.

Di sisi lain, pembuktian dengan akta otentik juga memungkinkan putusan hakim kurang memberikan keadilan bagi para pihak. Hal ini dikarenakan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan hanya berlaku terhadap orang untuk siapa pernyataan itu diberikan, sedangkan terhadap pihak lain, kekuatan pembuktiannya tergantung pada penilaian Hakim (pembuktian bebas). Hakim sebagai pihak yang berhak memutus perkara, dalam hal ini bisa saja keliru atau khilaf, hal ini juga dipengaruhi oleh para pihak dalam kemampuan masing-masing pihak dalam membuktikan dalil-dalilnya di persidangan.

KESIMPULAN

Berdasarkan pemaparan materi di atas maka dapat disimpulkan, bahwa:

1. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara tidak resmi tetap ada, baik dalam bentuk perlindungan hukum secara preventif maupun represif. Perlindungan hukum preventif diberikan berdasarkan Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sementara perlindungan hukum secara represif mencakup sanksi seperti denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan lainnya, serta metode penegakan hukum lainnya. Status hukum jual beli tanah yang dilakukan di bawah 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 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian. Tetapi untuk memperoleh pemindahan hak atas tanah dan balik nama sertipikat harus memiliki akta yang dibuat oleh PPAT karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dalam konteks jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, perlindungan hukum bisa diberikan, meskipun bukti-bukti yang ada mungkin belum cukup kuat atau kurang sempurna. Sehingga dalam jual beli hak atas tanah ini hanya memiliki alat pembuktian berupa selebar kuitansi yang kekuatan pembuktiannya lemah sehingga memiliki resiko yang cukup besar apabila terjadi sengketa dikemudian hari.
2. Akibat hukum dari jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan yang terjadi di Desa Cengkong Kecamatan Purwasari Kabupaten Karawang dapat merugikan pihak pembeli karena pada dasarnya pihak pembeli ini hanya dapat menikmati fisiknya saja, namun tidak memiliki bukti bahwa dirinya merupakan pemegang hak atas tanah tersebut. Selain itu, pembeli tidak dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau mengajukan proses balik nama sertipikatnya ke Kantor Pertanahan Setempat sehingga tanah yang sudah dibelinya tidak dapat di jual karena sertipikat tanah yang telah dibelinya masih atas nama penjual. Pembeli juga tidak memiliki alat pembuktian yang kuat jika muncul sengketa atau masalah hukum terkait tanah yang dibeli dan pembeli juga terbatas dalam melakukan jaminan sertipikat untuk mendapatkan kredit, karena harus melibatkan penjual tanah yang bersangkutan.

REFERENSI

- Ambuliling, Suyadi Bill Graham. "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah". *Lex Privatum* V (3), 1.
- Angreni, Ni Kadek Ditha dan I Gusti Ngurah Wairocana, *Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- Arba, M. 2021. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Baharudin. 2014. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah. *Jurnal Keadilan Progresif* 5 (1), 89-101.
- Effendie, Bachtiar. 1980. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*. Bandung: Alumni.

- Ginting, S. 2020. "Analisis Yuridis Terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat Yang Dibuat Di Bawah Tangan (Studi Putusan Nomor 130/Pdt. G/2012/PN. Mlg)". *Ilmu Hukum Prima (IHP)* 3 (1).
- Harahap, Yahya. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Hartanto, J. Andy. 2014. *Hukum Pertanahan*. Surabaya: LaksBang Justitia.
- Hayati, Nur. 2016, "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)". *Lex Jurnalica* 13 (3), 284.
<https://journal.ubpkarawang.ac.id>.
<https://repository.metrouniv.ac.id>.
- Ishaq. 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum; Cet. I*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kurnia, Rahmat. 2014. *Tinjauan Yuridis Tentang Pengalihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor: 94/PDT/G/2007/PN. PBR)*. Riau: Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim.
- Mahkamah Agung RI. 2005. *Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI*.
- Moleong, Lexy J. 1998. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Resdakarya.
- Perangin, Effendi Perangin. 1991. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali Press.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Pulungan, M. T & M. Muazzul. 2017. "Tinjauan Hukum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Gadai Di Bawah Tangan". *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 4 (2), 60-71.
- Rahmadhani, Febri. 2020. "Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Waarmerking Dalam Perspektif Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia". *Recital Review* 2 (2), 103.
- Rondonuwu, Giovanni. 2017. "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah". *Lex Privatum* V (4).
- Sanjaya, Suyono dan Yuniar Rahmatiar. 2024. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Yogyakarta: K-Media.
- Supriyatin, Insan, Muhamad Abas, dan Farhan Asyhadi. 2023. "Efektivitas Pelaksanaan Perjanjian Kerja Bersama (PKB) Di Perusahaan Umum Percetakan Uang Republik Indonesia Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan (Studi Pada Perum PERURI Karawang)". *Jurnal Justisi Hukum* 8 (1), 6.
- Sutedi, Adrian, 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tehupelory, Aartje. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1847 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Wardani, Widayari Indriasti dkk. 2022. *Hukum Pertanahan*. Semarang: BP Fakultas Hukum UNTAG.