

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG  
BERTIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL  
BELI TANAH DI BAWAH TANGAN**

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Demak No. 34/Pdt. G. 2020/PN.Dmk)**

**TESIS**



Oleh:

**ALMUNIROH**

N.I.M : 21302200007

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG  
BERTIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL  
BELI TANAH DI BAWAH TANGAN**

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Demak No. 34/Pdt. G. 2020/PN.Dmk)**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh:

**ALMUNIROH**

N.I.M : 21302200007

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG  
BERTIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL  
BELI TANAH DI BAWAH TANGAN**

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Demak No. 34/Pdt. G. 2020/PN.Dmk)**

**TESIS**

Oleh:

**ALMUNIROH**

N.I.M : 21302200007

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:  
Pembimbing  
Tanggal,

**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

NIDN: 0607077601

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN: 0620046701

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG  
BERTIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL  
BELI TANAH DI BAWAH TANGAN**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Demak No. 34/Pdt. G. 2020/PN.Dmk)

**TESIS**

Oleh:

**ALMUNIROH**

N.I.M : 21302200007

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 29 Agustus 2024

Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua

Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N

NIDN: 8987740022

Anggota,

Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum

NIDN: 0605036205

Anggota,

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN: 0607077601

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Lawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **ALMUNIROH**

NIM : 21302200007

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN (Studi Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G.2020/PN.Dmk)”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 20 Agustus 2024



D3A.JX050548164  
Almuniroh

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Almuniroh

NIM : 21302200007

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas

Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul:

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN (Studi  
Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G.2020/PN.Dmk)

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta  
memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan,  
dikelola dalam pengkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain  
untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai  
pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila di kemudian hari  
terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka  
segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi  
tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 20 Agustus 2024



Almuniroh

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri.”

(QS. Ar-Rad 11)

Tidak ada kesuksesan tanpa kerja keras. Tidak ada keberhasilan tanpa kebersamaan. Tidak ada kemudahan tanpa doa.

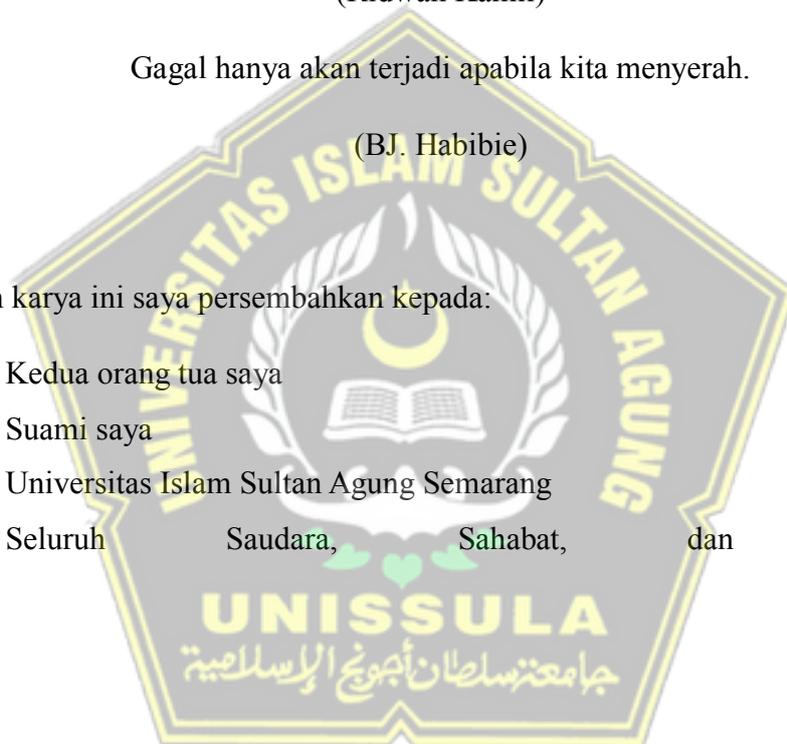
(Ridwan Kamil)

Gagal hanya akan terjadi apabila kita menyerah.

(BJ. Habibie)

Sebuah karya ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua saya
2. Suami saya
3. Universitas Islam Sultan Agung Semarang
4. Seluruh Saudara, Sahabat, dan Temanku



## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat, hidayah, dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN (Studi Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G.2020/PN.Dmk).”** Shalawat serta salam tak lupa penulis sampaikan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW yang dinantikan syafaatnya di yaumul akhir.

Penulisan tesis ini dilakukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Tesis ini mungkin tidak dapat diselesaikan oleh penulis tanpa bantuan dan dukungan dari beberapa pihak selama penyusunan tesis ini, oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt. M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku pembimbing penelitian dan penulisan tesis ini yang telah membantu dalam memberikan saran, arahan, masukan serta meluangkan waktunya hingga terselesainya tesis ini.
6. Bapak dan Ibu dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

7. Rekan-rekan perjuangan Kelas A Reguler Angkatan 2022 Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu penulisan dalam menyelesaikan tesis ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas kebaikan dan bantuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini. Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik, dan saran senantiasa diharapkan. Semoga tesis ini bermanfaat serta menambah wawasan dan pengetahuan bagi semua pihak dan peneliti selanjutnya.

Semarang, 20 Agustus 2024



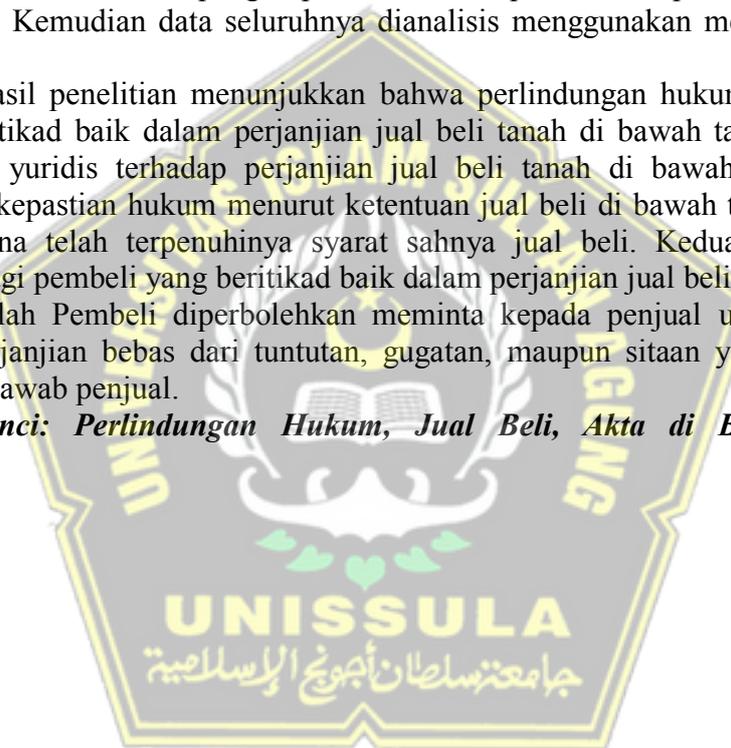
## ABSTRAK

Jual beli tanah dengan menggunakan akta di bawah tangan masih banyak dilakukan dalam lingkup masyarakat. Tujuan dalam penelitian ini: 1) Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis terhadap perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam konsepsi kepastian hukum. 2) Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dengan spesifikasi penelitian berupa deskriptif analistis. Sumber data terdiri data primer, data sekunder berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dan data tersier. Teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan dan studi dokumen. Kemudian data seluruhnya dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan: Pertama, implikasi yuridis terhadap perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam konsepsi kepastian hukum menurut ketentuan jual beli di bawah tangan tetaplah sah, karena telah terpenuhinya syarat sahnya jual beli. Kedua, perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan ialah Pembeli diperbolehkan meminta kepada penjual untuk menjamin objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan, maupun sitaan yang merupakan tanggungjawab penjual.

***Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Jual Beli, Akta di Bawah Tangan***



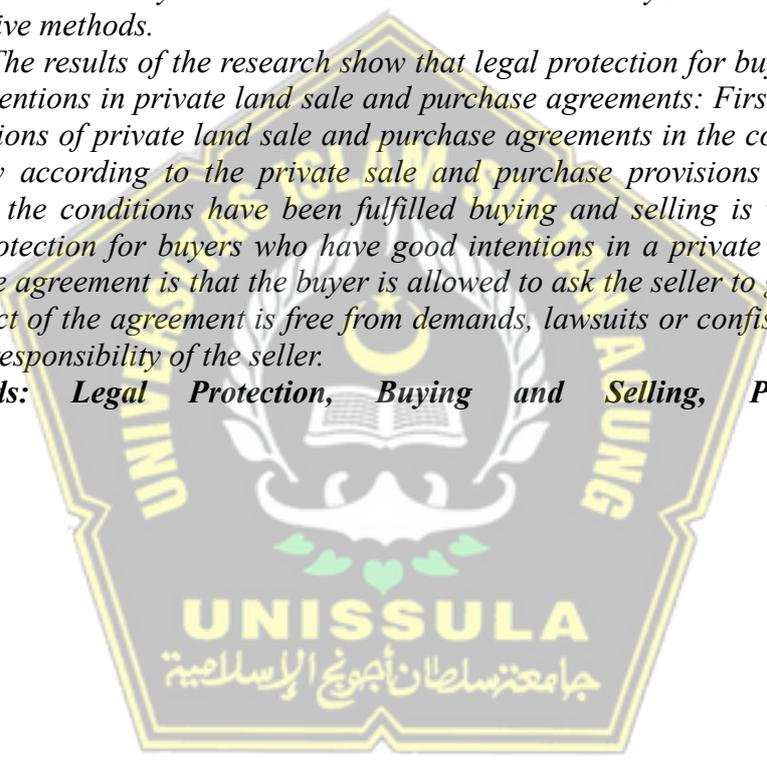
## **ABSTRACT**

*Buying and selling land using private deeds is still widely practiced in the community. The objectives of this research: 1) To find out and analyze the juridical implications of private land sale and purchase agreements in the concept of legal certainty. 2) To find out and analyze legal protection for buyers who have good intentions in private land sale and purchase agreements.*

*This research uses a statutory approach method with research specifications in the form of descriptive analysis. Data sources consist of primary data, secondary data in the form of primary legal materials and secondary legal materials, and tertiary data. Data collection techniques include literature study and document study. Then the entire data was analyzed using qualitative descriptive methods.*

*The results of the research show that legal protection for buyers who have good intentions in private land sale and purchase agreements: First, the juridical implications of private land sale and purchase agreements in the concept of legal certainty according to the private sale and purchase provisions remain valid, because the conditions have been fulfilled buying and selling is valid. Second, legal protection for buyers who have good intentions in a private land sale and purchase agreement is that the buyer is allowed to ask the seller to guarantee that the object of the agreement is free from demands, lawsuits or confiscations which are the responsibility of the seller.*

**Keywords:** *Legal Protection, Buying and Selling, Private Deed*



## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PUBLIKASI .....	vi
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTARCT</i> .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka Konseptual .....	8
F. Kerangka Teoritis.....	12
G. Metode Penelitian.....	17
H. Sistematika Penulisan.....	22
BAB II TINJAUAN PUSTKA.....	23
A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah .....	23
1. Pengertian Jual Beli.....	23
2. Pengertian Tanah .....	23
3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata Barat.....	23
4. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Positif di Indonesia .....	23
5. Hak dan Kewajiban antara Penjual dan Pembeli .....	23
B. Tinjauan Umum Tentang Akta.....	23
1. Pengertian Akta .....	23
2. Syarat-Syarat Akta.....	23

3. Macam-Macam Akta .....	23
C. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah .....	23
1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	23
2. Jenis-Jenis Hak Tanah .....	23
3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli .....	23
4. Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli .....	23
5. Syarat Jual Beli Hak Atas Tanah .....	23
6. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah .....	23
7. Hapusnya Hak Atas Tanah.....	23
D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli dalam Perspektif Islam .....	23
1. Pengertian Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam .....	23
2. Hukum Jual Beli.....	23
3. Rukun dan Syarat Jual Beli .....	23
4. Bentuk Jual Beli yang Dilarang.....	23
BAB III PEMBAHASAN .....	23
A. Implikasi Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Konsepsi Kepastian Hukum .....	23
B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan .....	23
C. Contoh Akta Jual Beli.....	23
BAB IV PENUTUP .....	23
A. Kesimpulan .....	23
B. Saran .....	23
DAFTAR PUSTAKA.....	23

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah.<sup>1</sup> Tanah adalah sentral bagi kehidupan manusia. Kehidupan manusia sangat bergantung pada tanah, baik untuk tempat tinggal maupun untuk mata pencaharian, keperluan tanah akan semakin meningkat, tetapi persediaan sangat terbatas. Bahkan tanpa tanah, eksistensi serta jati diri manusia tercabut.<sup>2</sup> Pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang – Undang Dasar 1945.

Tanah merupakan salah satu faktor yang penting, baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan juga sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas – komoditas perdagangan yang sangat dibutuhkan guna meningkatkan pendapatan nasional.<sup>3</sup> Tanah dalam kehidupan manusia memiliki peran penting karena merupakan sumber dari kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Sebagai salah satu faktor penting bagi

---

<sup>1</sup> Arisaputra, “*Problematika penyelesaian Sengketa Tanah Di Lokasi Tanjung Sari Kabupaten Banggai*”, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/lawreform/article/viewFile/20870/14107>, diakses pada tanggal 19 Agustus 2021 pukul 18.30 WIB.

<sup>2</sup> Anggraeni Endah Kusumaningrum, Bayu Aji Nugroho, *Akibat Penyelesaian Sengketa Tanah Yayasan Sunan Kalijaga Berdasarkan Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 3490 K/Pdt/2021*, (Semarang, Notari Law Research, Volume 03 Nomor 01, 2021) hlm. 42

<sup>3</sup> Sri Hajati Sri Hajati, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji, Oemar Moechtar, 2017, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2017), hlm 1.

kehidupan tentu kita tidak bisa mengabaikan keberadaan tanah, dimana Negara Indonesia adalah negara agraris dengan wilayah yang sangat luas.<sup>4</sup>

Masalah pertanahan dapat mencakup teknis, sengketa dan masalah pertanahan yang membutuhkan penyelesaian. Konflik yang dihadapi masyarakat maupun di pemerintahan pusat maupun di daerah yang berkaitan dengan sistem perundang – undangan.<sup>5</sup> Ketentuan – ketentuan dasar tentang tanah di Indonesia telah tercantum di dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

Pasal 26 ayat (1) UUPA mengatur mengenai “Jual beli, Penukaran, Penghibahan, Pemberian dengan wasiat, Pemberian menurut adat, dan Perbuatan – perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”<sup>6</sup> Salah satu cara memperoleh hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Hak milik merupakan hak turun – temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat di miliki orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Apabila sudah dilakukan peralihan hak atas tanah maka harus segera mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan atau di sebut dengan ATR/BPN.

Permasalahan tanah di Indonesia ini beragam dan banyak konflik persengketaan yang terjadi, sehingga penulis akan menyajikan persoalan tanah antara kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah di

---

<sup>4</sup> Bambang Eko Mulyono, 2013, “Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang Dibuat oleh Notaris”, *Jurnal Independent*, Vol. 2, hal. 2, <https://jurnalhukum.unisla.ac.id/index.php/independent/article/view/13> diakses pada tanggal 06 Mei 2024 pukul 11.45 WIB

<sup>5</sup> Mohmmad Hatta, *Hukum Tanah Nasional*, (Yogyakarta: Media Abadi, 2014) , hlm. 107

<sup>6</sup> Pasal 26 ayat (1) UUPA.

bawah tangan atau tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku. Sebagaimana transaksi jual beli tanah seharusnya mengacu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 37 ayat (1) menjelaskan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hal milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat di daftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.” Maka dapat disimpulkan bahwa segala pemindahan hak atas tanah harus dituangkan dalam suatu akta otentik yang di buat oleh PPAT berdasarkan jabatannya untuk kemudian dilakukan pendaftaran tanah dan atas dasar tersebut subjek hukum adalah sah bagi pemegang hak atas tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pejabat Pembuat Akta diangkat untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang di atur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tugas PPAT mempunyai kewenangan yang diatur di dalam Pasal 2 ayat (2) bahwa membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum yaitu : “Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.”

Peraturan tentang tata cara peralihan hak atas tanah sudah jelas sebagaimana tersebut di atas namun pada kenyataannya masih sering terjadi di masyarakat yang melakukan praktik jual beli tanah secara di bawah tangan. Adapun yang di maksud di bawah tangan adalah suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai ataupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan masing – masing pihak (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh kepala adat/kepala desa.

Praktik jual beli di bawah tangan sering dilakukan karena biaya tidak terlalu banyak yang dikeluarkan dan proses yang dilakukan mudah, yaitu cukup dengan dihadiri oleh pihak kepala adat/kepala desa dan saksi – saksi. Proses jual beli tanah terjadi sudah sah, dibandingkan apabila harus ke Badan Pertanahan Nasional, tentu biaya yang harus dikeluarkan oleh pihak penjual dan pembeli cukup besar dan prosesnya yang relatif membutuhkan waktu yang lumayan lama. Karena hal inilah yang menyebabkan sebagian masyarakat kurang tertarik untuk melakukan jual beli tanah sesuai dengan Peraturan Perundang – Undangan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>7</sup>

Berdasarkan persoalan tanah yang di tangani oleh Pengadilan Negeri Demak sesuai Putusan Pengadilan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk yang menggambarkan adanya permasalahan tanah yang diakibatkan adanya jual

---

<sup>7</sup> Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2015), hlm 56.

beli tanah di bawah tangan, adapun gambaran umum dalam persoalan tersebut yaitu:

SR telah membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1656 atas nama RS dari TMR yang merupakan istri sah dari alm RS. Jual tanah tersebut dilaksanakan di bawah tangan yaitu pembeli menyerahkan uang senilai 13.500.000 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) kepada SL yang kemudian SL memberikan kwitansi pada tanggal 21 April 1999 dan sertifikat asli Nomor 1656 atas nama RS kepada SL dengan di sepengetahuan dan seijin anak-anak alm RS. Pada saat transaksi jual beli tersebut menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakati dan penjual menyerahkan obyek yang diperjualbelikan beserta bukti kepemilikan yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 1656 atas nama RS disertai kwitansi jual beli, fotokopi KTP Prnjual, fotokopi KTP asli ahli waris yang lain dan fotokopi surat keterangan waris. Beberapa tahun setelah dilakukan jual beli, SL berkeinginan untuk melakukan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 1656 atas nama RS yang dibelinya namun tidak bisa karena jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah. SL berupaya untuk menemui kembali para ahli waris dari alm RS, namun keberadaan para ahli waris tersebut tidak di ketahui, dikarenakan SL berupaya untuk melakukan proses balik nama atas obyek tanah yang di belinya mengalami kesulitan maka SL menempuh upaya hukum melalui gugatan di Pengadilan Negeri Demak dalam rangka memperoleh secara utuh. Tanggal 12 Agustus 2020 mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Demak dengan tujuan untuk

mendapatkan putusan dari pengadilan sebagai permohonan hak di Badan Pertanahan Nasional atas obyek tanah yang dibelinya secara di bawah tangan. Putusan pengadilan Negeri Demak dengan Nomor perkara 34/Pdt.G/2020/PN Dmk antara Penggugat Hj. Lestari melawan Tergugat I T Bin RS, Tergugat III RSA Binti RS, Tergugat IV OK, Tergugat V EH, Tergugat VI EA, Tergugat VII LAM dan Turut tergugat Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Demak. Kejadian tersebut dalam rangka melindungi hak pembeli beritikad baik maka sesuai pula dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Maka atas dasar putusan dari Pengadilan Negeri Demak tersebut dapat digunakan sebagai landasan untuk mengajukan permohonan balik nama atas obyek tanah yang telah di beli oleh SL di Kantor Pertanahan setempat.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka timbul suatu permasalahan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam sengketa jual beli tanah. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN (Studi Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt. G. 2020/PN.Dmk)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Penelitian, suatu rumusan masalah diperlukan guna mempermudah pelaksanaan dan juga supaya sasaran dalam penelitian ini tepat, tegas, dan

terarah dalam mencapai hasil yang diharapkan. Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan di atas, maka penulis dapat mengambil rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Implikasi Yuridis terhadap perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam konsepsi kepastian hukum?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian tesis ini berdasarkan rumusan masalah di atas adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis terhadap perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam konsepsi kepastian hukum.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian yang apabila ditinjau berdasarkan 2 (dua) macam, yaitu:

1. Manfaat Secara Teoritis

Secara teoritis , penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan ilmu pengetahuan serta wawasan kepada kalangan akademis dan juga masyarakat luas khususnya kenotariatan terhadap hukum khususnya

mengenai perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam melakukan jual beli tanah di bawah tangan.

## 2. Manfaat Secara Praktis

- a. Dapat memberikan jalan keluar terhadap permasalahan yang dihadapi dalam melihat perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam melakukan jual beli tanah di bawah tangan.
- b. Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan bagi pihak-pihak yang awam hukum terkait permasalahan hukum perdata dalam bidang kenotariatan khususnya mengenai perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam melakukan jual beli tanah di bawah tangan.
- c. Dapat memberikan tambahan wawasan bagi para Notaris/PPAT dan calon Notaris/PPAT mengenai perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam melakukan jual beli tanah di bawah tangan.

## E. Kerangka Konseptual

Pada kerangka konseptual ini penulis akan menjelaskan konsep judul tesis yang diangkat. Yaitu berupa definisi – definisi dari kata – kata yang terkandung dalam istilah – istilah hukum dengan cara meneliti atau menguji istilah hukum dalam teorinya. Kerangka konseptual ini memiliki makna dan maksud judul itu dapat dipahami secara jelas dan harus menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

## 1. Perlindungan Hukum

Hans Kelsen menyatakan bahwa hukum adalah ilmu pengetahuan normatif dan bukan ilmu alam.<sup>8</sup> Lebih lanjut Hans Kelsen menjelaskan bahwa hukum merupakan teknik sosial untuk mengatur perilaku masyarakat.<sup>9</sup> Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal – hal yang berbahaya, sesuatu yang bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak – haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

## 2. Pembeli

Pembeli adalah seorang atau suatu perusahaan yang membeli atau menggunakan barang atau jasa tertentu. Pembelian yaitu : “The role of purchasing function is to make materials and parts of the right quality, and quantity available for use by operations at the right time and at the right place.” Pendapat tersebut kurang lebihnya mempunyai arti bahwa peran fungsi pembelian adalah untuk mengadakan material dan part pada kualitas yang tepat dan kuantitas yang tersedia untuk

---

<sup>8</sup> Jimly Asshiddiqie dan M.Ali Safa'at, Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, (Jakarta; Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI, 2006), hl. 12.

<sup>9</sup> Hans Kelsen, *Dasar – dasar Hukum Normatif*, (Jakarta: Nusa Media, 2009), hl. 343

digunakan dalam operasi pada waktu yang tepat dan tempat yang tepat (Galloway; 2000).

### 3. Iktikad Baik

Unsur iktikad baik (*good faith*) dalam suatu perjanjian merupakan asas terpenting (*super eminent principle*) dan sangat fundamental dalam suatu kontrak bisnis. Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa “Persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik.” Arti objektif, bahwa perjanjian yang harus dilaksanakan dengan mengidahkan norma – norma kepatutan dan kesusilaan. Sedangkan dalam arti subjektif, iktikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang, artinya, bagi para pihak dalam perjanjian terdapat suatu keharusan untuk tidak melakukan segala sesuatu yang tidak masuk akal sehat, yaitu tidak bertentangan dengan norma kepatutan dan kesusilaan, sehingga dapat menimbulkan keadilan bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan salah satu pihak.<sup>10</sup>

### 4. Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata, menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Prof. R. Subekti, SH. (Hukum Perjanjian, 1979:1) berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

---

<sup>10</sup>

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-dalam-pasal-1338-kuh-perdata-lt6572e2d46785c/>, diakses pada tanggal 06 Mei 2024, pukul 12:20 WIB.

## 5. Penjual

Chairul Marom penjualan artinya menjual barang dengan sebagai usaha pokok perusahaan yang biasa dilakukan secara teratur.<sup>11</sup> Sedangkan menurut pendapat Henry Simamora menyatakan bahwa penjualan adalah lazim dalam perusahaan dan merupakan jumlah kotor yang dibebankan kepada penggalan atas barang dan jasa.<sup>12</sup>

## 6. Jual Beli

Jual beli adalah suatu proses transaksi tukar menukar barang yang dilakukan antara penjual dan pembeli, pihak penjual menjual barang tersebut, dan pihak pembeli membeli suatu barang tersebut sesuai dengan kesepakatan bersama.

## 7. Tanah

Tanah merupakan bagian dari kerak bumi yang memiliki susunan dari mineral serta bahan organik. Tanah sangat vital peranannya bagi kehidupan, karena tanah mendukung kebutuhan tumbuhan dengan menyediakan hara dan air sekaligus sebagaipenopang akar.<sup>9</sup> Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.

---

<sup>11</sup> Chairul Marom, *System Akuntansi Perusahaan Dagang*, (Jakarta: PT. Prenhallindo, 2020), hal. 28

<sup>12</sup> Henry Simamora, *Akuntansi Basis Pengembangan Keputusan Bisnis*, (Jakarta : Kencana, 2000), hal. 24

## 8. Perjanjian Di Bawah Tangan

Perjanjian yang dibuat dibawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang melakukan perjanjian dan tanpa ada campur tangan pegawai umum yang berwenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetapi dibuat dihadapan Kepala Desa berperan sebagai saksi, mencatat peralihan hak atas tanah dalam buku tanah desa dan membuat surat keterangan

## F. Kerangka Teoritis

### 1. Teori Kepastian Hukum

Negara hukum pada hakekatnya merupakan negara yang dalam aktifitasnya selalu didasarkan pada hukum guna menjamin dan mewujudkan keadilan bagi warganya.<sup>23</sup> Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Kepastian adalah keadaan yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis.<sup>13</sup>

Tujuan hukum adalah semata-mata untuk menciptakan kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum, fungsi hukum dapat berjalan dan mampu mempertahankan ketertiban. Kepastian hukum adalah syarat mutlak setiap aturan, persoalan keadilan dan kemanfaatan hukum bukan alasan pokok dari tujuan

---

<sup>13</sup> Cst Kansil et al., 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 385.

hukum tetapi yang penting adalah kepastian hukum. Suatu kepastian hukum mengharuskan terciptanya suatu peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku secara umum, serta mengakibatkan bahwa tugas umum untuk mencapai kepastian hukum. Hal ini dilakukan agar terciptanya suasana yang aman dan tentram dalam masyarakat luas dan ditegakkannya serta dilaksanakan dengan tegas.<sup>14</sup>

Pentingnya kepastian hukum terdapat pada Pasal 28D ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 perubahan ketiga bahwa: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”, *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum).<sup>15</sup>

Gustav Radbruch filsuf hukum dari Jerman, terdapat tiga nilai dasar hukum yang mana oleh banyak pakar teori hukum dan filsafat hukum diartikan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.<sup>16</sup> Gustav Radbruch menyatakan Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menuntut hukum dapat diperoleh

---

<sup>14</sup>Soerjono Soekanto, 1983, *Penegakkan Hukum*, Bina cipta, Bandung, hal. 15.

<sup>15</sup> Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT Revika Aditama, Bandung, hal. 79-80.

<sup>16</sup> M. Muslih, 2013, “Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum)”, *Jurnal Legalitas*, Vol. IV No. 1, hal. 132, <http://legalitas.unbari.ac.id/index.php/Legalitas/article/view/117> diakses pada 06 Mei 2024 pukul 13.30 WIB.

haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>17</sup>

Gustav Radbruch mengatakan kepastian hukum adalah “*Scherkeit des Rechts selbst*” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Terdapat empat hal yang memiliki hubungan dengan makna kepastian hukum, antara lain:

- a. Bahwa hukum itu positif, yang artinya hukum itu adalah Perundang-Undangan (*Gesetzliches Recht*).
- b. Hukum didasarkan kepada fakta (*Tatsachen*), bukan didasarkan kepada sebuah rumusan tentang penilaian yang nantinya dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik dan kesopanan.
- c. Bahwa fakta tersebut haruslah dirumuskan secara jelas guna menghindari kekeliruan dalam penafsiran, selain itu juga mudah untuk dijalankan.
- d. Hukum positif tidak boleh untuk sering diubah.<sup>18</sup>

Kepastian hukum ditujukan untuk melindungi kepentingan setiap individu agar mereka mengetahui perbuatan apa saja yang dibolehkan dan sebaliknya perbuatan mana yang dilarang sehingga mereka dilindungi dari tindakan kesewenang-wenangan pemerintah. Apabila tidak adanya kepastian hukum, maka konflik

---

160. <sup>17</sup> Mertokusumo, Sudikno, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal.

<sup>18</sup> Achmad Ali, *op. Cit.* hal. 292-293.

norma yang ditimbulkan dari ketidak pastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.<sup>19</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dapat diartikan dengan upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada. Dengan kata lain, perlindungan hukum adalah realisasi dari fungsi hukum dalam perlindungan. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak – hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.

Adapun 2 (dua) bentuk perlindungan hukum menurut Hadjon yakni perlindungan preventif dan represif. Arti perlindungan preventif adalah rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif untuk mencegah terjadinya sengketa. Kemudian, perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitas sebagai subjek hukum.

---

<sup>19</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum (Edisi Revisi)*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 137.

Sedangkan menurut Satjipto Raharjo, bahwa tujuan hukum yang dikemukakan Fitzgerald. Tujuan hukum menurut Fitzgerald adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap berbagai kepentingan tersebut. Dari konsep itu, Raharjo mengartikan bahwa perlindungan hukum merupakan upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.

Soejono Soekanto, bahwa ada dasarnya merupakan perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Selanjutnya, Soekanto menerangkan bahwa selain peran penegak hukum, ada lima lain yang mempengaruhi proses penegakan hukum dan perlingkungannya sebagai berikut.

- a. Faktor undang-undang, yakni peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh penguasa yang sah.
- b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang terlibat dalam penegakan hukum, baik langsung dan tidak langsung.
- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, seperti sumber daya manusia yang terampil atau alat-alat yang memadai.
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan tempat hukum berlaku

dan diterapkan. Penerimaan dalam masyarakat akan hukum yang berlaku diyakini sebagai kunci kedamaian.

- e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia dalam pergaulan hidup.<sup>20</sup>

## G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya, karena penelitian di dalam ilmu – ilmu sosial merupakan suatu proses yang dilakukan dengan cara yang terencana dan sistematis agar memperoleh pemecahan masalah dan dapat memberikan kesimpulan – kesimpulan yang tidak meragukan.<sup>21</sup>

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian Hukum Normatif, yang artinya penelitian berdasarkan peraturan dan ketentuan-ketentuan yang ada di sertai data sekunder yang sifatnya fakta dan obyektif. Dengan rinci menggambarkan serta menemukan fakta-fakta hukum yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan.

### 2. Metode Pendekatan

---

<sup>20</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-It63366cd94dcbc/?page=2>, diakses pada tanggal 06 Mei 2024, pukul 14:00 WIB

<sup>21</sup> Soemitro Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia, Indonesia, 1988), hal. 13.

Metode yang digunakan penulis dalam penelitian kali ini adalah metode pendekatan perundang-undangan, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani. Setelah itu penulis akan menganalisa dengan menggunakan teknik analisis deskriptif yang dikaji secara sistematis.<sup>22</sup>

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis suatu peraturan hukum.<sup>23</sup> Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terbagi menjadi bahan hukum primer, sekunder dan tersier, yang diperoleh dengan dari studi dokumen dan wawancara secara deskriptif kualitatif, yang diawali dari data bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan fokus Putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk, selanjutnya dengan memaparkan berupa fakta-fakta hukum yang berupa perbuatan, keadaan, peristiwa dan kejadian yang terkait dengan obyek penelitian.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis

---

<sup>22</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 157.

<sup>23</sup> Jhony Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Surbaya, 2006), hlm. 192

normatif, sehingga sumber dan jenis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah menggunakan data sekunder, data sekunder merupakan data yang didapat atau dikumpulkan peneliti dari semua sumber yang sudah ada, dalam artian peneliti sebagai tangan kedua. Data sekunder bisa didapat dari beberapa sumber misalnya peraturan perundang-undangan, jurnal, buku, dan lain yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dengan fokus Putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk.

a. Bahan Hukum Primer :

- 1) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku literatur, jurnal, karya ilmiah, makalah-makalah dan dokumen-dokumen

yang berkaitan dengan objek penelitian yang dapat membantu penelitian untuk mendapatkan informasi.

- 1) Hasil Karya Ilmiah
- 2) Jurnal – Jurnal Hukum
- 3) Hasil – Hasil Penelitian

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang menunjang bahan hukum primer dan sekunder seperti artikel dalam format elektronik (internet), kamus – kamus hukum dan sebagainya Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum penunjang, mencakup bahan-bahan primer dan sekunder diluar bidang hukum, seperti Kamus Bahasa Indonesia, Internet dan yang lainnya yang dapat digunakan untuk melengkapi data penelitian.

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis standar untuk memperoleh data yang diperlukan yang ada hubungannya dengan permasalahan yang akan dipecahkan. Metode pengumpulan data yang didasarkan pada sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini dilakukan dengan :

a. Studi Kepustakaan

Yaitu teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya

dengan masalah yang dipecahkan.

b. Studi Dokumen

Yaitu mengumpulkan dokumen dan data-data yang diperlukan dalam permasalahan penelitian kemudian ditelaah secara mendalam sehingga dapat mendukung dan menambah kepercayaan dan pembuktian suatu kejadian.

5. Metode Analisis Data

Kegiatan menganalisa data dalam suatu penelitian merupakan kegiatan inti yang pada akhirnya akan melahirkan hasil dari sebuah penelitian. Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan mana yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah difahami oleh diri sendiri dan orang lain.

Data yang telah diperoleh selanjutnya akan dianalisis dengan menggunakan metode analisis secara kualitatif, yang pada umumnya lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan deduktif dan induktif serta dinamika hubungan antarfenomena yang diamati dengan menggunakan logika ilmiah. Ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada yaitu

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan dengan fokus Putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk.

## **H. Sistematika Penulisan**

Agar dapat mendapat gambaran yang jelas dan sistematis maka penulis membahas dan menguraikan penulisan Tesis ini secara sistematis yang dibagi dalam empat bab. Adapun maksud dan tujuan pembagian Tesis ini kedalam bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk memperjelas dan menguraikan permasalahan yang diangkat dengan baik. Sistem penulisan ini dibagi dalam empat bab, yaitu sebagai berikut:

### **Bab I Pendahuluan**

Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang latar belakang pemilihan judul penelitian yang telah dituliskan, kemudian dilanjutkan dengan perumusan masalah yang memuat 2 (dua) permasalahan yang dikemukakan, selanjutnya tujuan dilakukannya penelitian, manfaat dilakukannya penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian yang memuat (Jenis Penelitian, Metode Pendekatan, Jenis dan Sumber Data, Metode Pengumpulan Data, Metode Analisis Data), sistematika penelitian, dan jadwal penelitian.

### **Bab II Kajian Pustaka**

Pada bab ini penulis akan menyajikan mengenai tinjauan umum Perlindungan Hukum Bagi Pembeli, Iktikad Baik, dan Perjanjian Jual

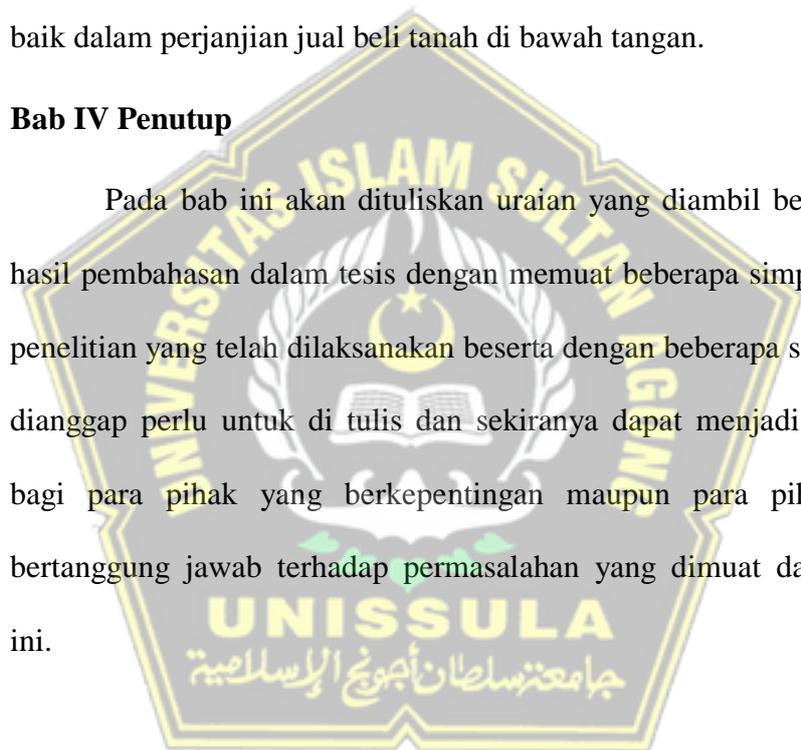
Beli di Bawah Tangan.

### **Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Pada bab ini berisikan tentang hasil penelitian yang telah dilaksanakan oleh penulis. Hasil penelitian dan pembahasan berisikan mengenai Implikasi Yuridis terhadap perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dan Perlindungan Hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan.

### **Bab IV Penutup**

Pada bab ini akan dituliskan uraian yang diambil berdasarkan hasil pembahasan dalam tesis dengan memuat beberapa simpulan dari penelitian yang telah dilaksanakan beserta dengan beberapa saran yang dianggap perlu untuk di tulis dan sekiranya dapat menjadi masukan bagi para pihak yang berkepentingan maupun para pihak yang bertanggung jawab terhadap permasalahan yang dimuat dalam tesis ini.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

##### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan kegiatan yang sering dilakukan dalam lingkungan masyarakat, kegiatan tersebut terjadi karena adanya perjanjian antara pihak penjual dengan pihak pembeli sebelum dilakukan jual beli.<sup>24</sup> Hal tersebut dikarenakan harus terpenuhinya unsur-unsur jual beli yang diantaranya: sertifikasi belum ada karena masih dalam proses serta belum terjadi pelunasan harga. Seperti pada umumnya dalam suatu perjanjian hak dan kewajiban lahir karena terpenuhinya pihak-pihak yang terlibat baik pihak pembeli maupun pihak penjual.

Pada Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli merupakan suatu perjanjian yang melibatkan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk dapat menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak yang lain membayar harga sesuai yang dijanjikan. Artinya, bahwa jual beli merupakan termasuk dalam suatu perjanjian. Dikarenakan terdapat penyerahan hak milik atas suatu kebendaan dan pembayarannya berupa uang, jika dalam pembayaran tidak menggunakan uang, maka hal tersebut dikatakan barter atau tukar menukar bukan perjanjian jual beli.

---

<sup>24</sup> R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 11.

## 2. Pengertian Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata “tanah” artinya permukaan bumi atau lapisan bumi atau lapisan bumi yang paling atas. Kata tanah secara luas dapat diterjemahkan sebagai permukaan bumi yang terbatas dan ditempati oleh suatu bangsa dimana suatu bangsa itu diperintah oleh suatu negara atau menjadi daerah.

Pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa: “Permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.” Sebagaimana telah dikemukakan oleh Ali Achmad Chomzah mengenai tanah.<sup>25</sup>

Menurut pendapat dari Budi Harsono, kata tanah dipakai secara arti yuridis ialah sebagai pengertian yang sudah diberikan batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana diatur dalam Pasal 4, bahwa: “Hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.”<sup>26</sup>

## 3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata Barat

Pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 disebutkan bahwa: “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana

---

<sup>25</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hal. 111.

<sup>26</sup> Boedi, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Djambatan Boedi, Jakarta, 1999, hal. 18.

pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan.”<sup>27</sup> Kemudian dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa: “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang dalam mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”

Jual beli jika dilihat berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, artinya suatu perjanjian secara timbal balik yang di dalamnya berisi pihak yang satu atau penjual berjanji agar menyerahkan hak milik atas suatu barang tersebut, sedangkan pihak lain yaitu pembeli berjanji dengan tujuan agar membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai bentuk imbalan dari perolehan hak milik itu. Sehingga, jual beli dianggap telah terjadi apabila kedua belah pihak tersebut mencapai kata sepakat terkait benda yang diperjual belikan.<sup>28</sup>

Ketika pada saat terjadi kata sepakat mengenai jual beli hak kepemilikan atas benda yang dijadikan objek jual beli belum juga beralih kepada pembelinya meskipun harganya sudah dibayar serta jika jual beli yang dimaksud berkaitan dengan tanah, tanahnya sudah

---

<sup>27</sup> Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika Cetakan ke empat, Jakarta, hal. 20.

<sup>28</sup> Sahat H.M.T Sinaga, Op. Cit, hal. 11-14.

diserahkan ke dalam kekuasaan yang membeli. Sehingga, hak milik atas tanah yang menjadi objek jual beli itu barulah beralih kepada pembelinya sebagai pemilik baru setelah melakukan penyerahan yuridis yang wajib diadakan dengan pembuatan akta di muka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.<sup>29</sup>

#### 4. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Positif di Indonesia

Kemajuan yang terjadi dalam hukum kebendaan yang berada di Indonesia menyebabkan perbedaan mengenai jual beli dan peralihan haknya. Jika yang berkaitan dengan memakai kebendaan yang dilakukan dengan cara pengelompokan disebut dengan benda tetap atau *immovable goods* serta benda bergerak atau *movable goods* mempunyai peraturan yang berbeda dalam terjadinya peralihan hak dan juga mengenai jual beli tersebut.

Pada tanggal 24 September 1960 semenjak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang bertujuan untuk dihapuskannya dualisme hukum tanah yang ada di Indonesia. Pengertian jual beli tanah dalam nasional menggunakan pengertian menurut hukum adat karena hukum agraria yang berlaku menggunakan hukum adat, hal tersebut dimuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi: “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang

---

<sup>29</sup> R. Subekti, *Op. Cit*, hal. 14.

berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan pengaturan-pengaturan tercantum dalam undang-undang ini dan dengan pengaturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”<sup>30</sup>

a. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Menurut pendapat dari Boedi Harsono, jual beli hak atas tanah ialah perbuatan hukum yang meliputi penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli sekaligus menyerahkan harga kepada pembeli dan juga penjualnya. Sehingga menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual ke pembeli yang merupakan termasuk ke dalam ruang lingkup hukum tanah nasional.<sup>31</sup>

Perbuatan hukum yang menyebabkan penyerahan tanah untuk selama-lamanya dalam hukum adat disebut dengan jual beli tanah. Pembayaran sejumlah uang yang diterima oleh penjual ialah harga pembelian baik pembayaran penuh maupun sebagian. Di lingkungan masyarakat hukum adat, jual beli tanah dilakukan secara terang dan juga tunai. Perbuatan hukum jual beli dilakukan secara terang artinya dilakukan di hadapan kepala adat atau kepala desa yang saat ini di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

---

<sup>30</sup> Ibid, hal. 20.

<sup>31</sup> J. Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktik Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, hal. 136.

Sedangkan tunai, artinya terdapat 2 (dua) perbuatan yang dilakukan dengan seksama. Diantaranya, pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli, serta pembayaran harga dari pembeli kepada penjual yang dilakukan secara bersamaan. Bukti sebagai sudah terjalannya transaksi jual beli serta selesainya pemindahan hak atas tanah yang dijadikan menjadi objek jual beli ialah “Surat Jual Beli Tanah” yang telah ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli disaksikan oleh Kepala Desa. Tujuan disaksikan Kepala Desa adalah untuk terjaminnya kebenaran terkait status tanah, pemegang hak, serta keabsahan telah dilakukannya dengan hukum yang berlaku, dan juga mewakili warga desa.

b. Jual Beli Menurut UUPA

Istilah jual beli menurut Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria ialah terkait jual beli hak milik atas tanah. Sedangkan dalam pasal lainnya, disebutkan sebagai dialihkan karena kata jual beli tidak disebutkan. Dialihkan memiliki pengertian bahwa ditujukan terhadap suatu perbuatan hukum yang disengaja memindahkan hak atas tanah kepada pihak lainnya melewati jual beli, tukar menukar, dan hibah. Sehingga, walaupun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, namun di dalamnya sudah meliputi perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Ardian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.

Adanya suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi bukti jual beli, agar terjaminnya kepastian hukum objek tanah yang secara sah dibuktikan mengenai kepemilikan hak atas tanahnya. Sehingga, dapat diketahui bahwa penjual merupakan pihak yang berhak secara sah menurut hukum menjual.

Para pihak yang terlibat turut hadir dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah dalam melaksanakan perbuatan hukum yang bersangkutan disaksikan oleh minimal 2 (dua) orang saksi yang dinyatakan telah memenuhi syarat sebagai saksi. Selanjutnya, dalam kurun waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya akta itu, tentunya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib untuk mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan.<sup>33</sup>

## **5. Hak dan Kewajiban antara Penjual dan Pembeli**

Perjanjian jual beli bukan hanya terdiri atas kata “sepakat” saja, namun ada pula hak serta kewajiban antara penjual dengan pembeli yang harus memenuhi beberapa hal, yaitu:

### **a. Hak dan Kewajiban Penjual**

#### **1) Hak Penjual**

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hal. 80-81

- a) Hak atas pembayaran harga barang dan si pembeli atau hak untuk mendapatkan penggantian berupa materi (biasanya berupa uang).
- b) Hak untuk menyatakan pembatalan, apabila ada pihak yang dirugikan atau telah terjadi wanprestasi dapat dilakukan untuk menyatakan pembatalan.
- c) Apabila penjual telah menyerahkan barang kepada pembeli, namun pembeli tidak membayar harga yang telah dijanjikan, maka penjual memiliki hak reklame, yaitu: hak dari penjual untuk menuntut kembali barang yang sudah ada di pembeli yang belum membayarnya.

## 2) Kewajiban Penjual

- a) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. Penjual memiliki kewajiban dalam menyerahkan hak miliknya yang dialihkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan dari penjual ke pembeli.
- b) Menanggung manfaat atas barang itu dan menanggung apabila terjadi barang cacat yang tersembunyi. Pada Pasal 1419 KUHPerdara disebutkan bahwa: “Debitur yang dengan pemindahan telah mengikatkan dirinya kepada seorang kreditur baru dan dengan demikian telah dibebaskan dan kreditur lama, tak dapat mengajukan terhadap kreditur baru itu tangkisan-tangkisan yang

sebenarnya dapat ia ajukan terhadap kreditur lama, meskipun ini tidak dikatakannya sewaktu membuat perikatan baru; namun dalam hal yang terakhir ini tidaklah berkurang haknya untuk menuntut kreditur lama.”

#### b. Hak dan Kewajiban Pembeli

##### 1) Hak Pembeli

Hak pembeli ialah menerima barang yang menjadi objek perjanjian dari pihak penjual sebagaimana dengan isi perjanjian jual beli.

##### 2) Kewajiban Pembeli

Kewajiban pembeli adalah membayar harga barang sesuai waktu serta tempat yang disepakati dalam perjanjian dimana harga tersebut harus berupa sejumlah uang.

## B. TINJAUAN UMUM TENTANG AKTA

### 1. Pengertian Akta

Istilah akta dalam bahasa Belanda disebut dengan “*acte*” atau akta. Sementara dalam bahasa Inggris, akta dikenal dengan “*act*” atau “*deed*.” Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia atau KBBI, akta merupakan surat atau tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.

Pengertian akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akat itu dibuat. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris diatur mengenai pengertian akta, yaitu: akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Pendapat dari Sudikno Mertokusumo mengenai pengertian akta ialah surat yang diberi tanda tangan berisi tentang peristiwa-peristiwa sebagai landasan satu haka tau perikatan dibuat sejak awal dengan cara disengaja sebagai bentuk pembuktian. Subekti memiliki pendapat bahwa antara akta dengan surat tidaklah sama, karena akta merupakan suatu tulisan sengaja dibuat agar bertujuan untuk sebagai bukti mengenai peristiwa yang kemudian ditandatangani.<sup>34</sup>

2 (dua) kegunaan utama yang bersifat penting dari suatu akta, yaitu: Pertama, akta berfungsi sebagai formal yang mempunyai makna bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi pelengkap jika dibuat akta. Kemudian yang kedua, akta juga memiliki fungsi sebagai alat bukti sebagai alat pembuktian yang dibuat oleh para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian yang selanjutnya akan digunakan dalam pembuktian di kemudian hari apabila diperlukan.

---

<sup>34</sup> Sudikno Mertokusumo, 2005, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 106.

Akta autentik dalam Pasal 1867 KUHPerdara telah disebutkan mengenai akta autentik ialah salah satu bentuk dari pembuktian menggunakan tulisan yang merupakan alat pembuktian yang diakui berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara. Terpenuhiya syarat-syarat yang harus ada dalam akta autentik sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara karena bersifat kumulatif. Jika akta yang dibuat ditandatangani oleh para pihak terkait namaun tidak sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdara, maka hal tersebut tidak bisa mendapatkan perlakuan sebagai akta autentik, sehingga hanya mempunyai kekuatan menjadi tulisan di bawah tangan sesuai Pasal 1869 KUHPerdara.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta autentik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang kemudian diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atau biasa disebut dengan UUJN. Pasal 1 angka 1 UUJN menyebutkan bahwa: “Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.”

## 2. Syarat-Syarat Akta

Secara yuridis, syarat akta autentik tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Syarat-syarat mengenai akta autentik berisi mengenai perihal apa saja yang seharusnya dimuat dalam akta autentik, seperti:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (Door) atau di hadapan (Ten Overstaan) seorang pejabat umum;
- b. Akta mestinya dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- c. Pejabat umum di hadapan akta dibuat yang mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Ketentuan terkait syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta autentik bagi notaris tercantum dalam Pasal 38, Pasal 39, serta Pasal 40 UUJN. Mencakup bentuk fisik dari akta ataupun pihak-pihak yang terlibat dalam proses dari pembuatan akta tersebut, di antaranya:

Pasal 38 UU No. 2 Tahun 2014 tentang UJN, yaitu:

- (1) Setiap akta terdiri atas:
  - a. Awal akta atau kepala akta;
  - b. Badan akta; dan
  - c. Akhir atau penutupan akta.
- (2) Awal akta atau kepala akta memuat:
  - a. Judul akta;

- b. Nomor akta;
  - c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
  - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
- (3) Badan akta, memuat:
- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan. tempat tinggal para penghadap, dan/atau orang yang mereka wakili;
  - b. Keterangan mengenai kedudukan bertidak penghadap;
  - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
  - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- (4) Akhir atau penutup akta memuat:
- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
  - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada;
  - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
  - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang

dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

- (5) Akta notaris pengganti dan pejabat sementara notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Pasal 39 UU No. 2 Tahun 2014 tentang UUJN, yaitu:

- (1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
  - a. Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
  - b. Cakap melakukan perbuatan hukum.
- (2) Penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya; dan
- (3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.

Pasal 40 UU No. 2 Tahun 2014 tentang UUJN, yaitu:

- (1) Setiap akta yang dibacakan oleh notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.

(2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau sebelumnya telah menikah;
- b. Cakap melakukan perbuatan hukum;
- c. Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;
- d. Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan
- e. Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan notaris atau para pihak.

(3) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepada notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada notaris oleh penghadap; dan

(4) Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.

Akta Notaris dapat batal demi hukum apabila melanggar syarat-syarat subyektif dan obyektif, diantaranya:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang terlarang.

Beberapa ketentuan yang wajib diperhatikan pada saat terjadinya pembatalan akta, yaitu:

- a. Akta tetap mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- b. Akta menjadi tidak mengikat sejak akta tersebut ditandatangani dan tindakan hukum yang terdapat dalam akta dianggap tidak pernah terjadi, dan tanpa mengikat sejak ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap perlu ada putusan pengadilan.

### 3. Macam-Macam Akta

Menurut Pasal 1867 KUHPerdata menyatakan bahwa: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan.” Sehingga, menurut ketentuan itu, terdapat menjadi 2 (dua) macam akta, diantaranya:

#### a. Akta Autentik

Menurut teoritis, akta autentik ialah surat atau akta yang dari awal dibentuk secara sengaja agar digunakan pembuktian. Jika dari awal memang secara sengaja mempunyai arti bahwa sejak dari awal surat itu dibuat dengan mempunyai tujuan untuk membuktikan di kemudian hari apabila terdapat sengketa.

Pada Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta autentik ialah suatu akta yang dibuat atau di hadapan pejabat yang diberi

wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu.

Bahwa menurut Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi: “Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”

Irwan Soerodjo mengemukakan pendapatnya mengenai adanya 3 (tiga) unsur esensial yang memiliki tujuan untuk terpenuhinya syarat formal akta autentik, diantaranya:

- 1) Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- 2) Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
- 3) Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.

Habib Adjie mempunyai pendapat terkait tentang adanya 2 (dua) jenis akta notaris, yaitu:

- 1) Akta Relas

Akta relas, yaitu: akta yang notaris buat dengan berdasarkan dari permintaan para pihak dengan tujuan agar notaris mencatatkan atau menuliskan apapun sesuatu yang dibicarakan

oleh para pihak yang ada kaitannya dengan tindakan hukum maupun tindakan lainnya yang dilakukan oleh para pihak tersebut dengan tujuan agar tindakan itu dibuat atau tertuang dalam akta notaris. Tandatangan yang terdapat dalam akta ini, tidak akan menyebabkan hilangnya otentisitasnya apabila para pihak tidak menandatangani. Akta tersebut isinya tidak dapat digugat kebenarannya, kecuali digugat dengan menggunakan alasan bahwa akta itu merupakan akta palsu.

2) Akta Partij

Akta Partij merupakan akta yang isinya tentang keterangan serta kehendak dari orang-orang yang bertindak menjadi para pihak dalam suatu akta. Tandatangan merupakan sebagai syarat yang mutlak untuk menciptakan identitas akta tersebut, serta dalam isi akta itu dapat digugat kebenarannya tanpa adanya batasan menggunakan alasan akta palsu.

Akta autentik menjadi alat bukti sempurna bagi para pihak serta ahli warisnya beserta orang yang mendapatkan hak darinya dari apa yang dibuat menurut akta itu. Hal tersebut telah diuraikan dalam Pasal 165 HIR, Pasal 1870, dan Pasal 1871 KUHPerdara. Akta autentik itu sendiri mempunyai kekuatan pembuktian baik secara lahir, formal, atau material yang digunakan sebagai alat bukti sempurna, yaitu:

1) Kekuatan Pembuktian Lahir

Kekuatan pembuktian lahir ialah pembuktian yang berdasarkan pada keadaan lahir dalam artian bahwa surat yang terlihat seperti akta, diterima, atau dianggap sebagai akta, mendapatkan pelayanan sebagai akta, selagi tidak terbukti kebalikannya. Sehingga dalam hal ini pembuktian bersumber dari kenyataan.

2) Kekuatan Pembuktian Formal

Kekuatan pembuktian formal didasari atas benar atau tidaknya pernyataan yang ditandatangani dalam akta, dijelaskan fakta oleh orang yang menandatangani tentang apa yang termuat di dalam akta. Selanjutnya untuk pembuktian berupa bersumber atas kebiasaan di masyarakat, orang-orang yang terlibat dalam menandatangani surat serta menerangkan hal-hal yang termuat di atas tandatangannya adalah berupa keterangan.

3) Kekuatan Pembuktian Material

Kekuatan pembuktian material didasari atas dasar benar atau tidaknya isi dari pernyataan yang ditandatangani pada akta, karena peristiwa hukum yang dimuat dalam akta ialah kejadian yang sebenarnya telah terjadi yang memberi kepastian mengenai materi yang dimuat dalam akta.

b. Akta di bawah tangan

Pada Pasal 1874 KUHPerdata menyatakan bahwa: “Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang

ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga, dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa peraturan seorang pejabat umum.” Akta di bawah tangan hanya dapat dijadikan menjadi permulaan bukti tertulis, namun pada Pasal 1871 KUHPerdara tidak dijelaskan tentang bukti tertulis.

Akta di bawah tangan merupakan surat atau tulisan yang dibuat bukan dari pejabat yang berwenang, namun dibuat oleh para pihak itu sendiri yang bersifat bebas serta bisa dibuat di lokasi manapun, dan memiliki kekuatan pembuktian selagi para pihak mengakui atau tidak ada protes dari salah satu pihak. Adapun yang termasuk ke dalam akta di bawah tangan, diantaranya:

1) Legalisasi

Legalisasi, artinya: akta di bawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan kepada notaris serta di hadapan notaris ditandatangani oleh pihak-pihak yang terkait, kemudian setelah notaris menjelaskan isi akta kepada mereka. Ketika legalisasi, tanda tangan dilaksanakan di hadapan yang melegalisasi.

2) Waarmeken

Waarmeken ialah akta di bawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Setelah akta tersebut ditandatangani, selanjutnya akta itu diberikan kepada notaris untuk didaftarkan untuk diberikan tanggal. Waarmeken tidak

menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan memahami isi akta, namun hanya mempunyai kepastian perihal tanggal saja serta tidak ada kepastian tanda tangan. Apabila hal ini dilihat dari sisi hukum, agar pembuktian bisa bernilai menjadi akta di bawah tangan, membutuhkan persyaratan pokok berupa surat atau tulisan itu ditandatangani, isi yang ada di dalamnya memuat perbuatan hukum (*rechtshandeling*) atau hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) serta secara sengaja dijadikan bukti dari perbuatan hukum itu.

Perbedaan antara akta autentik dengan akta di bawah tangan, diantaranya berupa:

- 1) Akta autentik dibuat dalam bentuk sesuai aturan di Undang-Undang, sedangkan akta di bawah tangan tidak terikat bentuk formal.
- 2) Akta autentik mempunyai tanggal yang pasti, sedangkan akta di bawah tangan tidak selalu pasti.
- 3) Akta autentik dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang, sedangkan akta di bawah tangan dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan.
- 4) Akta autentik mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedangkan akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.

5) Akta autentik kemungkinan hilangnya akta autentik sangat kecil, sedangkan akta di bawah tangan kemungkinan akta hilang sangat besar.

Menurut aturan pada Pasal 1857 KUHPerdara, kekuatan pembuktian akta di bawah tangan itu ditandatangani serta diakui oleh orang mengenai siapa tulisan itu kelak dicapai, maka akta itu dapat disebut dengan alat pembuktian yang lengkap sebagaimana seperti pembuktian dalam akta autentik, kepada orang yang menandatangani dan juga para ahli waris serta pihak-pihak yang mendapatkan hak darinya. Kemudian, adanya pengakuan terhadap tanda tangan mempunyai arti bahwa terkait keterangan yang tertuang dalam akta telah diakui. Tetapi, adanya kemungkinan mengenai ingkar terhadap tanda tangan, maka akta di bawah tangan itu tidak memiliki kekuatan pembuktian lahir, melainkan hanya memiliki kekuatan pembuktian formal dan material.

## **C. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah**

Memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lainnya yang dalam pemindahan haknya juga akan berpindah disebut dengan mengalihkan hak atas tanah. Hak (right) yang dimaksud dalam hal ini merupakan hubungan hukum yang melekat menjadi pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melaksanakan tindakan hukum.

Pemindahan hak atas tanah merupakan pindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pihak pemegang hak yang baru sesuai dengan aturan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ada 2 (dua) alasan yang menjadi penyebab pemindahan hak atas tanah, diantaranya:<sup>35</sup>

- a. Diakibatkan oleh peristiwa hukum, dimana jika seseorang pemilik tanah telah meninggal dunia, maka tanah itu merupakan menjadi hak milik ahli waris. Semenjak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, terkait penjelasan tentang kewajiban didaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan diatur pada Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Rentang waktu 6 bulan, ahli waris tersebut sudah harus mendaftarkan tanah dari hasil warisnya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- b. Disebabkan oleh perbuatan hukum, melalui jual beli perolehan hak atas tanah yang sering terjadi menggunakan pemindahan hak. Transaksi jual beli ialah sebuah perbuatan hukum yang banyak terjadi dalam lingkungan di masyarakat. Jual beli dapat disebut sebagai suatu perjanjian apabila pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang yang dapat berupa tanah dan juga properti, serta pihak lain untuk melakukan pembayaran harga sesuai kesepakatan.

---

<sup>35</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Loc. Cit.*, hal. 158.



Menurut yuridis, peralihan hak atas dapat dilaksanakan melalui beberapa tahap, diantaranya:<sup>36</sup>

- a. Jual beli
- b. Hibah
- c. Tukar menukar
- d. Pemisahan dan pembagian biasa
- e. Pemisahan dan pembagian harta warisan
- f. Penyerahan hibah wasiat
- g. Hipotik
- h. Credit verband

Kaitannya dengan pemindahan atas peralihan hak atas tanah, dapat ditinjau dari ciri-ciri hak dan proses peralihan haknya, mempunyai unsur-unsur hukum yang berbeda, terlebih mengenai syarat formil dan juga materiilnya, tahapan-tahapan, maupun mekanisme yang ditentukan oleh sifat mengenai keadaan subyek serta obyek haknya. Tetapi, untuk syarat utamanya berupa adanya alat bukti hak atas tanah, yaitu: bukti atas kepemilikan secara tertulis atau formil yang bentuknya berupa sertifikat untuk tanah yang sudah terdaftar, atau ada bukti-bukti pendukung untuk tanah yang belum terdaftar dan juga belum bersertifikat.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1981, hal. 16.

<sup>37</sup> Dr. J Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014, hal. 74.

Menurut yuridis, peralihan hak atas tanah ialah dilaksanakan secara tertulis dengan akta yang telah dibuat oleh pejabat yang mempunyai kewenangan dan terdaftar dalam Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota). Tahapan-tahapan terkait mengenai prosedur peralihan hak atas tanah, karena hal tersebut dapat menentukan mengenai prosedur secara legalitas peralihan hak atas tanahnya dilihat melalui syarat formil maupun materiilnya, kewenangan bagi para pihak yang bersangkutan, bahwa kewenangan tersebut berupa mengalihkan maupun tindaknya yang dilakukan oleh pejabat. Tahapan mengenai tata cara hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum atau sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>38</sup>

## 2. Jenis-Jenis Hak Tanah

### a. Hak Milik

- 1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah;
- 2) Hanya warga Indonesia dapat mempunyai hak milik;
- 3) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
- 4) Terjadinya hak milik, karena hukum adat dan penetapan pemerintah, serta karena ketentuan undang-undang;
- 5) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (Bank Negara,

---

<sup>38</sup> *Ibid*, hal. 75.

Perkumpulan Koperasi Pertanian, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial);

- 6) Hak milik, setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran yang dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.

b. Hak Guna Usaha

- 1) Hak guna usaha ialah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara, berguna untuk perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan dengan jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun;
- 2) Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lainnya;
- 3) Hak guna usaha dapat dimiliki Warga Negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia;
- 4) Hak guna usaha terjadi karena adanya penetapan pemerintah;
- 5) Hak guna usaha setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran itu merupakan sebagai pembuktian yang kuat;

6) Hak guna usaha bisa dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

c. Hak Guna Bangunan

1) Hak guna bangunan ialah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dapat berupa tanah negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun serta dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhirnya jangka waktu, maka perpanjangan dapat diberikan pembaharuan baru hak guna bangunan di atas tanah yang sama;

2) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;

3) Hak guna bangunan dapat dipunyai Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang berdiri dengan dasar hukum Indonesia.

4) Hak guna bangunan terjadi karena penetapan pemerintah.

5) Hak guna bangunan setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanan dengan hak lainnya, harus terdaftar dalam Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran itu termasuk dalam pembuktian yang kuat.

d. Hak Pakai

1) Hak pakai ialah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan kewenangan dan juga

kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang memiliki kewenangan dalam perjanjian dengan pemilik tanah, bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, melainkan segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.

2) Hak pakai yang diberikan:

- a) Selama jangka waktu yang ditentukan atau digunakan untuk keperluan tertentu;
- b) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan;
- c) Pembayaran atau pemberian jasa dalam apapun;
- d) Memiliki hak pakai ialah Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia, badan hukum yang berdiri menurut hukum Indonesia, dan berkedudukan di Indonesia, serta hak pakai atas tanah milik yang hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, apabila hal itu memungkinkan untuk berada dalam perjanjian yang bersangkutan.

e. Hak Sewa

- 1) Seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain

untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa;

2) Pembayaran uang sewa dapat dilaksanakan:

- a) Satu kali atau tiap waktu tertentu
- b) Sebelum atau sesudah tanah digunakan
- c) Perjanjian sewa tanah dalam pasal ini tidak boleh disertai dengan syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan

3) Pemegang hak sewanya, yaitu:

- a) WNI
  - b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
  - c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia
  - d) Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia
- f. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, yaitu:
- 1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia serta diatur dengan peraturan pemerintah;
  - 2) Mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

### **3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli**

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak lama kepada pemegang hak baru disebut dengan peralihan hak atas tanah. Terdapat 2 (dua) macam mengenai cara peralihan hak atas tanah, diantaranya: beralih dan dialihkan. Beralih, artinya menunjukkan berpindahnya hak

atas tanpa tanpa adanya suatu perbuatan hukum yang dilaksanakan oleh pemiliknya, sebagai contohnya dapat berupa warisan. Sedangkan dialihkan ialah dapat dilihat dari berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilaksanakan oleh pemiliknya, contohnya yaitu: jual beli.

Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA berlaku, peralihan hak atas tanah berdasarkan pada Kitan Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), *Overschrijvings Ordonnantie Staatsblad* 1834 Nomor 27, dan juga hukum adat. Namun, setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, peralihak hak atas tanah diatur dalam ketentuan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berisi mengenai peralihan tanah, dan benda-benda di atasnya dilaksanakan dengan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT.

Penyerahan yuridis atau *juridiche levering* turut menyertai dalam pengalihan tanah dari pemilik kepada penerimanya. Penyerahan yuridis, artinya penyerahan tersebut harus dapat memenuhi formalitas undang-undang. Formalitas tersebut memuat tentang terpenuhinya syarat-syarat, dilaksanakan melalui tahapan-tahapan yang telah

ditentukan, serta menggunakan dokumen yang telah dibuat oleh atau di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT.<sup>39</sup>

Apabila jual beli dilaksanakan tanpa di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dinyatakan tetap sah karena menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berlandaskan dalam hukum adat sesuai Pasal 5 UUPA. Sedangkan menurut hukum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sistemnya berupa konkret kontan atau bersifat nyata. Untuk dapat mewujudkan tercapainya suatu sistem kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, maka pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1977 yang digunakan sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah dimuat mengenai ketentuan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud dalam memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>40</sup>

#### **4. Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli**

Pada tahapan mengenai prosedur jual beli hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut memuat

---

<sup>39</sup>Abdulkadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 55-56.

<sup>40</sup> Ardiansyah Zulhadji, 2016, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, Lex Crimen Vol. V No. 4, hal. 32.

mengenai jual beli harus dapat dibuktikan dengan cara apabila terdapat suatu akta yang dibuat oleh serta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Demi tercapainya dalam menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilaksanakan di atas tanah yang dimiliki dengan berdasarkan hak-hak atas tanah. Obyek tanah yang disahkan dengan menggunakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Sehingga dalam hal ini penjual merupakan sebagai posisi orang atau pihak yang berhak serta sah menurut hukum untuk menjual.<sup>41</sup>

Tahapan mengenai jual beli hak atas tanah yang telah terdaftar serta mempunyai sertifikat dapat meminimalisir resiko hukum yang rendah. Adanya hak kepemilikan serta subyek hukum oleh penjual sifatnya jelas. Tetapi, untuk tanah yang belum terdaftar mengenai hak kepemilikannya, serta belum memiliki sertifikat, mempunyai resiko hukum yang lebih tinggi. Sehingga obyek jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar atau belum mendapatkan sertifikat lebih berbahaya serta harus berhati-hati agar bersifat jelas dan memiliki keterangan agar penjual menjadi pihak yang sah untuk berhak melakukan penjualan.

Pada konsep peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, pihak penjual dapat membuat kuasa kepada pihak lainnya. Berdasarkan dalam kuasa itu, maka pihak yang ditunjuk sebagai

---

<sup>41</sup> Dr. J Andy Hartanto, *Op. Cit*, hal. 83.

penerima kuasa dapat bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa yang digunakan untuk menjual hak atas tanah tersebut. Jika jual beli hak atas tanah belum terdaftar dan tidak memiliki sertifikat, maka pemberian kuasa untuk menjual akan memunculkan hukum yang sifatnya strategis serta terselubung. Sehingga dalam hal ini dapat membawa sebuah resiko dan terdapat konsekuensi hukum yang menyebabkan beban tanggungjawab terhadap pemberi kuasa ataupun penerima kuasa.<sup>42</sup>

#### **5. Syarat Jual Beli Hak Atas Tanah**

Beberapa syarat yang harus terpenuhi pada peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli telah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, jika syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi, maka akan berpengaruh terhadap konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah. Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah dibagi menjadi 2 (dua) macam, diantaranya:

##### **a. Syarat Materiil**

Syarat materiil jual beli hak atas tanah ialah ditunjukkan untuk subyek dan obyek hak yang akan diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus memiliki hak serta wewenang untuk menjual hak atas tanah. Selain itu, pembeli diharuskan untuk dapat memenuhi syarat-

---

<sup>42</sup> *Ibid*, hal. 84-85

syarat sebagai pemegang hak dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli. Syarat-syarat materiil dalam jual beli meliputi:

#### 1) Syarat Penjual

Agar dapat melaksanakan transaksi jual beli hak atas tanah, penjual diharuskan memiliki hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah dengan ketentuan berikut:

- a) Penjual ialah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau alat bukti lain selain sertifikat;
- b) Penjual harus berusia dewasa sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c) Jika penjual masih belum menginjak usia dewasa atau masih berada di bawah umur, maka untuk melaksanakan jual beli harus diwakili oleh walinya;
- d) Apabila penjual berada dalam pengampuan, maka untuk melaksanakan transaksi jual beli harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya;
- e) Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa harus menunjukkan surat kuasa notarial atau surat kuasa autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang;
- f) Apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama dalam perkawinan, maka penjual harus memperoleh

persetujuan dari suami atau istri terlebih dahulu guna untuk akta jual beli.

## 2) Syarat Pembeli

Sebagai calon pemegang hak baru, maka pembeli hak atas tanah harus dapat memenuhi syarat-syarat sebagai subjek hak atas tanah dengan ketentuan seperti ini:

- a) Jika objek jual beli itu ialah tanah hak milik, maka subjek yang dapat membeli tanah, yaitu: perseorangan Warga Negara Indonesia, Bank Pemerintah, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial;
- b) Apabila objek jual beli merupakan tanah hak guna usaha, maka subjek yang dapat membeli tanah ialah seorang Warga Negara Indonesia, serta badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia;
- c) Jika objek jual beli tanah hak bangunan, maka subjek yang dapat membeli tanah ialah seorang Warga Negara Indonesia, serta badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia;
- d) Apabila objek jual beli tanah tersebut merupakan hak pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah ialah subjek hak pakai yang bersifat privat. Artinya perseorangan Warga Negara Indonesia, perseorangan warga asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum

Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang Badan Hukum Asingnya memiliki perwakilan di Indonesia.

b. Syarat Formil

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah terdiri atas formalitas transaksi jual beli. Formalitas berisi mengenai akta yang dijadikan sebagai bukti perjanjian jual beli yang terdapat pejabat berwenang dalam membuat akta itu. Syarat formil untuk pendaftaran pemindahan hak dalam jual beli hak atas tanah harus memiliki bukti akta yang dibuat oleh serta dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Akta yang dibuat oleh PPAT termasuk dalam kategori akta autentik. Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah sifatnya tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahannya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT.

## 6. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah

Sertifikat merupakan satu alat bukti yang kuat dalam membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Cara agar mendapatkan sertifikat yaitu dengan wajib untuk mendaftarkan hak atas tanah itu ke kantor pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar lebih mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai

pemegang hak yang bersangkutan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Terbitnya sertifikat untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Adanya sertifikat hak atas tanah itu, maka pemegang hak dapat membuktikan kepada pihak yang lainnya sebagai pemilik hak tanah tersebut. Sifat-sifat pembuktian terhadap sertifikat sebagai tanda bukti hak termuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:<sup>43</sup>

- 1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Petanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan

---

<sup>43</sup> *Ibid*, hal. 37.

gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Suatu sertifikat dapat berlaku sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila:<sup>44</sup>

- 1) Tanah dikuasai secara nyata
- 2) Tanah diperoleh dengan itikad baik
- 3) Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang/badan hukum
- 4) Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak dapat pihak yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

#### **7. Hapusnya Hak Atas Tanah**

Aturan terkait hapusnya hak atas tanah diatur dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengenai hapusnya hak kepemilikan atas tanah, yaitu:<sup>45</sup>

- a. Tanahnya jatuh kepada negara
  - 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
  - 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
  - 3) Karena ditelantarkan
  - 4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)
- b. Tanahnya musnah

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Dalam Perspektif Islam**

---

<sup>44</sup> *Ibid*, hal. 38.

## 1. Pengertian Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam

Pada saat zaman Nabi Muhammad SAW telah muncul istilah jual beli dalam kehidupan di masyarakat yang sampai saat ini kebiasaan tersebut masih berlaku. Jual beli adalah proses dimana terjadinya tukar menukar barang yang dilaksanakan oleh penjual dan pembeli dengan cara penjual menyerahkan barangnya dan pembeli menyerahkan uang sebagai bentuk pembayaran barang yang telah diterimanya yang merupakan acuan atas dasar saling rela dan tidak terdapat adanya unsur paksaan.

Dasar hukum mengenai ketentuan jual beli dalam Islam dikenal juga menjadi hukum muamalah. Hukum ini bermula pada saat ditetapkannya ketentuan mengenai hak-hak orang muslim dalam melakukan transaksi. Walaupun telah mengalami perkembangan zaman, namun hukum Islam tetap masih digunakan. Pada jual beli menurut Islam ditafsirkan menjadi 2 (dua) cara, yaitu: bahasa dan istilah. Jika dari segi bahasa, jual beli berawal dari kata al-ba'yu yang artinya mengambil atau memberikan harta dengan aktivitas tukar-menukar.

Sehingga kegiatan jual beli dapat dikatakan sah apabila penjual dan pembeli sudah memiliki kesepakatan. Terlebih apabila mengacu pada hukum jual beli dalam Islam dengan merujuk pada Al-Qur'an, memiliki Kesimpulan bahwa aktivitas dari perdagangan merupakan

kegiatan yang bersifat halal untuk dilakukan.<sup>46</sup> Menurut Islam, transaksi jual beli tanah dapat dikatakan sah apabila pelaku jual beli sudah memasuki kategori *aqil baligh*, dengan syarat harus berusia 21 tahun ke atas guna bertujuan dalam pembuatan suatu perjanjian.

## 2. Hukum Jual Beli

Secara umum, pada dasarnya hukum dalam jual beli adalah halal. Berikut dasar-dasar hukum yang disyari'atkannya jual beli dalam Islam, yaitu:

### a. Al-Qur'an

Jual beli merupakan kegiatan yang sering dilakukan pada lingkungan di masyarakat yang telah ada sejak dulu ketika zaman para Nabi Muhammad SAW hingga sekarang, serta Allah SWT telah mensyariatkan jual beli ini sebagai pemberian keluangan dan keleluasaan dari-Nya untuk hamba-Nya yang termuat dalam Q.S Al-Baqarah ayat 275 yang berisi mengenai diperbolehkannya jual beli sebagaimana bunyinya:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*” (QS. Al-Baqarah ayat 275)

### b. Hadist

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

<sup>46</sup> <https://prospeku.com/artikel/hukum-jual-beli-dalam-islam-beserta-rukun-syaratnya-2812>, diakses pada tanggal 02 Agustus 2024, pukul 05.00 WIB

Artinya: “*Sesungguhnya jual beli (harus) atas dasar saling Ridha (suka sama suka)*” (HR. Bukhari)

Berdasarkan hadist tersebut, dijelaskan mengenai dasar kehalalan hukum jual beli dan haramnya riba. Allah SWT merupakan dzat yang maha mengetahui atas hakikat persoalan kehidupan. Kemudian apabila dalam suatu persoalan terdapat kemaslahatan, maka akan ada perintah untuk melaksanakannya. Namun, sebaliknya apabila menyebabkan kemudharatan, maka Allah SWT akan melarangnya.<sup>47</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Menurut Imam Nawawi dan Syara Al-Muhadzab rukun jual beli meliputi 3 (tiga) hal, yaitu:

- a. Harus ada akid atau orang yang melakukan akad

Para pihak yang melakukan transaksi jual beli yang terdiri atas penjual dan pembeli, baik itu merupakan pemilik asli maupun orang yang menjadi wali atau wakil dari si pemilik asli. Sehingga ia memiliki hak dan otoritas untuk mentransaksinya.<sup>48</sup>

- b. Ma'qud alaihi (barang yang diakadkan)

Barang yang hendak diakadkan harus jelas dan dapat diketahui oleh pembeli. Jual beli yang bersifat samara tau tidak dapat dilihat oleh penjual dan pembeli, maka dianggap sebagai tidak sah. Imam Syafi'i mengatakan tidak sah jual beli itu dikarenakan terdapat

<sup>47</sup> Siswadi, *Jual Beli dalam Perspektif Islam*, Jurnal Ummu Qura, No 2 Vol III, 2013, hal. 61.

<sup>48</sup> Dimyaudin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008, hal. 56.

unsur penipuan, serta dalam Islam dilarang memperjualbelikan barang yang mengandung tipu daya.

c. Shighat (Ijab dan Qabul)

Ijab merupakan perkataan dari penjual dan qobul adalah ucapan dari pembeli. Sehingga ijab qabul memiliki arti ucapan kesepakatan antara kedua belah pihak yang terkait transaksi jual beli dapat terjadi dengan perkataan khusus yang mengarah pada kegiatan jual beli itu sendiri. Ijab dan qabul termasuk syarat sah jual beli, apabila akad tidak dilaksanakan dengan baik maka jual beli itu batal. Syarat-syarat sahnya jual beli dalam Islam, yaitu:

- 1) Penjual dan pembeli
- 2) Berakal
- 3) Tanpa adanya unsur paksaan
- 4) Tidak mubadzir
- 5) Baligh

**4. Bentuk Jual Beli yang Dilarang**

Jual beli yang dilarang menurut Islam ialah akad yang salah satu rukunnya tidak terpenuhi dengan sempurna, seperti penjual yang tidak kompeten, barang yang tidak bisa diserahterimakan dan lain sebagainya. Larangan dalam jual beli yang lainnya ialah akad yang secara syarat dan rukunnya terpenuhi, namun terdapat masalah atau tidak jelas terkait sifat akad. Akad tersebut tidak diperbolehkan serta tidak diakui adanya pemindahan kepemilikan karena dapat

menimbulkan sengketa, sehingga sebelum melakukan proses jual beli diharuskan untuk memperjelas terlebih dulu.



### BAB III

#### PEMBAHASAN

##### A. Implikasi Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Konsepsi Kepastian Hukum

Perjanjian yang dilakukan baik secara lisan maupun tertulis yang terjadi dalam lingkungan masyarakat mengalami perkembangan sesuai dengan kebutuhan yang diperlukan dalam masyarakat hingga saat ini. Perjanjian yang dilakukan secara tertulis dapat dibuat dalam bentuk akta. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberikan tanda tangan yang di dalamnya berisi mengenai peristiwa-peristiwa yang dijadikan dasar atas suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak dari awal dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>49</sup>

Sedangkan menurut pendapat Subekti, akta itu berbeda dengan surat, yaitu: tulisan yang memang bersifat disengaja yang dibuat untuk dijadikan sebagai bukti mengenai suatu peristiwa dan juga ditandatangani. Berdasarkan pendapat di atas, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan akta, yaitu:

1. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*)
2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.

---

<sup>49</sup> Sudikno Mertokusumo, 2006, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, hal. 149.

Akta memiliki 2 (dua) fungsi utama yang penting, yaitu: akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap jika dibuat suatu akta. Fungsi dari alat bukti ialah akta dijadikan sebagai alat pembuktian yang dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian yang bertuju pada pembuktian di kemudian hari.<sup>50</sup> Sesuai aturan yang termuat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, macam-macam akta dapat digolongkan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:<sup>51</sup>

#### 1. Akta Autentik

Akta autentik memiliki arti sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang memiliki kuasa untuk melakukan itu di tempat dimana akta tersebut dibuat. Notaris memiliki kewenangan yang utama berupa membuat suatu akta autentik yang keautentikannya akta notaris berdasarkan kepada Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta autentik telah memenuhi otentisitas suatu akta apabila telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- b. Akta dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- c. Pejabat umum itu mempunyai kewenangan untuk membuat akta.

---

<sup>50</sup> Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal.121-122.

<sup>51</sup> Herlien Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 148.

## 2. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak terkait yang membuatnya. Jika suatu akta di bawah tangan para pihak tidak menyangkal, maka artinya mereka telah mengakui dan tidak melakukan penyangkalan mengenai kebenaran apa yang ditulis dalam akta di bawah tangan. Sesuai ketentuan Pasal 1857 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik.

Akta di bawah tangan ialah suatu akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris, karena akta ini yang membuat serta ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Jika suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka artinya mereka mengakui dan tidak melakukan penyangkalan kebenaran mengenai apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut. Sehingga dalam Pasal 1857 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta di bawah tangan tersebut mendapatkan kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik.

Perjanjian adalah suatu peristiwa yang mana seorang berjanji kepada orang lain dan kedua orang tersebut saling berjanji dengan tujuan untuk melakukan suatu hal. Sehingga akibat dari adanya peristiwa ini menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut

dapat disebut dengan perikatan.<sup>52</sup> Perjanjian merupakan sebagai salah satu sumber dari lahirnya perikatan, sedangkan sumber lahirnya perikatan yang lain ialah undang-undang. Secara umum, perjanjian tidak terikat terhadap suatu bentuk tertentu, dapat berupa lisan maupun tertulis. Apabila bentuknya secara tertulis, maka dapat menjadi alat pembuktian jika terjadi perselisihan. Perjanjian tertentu memiliki suatu bentuk yang telah diatur dalam undang-undang yang apabila bentuk tidak sesuai maka perjanjian tersebut tidak sah.<sup>53</sup>

Perjanjian di bawah tangan meliputi akta *waarmeken*, akta tersebut merupakan akta di bawah tangan yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak. Kemudian hanya didaftarkan kepada Notaris, sehingga Notaris tidak bertanggungjawab terhadap isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang telah mereka buat. Sedangkan akta legalisasi ialah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak, namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris. Tetapi Notaris tidak memiliki tanggungjawab mengenai isi dokumen. Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen itu.

Akta autentik diharuskan untuk memenuhi unsur-unsur sesuai Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta autentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk sesuai undang-undang oleh atau di hadapan pejabat

---

<sup>52</sup> R. Subekti, 2010, *Hukum Perjanjian*, cet. 23, Intermedia, Jakarta, hal. 14.

<sup>53</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2015, *K.U.H. Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, cet. 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 89-90.

umum yang berwenang untuk akta itu dibuat di tempat. Pada Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dijelaskan mengenai bagian-bagian dari awal akta, badan akta, dan akhir akta. Kalimat “akta dibuat oleh/atau dihadapan Notaris,” mempunyai arti berupa akta relas apabila dibuat oleh Notaris dan disebut dengan partij jika dibuat di hadapan Notaris.

Pada unsur terakhir dalam kalimat “pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat,” artinya bahwa tidak semua pejabat umum berwenang untuk membuat akta. Hal tersebut sesuai dalam aturan pada Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang disebutkan bahwa: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.” Notaris berwenang membuat akta autentik dan akta tersebut berkaitan dengan tempat dibuatnya, karena notaris tidak dapat membuat akta jika tidak dalam tempat kedudukannya.

Notaris mempunyai peran perihal membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik, selagi pembuatan akta autentik tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Kepastian dan perlindungan hukum akan tampak melalui akta autentik yang dibuat sebagai alat bukti yang sempurna di pengadilan apabila terdapat perselisihan. Alat bukti sempurna karena akta autentik

mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian berupa kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formeel bewijskracht*), dan kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*).<sup>54</sup>

Notaris tidak diperbolehkan untuk membuat akta yang merupakan tugas dan wewenang dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT sebagai pejabat umum mempunyai kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT dalam melaksanakan jabatannya diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selain itu, PPAT memiliki peran dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang dijadikan dasar perubahan data pendaftaran tanah. PPAT merupakan pejabat yang melaksanakan tugas pendaftaran tanah di suatu wilayah pendaftaran tanah tertentu yang menjadi daerah kerjanya.<sup>55</sup>

Secara umum bentuk dari akta bukan suatu masalah, baik akta di bawah tangan atau akta autentik yang dibuat oleh/atau di hadapan Notaris. Selama para pihak senantiasa berkomitmen untuk melakukan kewajiban dan hak yang termuat dalam akta tersebut.<sup>56</sup> Dapat menimbulkan masalah apabila di kemudian hari salah satu pihak yang bersepakat mengingkari

---

<sup>54</sup> G. H. S. Lumban Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris, cet. V*, Gelora Aksara Pratama, Jakarta, hal. 55-57.

<sup>55</sup> 7 Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penjelasan Pasal 5 ayat (2).

<sup>56</sup> R. Subekti, 2007, *Hukum Pembuktian, cet. XVI*, Padya Paramita, Jakarta, hal. 25.

kesepakatan yang menyebabkan sengketa. Akibat tersebut bisa terjadi karena perbedaan kepentingan antar individu.<sup>57</sup> Sehingga pentingnya bagi setiap individu untuk melengkapi berkas baik surat maupun dokumen yang berfungsi melindungi dari perbuatan hukum. Oleh karena itu, akta autentik dianggap solusi tepat dalam pengesahan suatu kesepakatan.

Notaris merupakan pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh kekuasaan umum yaitu Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Notaris sebagai pejabat umum memiliki tugas untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dalam pembuatan alat bukti tertulis berupa akta autentik. Adanya keberadaan Notaris merupakan pelaksanaan dari hukum pembuktian.<sup>58</sup> Negara Republik Indonesia adalah negara hukum, prinsip negara hukum, menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang bertitik pada kebenaran dan keadilan. Melalui akta yang dibuat oleh Notaris, sudah sewajarnya diberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang menggunakan jasanya.<sup>59</sup>

Pada sistem hukum pembuktian di Indonesia dalam peradilan perdata, alat bukti tertulis menjadi salah satu sebagai alat bukti yang dapat diajukan dalam persidangan. Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa alat pembuktian meliputi bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Pembuktian tertulis dapat

---

<sup>57</sup> Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, 2009, *Ke Notaris, cet. I*, Raih Asa Sukses, Jakarta, hal. 6.

<sup>58</sup> Herlien Budiono, 2013, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 220.

<sup>59</sup> H. Salim dan H. Abdulah, 2007, *Perancang Kontrak dan MOU*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.101-102.

dilaksanakan dengan tulisan yang autentik dan di bawah tangan dalam Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Notaris dalam menjalankan tugas memiliki kewajiban yang harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewajiban artinya sesuatu yang harus dilaksanakan agar akta yang dibuat menjadi akta autentik. Aturan mengenai kewajiban-kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya telah diatur di Pasal 16 UUJN. Notaris dalam melaksanakan jabatannya harus sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Agar tidak melanggar ketentuan tersebut, maka Notaris diawasi oleh Majelis Pengawas Notaris yang merupakan badan yang memiliki kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan serta pengawasan terhadap Notaris. Badan ini dibentuk dengan tujuan untuk mendelegasikan kewajibannya untuk mengawasi dan membina Notaris dalam menjalankan jabatannya.

Kewenangan Notaris dan PPAT saling memiliki keterkaitan satu sama lain yang menyebabkan Notaris diperbolehkan untuk merangkap jabatan sebagai PPAT dalam wilayah kerjanya sesuai ketentuan Pasa 17 huruf g Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris diahruskan berkantor yang sama di tempat kedudukan Notaris sesuai Peraturan Jabatan PPAT. Sehingga Notaris yang merangkap jabatan sabagai PPAT merupakan 1 (satu) subjek hukum yang menyangand 2 (dua) jabatan, yaitu: Notaris dan PPAT.

Notaris dan PPAT dalam melaksanakan tugas, kewenangan, serta kewajiban dalam pembuatan akta tentunya pernah melakukan suatu kesalahan. Kesalahan tersebut dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu: kesalahan materiil dan formil yang dilakukan sengaja maupun tidak sengaja. Kendala yang dihadapi oleh Notaris atau PPAT memiliki peluang untuk melakukan perbuatan melawan hukum dalam lingkup perdata maupun pidana. Jika dalam prakteknya dapat dibuktikan masih terdapat Notaris atau PPAT yang lalai dalam tanggungjawabnya terhadap kewajiban jabatan serta kode etik Notaris maupun kode etik PPAT. Pelanggaran yang dilakukan terhadap ketentuan tersebut akan berdampak juga bagi akta yang dibuatnya, serta merugikan para pihak yang dilayani, karena Notaris atau PPAT harusnya dapat dipercaya untuk mengurus kepentingan tersebut.

Sehingga dalam kasus yang diteliti dalam penelitian ini bermula pada saat Hj. Sri Lestari telah membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1656 atas nama Roesdi Soekarno dari Tri Murti Rusdi yang merupakan istri sah dari alm Roesdi Soekarno.. Jual tanah tersebut dilaksanakan di bawah tangan yaitu pembeli menyerahkan uang senilai 13.500.000 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) kepada Hj. Lestari yang

kemudian Hj. Lestari memberikan kwitansi pada tanggal 21 April 1999 dan sertifikat asli Nomor 1656 atas nama Roesdi Soekarno kepada Hj. Lestari dengan di sepengetahuan dan seijin anak-anak alm Roesdi Soekarno.

Pada saat transaksi jual beli tersebut menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakati dan penjual menyerahkan obyek yang diperjualbelikan beserta bukti kepemilikan yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 1656 atas nama Roesdi Soekarno disertai kwitansi jual beli, fotokopi KTP Prnjual, fotokopi KTP asli ahli waris yang lain dan fotokopi surat keterangan waris. Beberapa tahun setelah dilakukan jual beli, Hj. Lestari berkeinginan untuk melakukan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 1656 atas nama Roesdi Soekarno yang dibelinya namun tidak bisa karena jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Hj. Lestari berupaya untuk menemui kembali para ahli waris dari alm Roesdi Soekarno, namun keberadaan para ahli waris tersebut tidak di ketahui, dikarenakan Hj. Lestari berupaya untuk melakukan proses balik nama atas obyek tanah yang di belinya mengalami kesulitan maka Hj. Lestari menempuh upaya hukum melalui gugatan di Pengadilan Negeri Demak dalam rangka memperoleh secara utuh. Tanggal 12 Agustus 2020 mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Demak dengan tujuan untuk mendapatkan putusan dari pengadilan sebagai permohonan hak di Badan

Pertanahan Nasional atas obyek tanah yang dibelinya secara di bawah tangan.

Putusan pengadilan Negeri Demak dengan Nomor perkara 34/Pdt.G/2020/PN Dmk antara Penggugat Hj. Lestari melawan Tergugat I Ny. Tri Bin Roesdi Soekarno, Tergugat III Rima Septiana Astuti Binti Roesdi Soekarno, Tergugat IV Ok. Triatmono, Tergugat V Eri Suhartono, Tergugat VI Endy Apriyanto, Tergugat VII Lukito Aries Martadi dan Turut tergugat Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Demak. Kejadian tersebut dalam rangka melindungi hak pembeli beritikad baik maka sesuai pula dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Maka atas dasar putusan dari Pengadilan Negeri Demak tersebut dapat digunakan sebagai landasan untuk mengajukan permohonan balik nama atas obyek tanah yang telah di beli oleh Hj. Lestari di Kantor Pertanahan setempat.

Syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Sepakat mereka untuk mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sepakat untuk mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu

perjanjian termasuk dalam syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut merupakan subjek dari perjanjian. Sedangkan syarat adanya suatu hal tertentu dan sebab hal yang halal termasuk ke dalam syarat objektif, karena berkaitan dengan objek dari suatu perjanjian. Jika perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka akibat hukumnya berupa perjanjian dapat dibatalkan, dan pembatalan perjanjian melalui gugatan di pengadilan. Sedangkan jika tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian batal demi hukum dan pembatalan melalui gugatan di pengadilan.

Pada perjanjian hendaknya memperhatikan asas kebebasan berkontrak, dimana asas ini bukan termasuk kebebasan yang bersifat mutlak. Sehingga para pihak dalam membuat perjanjian tidak diperbolehkan untuk bertentangan dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, serta kesusilaan. Selain itu, dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menggaris bawahi mengenai tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena adanya kekhilafan, atau diperoleh dengan cara paksaan atau penipuan. Apabila hal tersebut dilanggar, maka termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dikatakan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diantaranya:

1. Adanya perbuatan melanggar hukum

2. Adanya kesalahan
3. Adanya kerugian
4. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan

Para Tergugat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian. Dikarenakan pada saat Penggugat ingin melakukan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan, namun para ahli waris dari Alm. Roesdi Soekarno keberadaannya tidak diketahui. Sehingga Penggugat melakukan cara hukum dengan gugatan di Pengadilan Negeri Demak untuk memperoleh haknya secara utuh. Selain itu, upaya untuk melindungi hak pembeli untuk beritikad baik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk landasan dalam mengajukan permohonan balik nama atas objek tanah yang telah dibeli oleh Hj. Sri Lestari.

Adanya pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menyebabkan cara hukum digunakan, dihindari, atau justru disalahgunakan. Di lingkup masyarakat kesadaran mengenai budaya hukum merupakan saling keterkaitan yang tidak dapat dipisahkan. Unsur-unsur budaya berkaitan yang dapat menimbulkan pengaruh yang apabila ada perubahan dapat menyebabkan unsur lainnya juga berubah. Selama ini masyarakat tidak mengetahui tentang peralihan hak atas tanah yang tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan apabila akta tidak dibuat oleh PPAT, sehingga masyarakat sering melaksanakan kegiatan jual beli hak atas tanah dengan cara di bawah tangan. hal tersebut dapat disebabkan karena kurangnya

pengetahuan masyarakat serta sosialisasi dari pihak Kantor Pertanahan kepada masyarakat sekitar.

Akibat hukum apabila jual beli tanah dilakukan di bawah tangan atau tanpa akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bersifat sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli sesuai Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menyebutkan bahwa syarat materiil yang memiliki sifat tunai, terang, dan riil. Selain itu, jual beli tersebut telah memenuhi syarat jual beli menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjadi syarat sahnya perjanjian. Namun, untuk dapat memperoleh pemindahan hak atas tanah dengan balik nama diharuskan mempunyai akta yang dibuat oleh PPAT. Hal tersebut dikarenakan pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah harus dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Cara untuk dapat menyelesaikan persoalan yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli agar jual beli tanah dilaksanakan tanpa akta PPAT dapat memiliki kekuatan hukum yang pasti dengan cara pihak pembeli dan penjual menghadap Kepala Desa. Kepala Desa merupakan orang yang dianggap mengetahui hukum. Setelah itu, pihak penjual dibuatkan suatu akta dengan materai yang menyatakan bahwa ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli. Kemudian akta tersebut ditandatangani oleh pihak pembeli dan Kepala Desa dengan disaksikan oleh dua orang saksi yang cakap menurut hukum.

Akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian selama isi dan tanda tangan yang termuat dalam akta tersebut diakui oleh para pihak. Apabila salah satu pihak tidak menepati janji, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim. Setelah terdapat legalisasi pada akta di bawah tangan, maka bagi hakim telah memperoleh kepastian terkait tanggal dan identitas para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Tanda tangan yang ada dalam surat tersebut benar berasal dan dibubuhkan oleh orang yang namanya tercantum dalam surat itu, serta orang yang membubuhkan tandatanganannya tidak dapat mengatakan bahwa para pihak atau salah satu pihak tidak mengetahui mengenai apa yang ada dalam surat itu, karena tentunya isi telah dibacakan sebelum ditandatangani.

Notaris yang telah melegalisasi akta di bawah tangan dapat membantu hakim dalam pembuktian, karena dengan diakuinya tanda tangan tersebut dianggap isi akta telah disepakati oleh para pihak yang terlibat. Kebenaran akta di bawah tangan terletak pada tanda tangan para pihak, baik pihak penjual, pembeli, maupun pejabat pembuat akta jual beli tanah sesuai dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang menyebutkan bahwa dengan ditandatanganinya akta jual beli tersebut maka akta itu menjadi bukti yang sempurna.

Namun, jika suatu hari terjadi saling klaim suatu objek tanah yang mana salah satu pihaknya memiliki akta di bawah tangan yang telah dilegalisasi oleh Notaris, sedangkan pihak lainnya mengeluarkan sertifikat maka akta di bawah tangan tersebut menjadi pembuktian yang lemah.

Berdasarkan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang hanya dapat dibuktikan dengan sertifikat. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak sesuai dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA 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.

Pembeli dapat memperkuat bukti kepemilikan setelah terjadi jual beli dengan menggunakan sertifikat. Sesuai Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyebutkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah meliputi: “Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Selanjutnya dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Adanya kepastian hukum bertujuan untuk melindungi kepentingan bagi setiap individu agar mereka dapat mengetahui perbuatan-perbuatan yang diperbolehkan dan sebaliknya mengenai perbuatan apa saja yang dilarang, sehingga mereka memperoleh perlindungan dari tindakan-tindakan yang dilakukan secara semena-mena. Jika tidak terdapat kepastian hukum, maka konflik norma yang ditakibatkan dari adanya ketidakpastian

aturan dapat berbentuk berupa kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma.

## **B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan**

Undang-Undang Dasar Negara ialah sebagai dasar konstitusional pelaksanaan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan bangsa dan negara dalam menjadi titik awal pembangunan hukum nasional. Agraria merupakan persoalan yang memerlukan perhatian serta aturan khusus yang jelas. Pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) berbunyi sebagai berikut: “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negaradan kemakmuran rakyat.” Adanya ketentuan ini merupakan dasar sebagai landasan bagi pemerintah Indonesia untuk membentuk berbagai macam peraturan perundangan-undangan di bidang pertanahan/agrarian.

Pada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) memiliki sifat imperatif yang mempunyai arti bahwa mengandung perintah kepada negara agar bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang diletakkan dalam penguasaan negara itu digunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Sehingga tujuan dari penguasaan oleh negara atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bertujuan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Tanah menjadi bagian dari permukaan bumi yang memiliki arti penting bagi kehidupan manusia, seperti halnya menjadi tempat atau ruang kehidupan dengan berbagai kegiatannya, dan juga sebagai sumber kehidupan dimana suatu bangsa tanah merupakan unsur wilayah dari kedaulatan negara. Sehingga tanah bersifat penting terhadap bangsa Indonesia yang saling memiliki keterikatan yang harus dijaga, dikelola, serta dimanfaatkan dengan baik. Dikarenakan tanah dalam perjalanan sejarah bangsa Indonesia sebagai salah satu pembangunan hukum yang sumber daya tanahnya langsung menyentuh kebutuhan hidup manusia di lingkungan masyarakat baik secara individu maupun berkelompok.

Jean Jacques mempunyai pendapat mengenai aspek kepemilikan tanah rakyat sebagai bagian dari teori kontrak sosial (*social contract*). Untuk menentukan hak atas sebidang tanah serta penghuni pertama menjadi faktor penentu. Menurut sisi hukum, kedudukan penghuni pertama diakui menjadi pemilik apabila memenuhi beberapa syarat. Pertama, tidak ada seseorang yang menempati tanah tersebut sebelumnya. Kedua, tanah tersebut dikuasai hanya sekedar memenuhi kebutuhan hidupnya dan bukan untuk komoditas. Ketiga, proses pemilikan tidak ditentukan oleh sekedar upacara ritual, melainkan terdapat bukti atas kepemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain.

Kepemilikan tanah artinya sebuah hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum internasional maupun hukum nasional dimana kepemilikan tanah tersebut dapat dialihkan kepada orang lain. Peralihan

hak atas tanah dapat melalui jual beli, tukar menukar, hibah, atau karena pewarisan. Diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa: “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya ditaur dengan peraturan pemerintah.”

Jual beli tanah diatur sesuai ketentuan dalam Pasal 1457 KUHPerdota tentang Jual Beli yang disebutkan 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.” Secara hukum perdata, jual beli terdapat dalam hukum kebendaan dan hukum perikatan. Jual beli dalam hukum kebendaan melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak serta pembayaran harga jual beli pada pihak lainnya. Jual beli menurut perikatan ialah perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Perlindungan hukum dibagi menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif diberikan oleh pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang tercantum dalam suatu peraturan perundang-undangan dengan memberikan batasan untuk melakukan perbuatan hukum. Pasal 1491 KUHPerdota menyebutkan

bahwa penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu tentang penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan, dan menjelaskan secara rinci mengenai objek dari cacat tersembunyi. Sedangkan perlindungan hukum represif ialah perlindungan yang diberikan pada saat terjadinya suatu pelanggaran hukum. Bentuk dari perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi seperti denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan serta cara untuk menyelesaikan sengketa di persidangan.

Adapun perlindungan hukum terkait para pihak terlebih pembeli dalam perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan, perlindungan hukum yang diberikan sangat kuat dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan pejabat umum berupa Notaris. Perlindungan tersebut dengan cara menandatangani akta di hadapan Notaris dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada para pihak yang terlibat. Kemudian dilakukan penandatanganan di hadapan seorang Notaris atau pejabat umum yang berwenang yang mempunyai pembuktian sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta autentik.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh calon penjual berupa persyaratan yang menjadi syarat-syarat yang harus dilengkapi oleh calon pembeli. Contohnya pada saat melakukan perjanjian pengikatan jual beli telah disepakati untuk membayar uang yang dijanjikan dengan jangka waktu tertentu yang disertai persyaratan batal. Selain itu, perlindungan terhadap pembeli dapat berupa permintaan pemberian kuasa yang tidak

bisa ditarik kembali. Jika pihak penjual tidak sanggup memenuhinya, maka pembeli dapat menuntut serta meminta ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli.<sup>60</sup>

Wanprestasi atau ingkar janji dianggap tidak memenuhi perikatan apabila terdapat 4 (empat) macam, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk melakukan perikatan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana apa yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan namun terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Berdasarkan kasus yang terdapat dalam penelitian ini mengenai akta di bawah tangan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk yang duduk perkaranya berupa:

- Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 18 Agustus 2020 dalam Register Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:
- Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini adalah sebidang tanah SHM No. 1656 atas nama Roesdi Soekarno seluas ± 1270 m<sup>2</sup>

---

<sup>60</sup> Dyah Ayu Silviana, Endang Sri Santi, Triyono, Jurnal Diponegoro Law Review, Volume 1, Nomor 2, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat di bawah Tangan*, PT.Cisadane Perdana, Depok, 2013

yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dengan batas-batas:

Sebelah Timur : tanah milik Suparni

Sebelah Selatan : tanah milik Mujinah

Sebelah Barat : SHM 1655

Sebelah Utara : tanah milik Karmin

- Bahwa pada tanggal 21 April 1999 Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Ny. Tri Murti Rusdi S (Tergugat I) seharga Rp. 13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan kwitansi tertanggal 21 April 1999;
- Bahwa Tergugat I adalah istri sah dari alm. Roesdi Soekarno dan merupakan ahli waris dari alm. Roesdi Soekarno, sehingga Tergugat I mempunyai hak untuk menjual tanah objek sengketa;
- Bahwa jual beli tersebut juga dilakukan atas izin dari ahli waris alm. Roesdi Soekarno yang lain, yaitu anak-anak dari alm. Roesdi Soekarno dengan Tergugat I (Tergugat II s.d Tergugat VIII);
- Bahwa jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan dan pada saat jual beli Penggugat telah membayar lunas tanah objek sengketa yang dibelinya dan Penjual telah menyerahkan bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa (Sertifikat Hak Milik. No. 1656 atas nama Roesdi Soekarno seluas  $\pm 1270$  m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak);

- Bahwa oleh karena jual beli atas objek sengketa dilakukan di bawah tangan maka hanya dilakukan berdasarkan kepatutan atau sepengetahuan para pihak saja, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pada saat akad jual beli pembeli menyerahkan sejumlah uang telah disepakati dan penjual menyerahkan objek yang diperjualbelikan beserta bukti kepemilikan yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1656 atas nama Roesdi Soekarno disertai kwitansi jual beli, fotocopy KTP penjual, fotocopy KTP asli ahli waris yang lain, dan fotocopy Surat Keterangan Waris;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara disebutkan “jual beli adalah suatu kesepakatan antara kedua belah pihak, yang satu menyerahkan barang, dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan” dan menurut Pasal 1339 KUHPerdara disebutkan “kesepakatan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya tapi juga menurut keadilan dan kebiasaan di masyarakat.”
- Bahwa beberapa tahun setelah dilakukan jual beli, Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik nama atas tanah objek sengketa yang dibelinya namun tidak bisa karena jual beli atas objek sengketa tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris/PPAT;
- Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat pernah berusaha mencari keberadaan para Tergugat berdasarkan fotocopy KTP para Tergugat yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat saat jual

- beli objek sengketa untuk diajak menindak lanjuti proses jual beli atas tanah objek sengketa, namun keberadaan para Tergugat tidak diketahui;
- Bahwa perbuatan Tergugat I s.d Tergugat VII yang tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak bisa diajak melakukan proses jual beli atas tanah objek sengketa sebagai tindak lanjut dari jual beli di bawah tangan yang telah dilakukan Penggugat dengan Tergugat I atas izin Tergugat II s.d Tergugat VII di hadapan pejabat yang berwenang (Notaris/PPAT) dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi atau cidera janji yang sangat merugikan Penggugat;
  - Bahwa oleh karena keberadaan para Tergugat tidak diketahui, sedangkan untuk dapat melakukan proses peralihan hak (balik nama) diperlukan peran serta (tanda tangan) dari para Tergugat sebagai kelengkapan administrasi yang dibutuhkan oleh turut Tergugat, maka untuk dapat melindungi hak-hak Penggugat khususnya supaya Penggugat dapat melakukan proses peralihan hak (balik nama) atas objek sengketa yang telah dibelinya tidak ada cara lain bagi Penggugat selain mengajukan gugatan ini pada Pengadilan Negeri Demak;
  - Bahwa mengingat yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini adalah berupa tanah yang peralihan haknya memerlukan peran serta dari turut Tergugat, maka sudah sepantasnya jika turut Tergugat dilibatkan dalam gugatan ini guna untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini.

Menimbang bahwa terdakwa diajukan ke persidangan oleh penuntut umum didakwa berdasarkan surat dakwaan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah menurut hukum jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I atas tanah objek sengketa yang dilakukan berdasarkan kwitansi tertanggal 21 April 1999;
- Menyatakan bahwa para Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat, karena tidak menindak lanjuti atas jual beli di bawah tangan yang telah dibuat pada tanggal 21 April 1999 atas tanah SHM No. 1656 yang tercatat atas nama Roesdi Soekarno seluas  $\pm 1270$  m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak.
- Menyatakan tanah objek sengketa yaitu tanah SHM No. 1656 atas nama Roesdi Soekarno seluas  $\pm 1270$  m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dengan batas-batas:
  - Sebelah Timur : tanah milik Suparni
  - Sebelah Selatan : tanah milik Munjinah
  - Sebelah Barat : SHM 1655
  - Sebelah Utara : tanah milik Karmin
 Adalah milik Penggugat;
- Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas tanah SHM No. 1656 seluas  $\pm 1270$  m<sup>2</sup> yang terletak di Desa

Batursari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dengan batas-batas:

Sebelah Timur : tanah milik Suparni

Sebelah Selatan : tanah milik Munjinah

Sebelah Barat : SHM 1655

Sebelah Utara : tanah milik Karmin

Yang semula tercatat atas nama Roesdi Soekarno menjadi nama Hj. Sri Lestari (Penggugat);

- Menghukum para Tergugat untuk meningkatkan perikatan jual beli berdasarkan kwitansi tertanggal 21 April 1999 menjadi perjanjian jual beli secara notarial di hadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Penggugat;
- Menghukum para Tergugat untuk menandatangani akta perjanjian jual beli notarial atas tanah objek sengketa sebagaimana dimaksud di hadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Penggugat;
- Menyatakan apabila petitum 5 dan 6 sulit dilakukan dan direalisasi, maka berdasarkan surat putusan ini pera Tergugat dinyatakan telah memberikan kuasa kepada Penggugat dan putusan ini berlaku sebagai surat kuasa dari para Tergugat kepada Penggugat untuk melakukan penandatanganan akta jual beli dimaksud dan surat-surat lainnya yang dikeluarkan oleh turut Tergugat sehingga Penggugat dapat melakukan proses balik nama SHM No. 1656 Atas nama Roesdi Soekarno menjadi atas nama Hj. Sri Lestari (Penggugat);

- Memerintahkan turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas tanah SHM No. 1656 seluas seluas ± 1270 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dengan batas-batas:

Sebelah Timur : tanah milik Suparni

Sebelah Selatan : tanah milik Munjinah

Sebelah Barat : SHM 1655

Sebelah Utara : tanah milik Karmin

Yang semula tercatat atas nama Roesdi Soekarno menjadi nama Hj. Sri Lestari (Penggugat);

- Menghukum para Tergugat dan turut Tergugat untuk tunduk, patuh, dan melaksanakan terhadap putusan ini dengan segala akibat hukumnya;
- Membebaskan biaya perkara menurut hukum.

Putusan yang dilakukan oleh hakim dalam mengadili perkara tersebut berisi mengenai:

1. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut dan sah;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli dibawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I atas tanah objek sengketa yang dilakukan berdasarkan kuitansi tertanggal 21 April 1999;
4. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah ingkar janji / wanprestasi terhadap Penggugat, karena tidak menindak lanjuti atas jual beli

dibawah tangan yang telah dibuat pada Tanggal 21 April 1999 atas tanah SHM No 1656 yang tercatat atas nama Roesdi Soekarno seluas  $\pm 1270 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak;

5. Menyatakan tanah objek sengketa yaitu tanah SHM No 1656 atas nama Roesdi Soekarno seluas  $\pm 1270 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak dengan batas- batas :

Sebelah Timur : tanah milik Suparni

Sebelah Selatan : tanah milik Munjinah

Sebelah Barat : SHM 1655

Sebelah Utara : tanah milik Karmin

Adalah milik Penggugat;

6. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak ( balik nama ) atas tanah SHM No 1656 seluas  $\pm 1270 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak dengan batas- batas:

Sebelah Timur : tanah milik Suparni

Sebelah Selatan : tanah milik Munjinah

Sebelah Barat : SHM 1655

Sebelah Utara : tanah milik Karmin

yang semula tercatat atas nama Roesdi Soekarno menjadi nama HJ.SRI LESTARI (Penggugat);

7. Menyatakan Penggugat dapat melakukan proses balik nama SHM No 1656 atas nama Roesdi Soekarno menjadi atas nama HJ.SRI LESTARI (Penggugat);
8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas tanah SHM No 1656 seluas  $\pm 1270 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Baturesari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak dengan batas-batas:  
Sebelah Timur : tanah milik Suparni  
Sebelah Selatan : tanah milik Munjinah  
Sebelah Barat : SHM 1655  
Sebelah Utara : tanah milik Karmin  
Yang semula tercatat atas nama Roesdi Soekarno menjadi nama HJ.SRI LESTARI (Penggugat);
9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap dengan segala akibat hukumnya;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 6.843.800,00 (enam juta delapan ratus empat puluh tiga ribu delapan ratus);

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta

Tanah. Pihak pembeli dalam peristiwa jual beli di bawah tangan dengan penjual tanpa PPAT memiliki akibat hukum yang sah. Hal tersebut dikarenakan telah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa syarat materiil bersifat tunai, terang, dan riil. Namun, pembeli tidak dapat melakukan balik nama sertifikat tanah karena hanya memiliki bukti transaksi pembayaran dengan kwitansi tanpa akta yang dibuat oleh PPAT. Pemindah tanganan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan menggunakan akta

Jika suatu hari terdapat permasalahan, maka kwitansi dapat dijadikan bukti yang memiliki kekuatan hukum apabila diakui oleh kedua belah pihak yang terlibat atau dapat diperkuat dengan bukti-bukti yang lainnya. Akta di bawah tangan dalam perjanjian jual beli atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik pada Putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk merupakan sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Secara dalil posita, Penggugat membenarkan mengenai hubungan hukum jual beli yang terjadi pada tanggal 21 April 1999 secara di bawah tangan dengan Tergugat atas tanah objek sengketa. Kejadian tersebut harus dibuktikan dengan atas dasar itikad baik antara penggugat dan tergugat terhadap perbuatan hukum itu.

Penggugat dengan para tergugat dalam melakukan perbuatan hukum harus dibuktikan dengan itikad baik yang juga dapat dibuktikan ketidakhadiran tergugat pada pelaksanaan hak atas tanah oboek sengketa di

hadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) termasuk sebagai tindakan yang buruk, karena telah tidak memenuhi kewajiban hukumnya. Perilaku tersebut juga termasuk ke dalam tindakan melalaikan hak kepemilikannya atas tanah objek sengketa telah beralih kepada pihak lainnya yaitu berupa pihak lain yang menguasai tanah objek sengketa tersebut.

Pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa hak atas suatu bidang tanah telah diterbitkan sertifikat sah dengan atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah itu dengan cara itikad baik dan juga nyata dalam penguasaannya. Sehingga pihak lain yang memiliki hak atas tanah tidak lagi menuntut hak tersebut. Jika dalam kurung waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertifikat, dan tidak mengajukan keberatan dalam bentuk tertulis kepada pemegang sertifikat maupun kantor pertanahan yang terlibat atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai sertifikat tersebut.

Bapak Obaja David Jeffri Hamonangan Sitorus, S.H selaku Hakim Pengadilan Negeri Demak mengemukakan pendapat bahwa: “Pada saat hakim menjatuhkan putusan perkara perdata, lebih mengutamakan bukti surat daripada saksi-saksi fakta. Saksi fakta berperan sebagai pendukung dari adanya bukti surat. Selagi akta di bawah tangan dibenarkan serta diketahui oleh pihak-pihak yang terkait, dan juga didukung oleh saksi-saksi di persidangan yang telah mengetahui, melihat, dan mengalami sendiri dalam peristiwa jual beli di bawah tangan.

Sehingga pembuktian tersebut menjadi sempurna dan tidak dapat dibantah oleh pihak lawan. Apabila pihak lawan dapat membantah dengan menggunakan bukti surat yang mereka miliki dapat dijadikan nilai dalam pembuktian.”

Pada kasus perkara No. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk terdapat fakta-fakta menurut Majelis Hakim, bahwa timbulnya hubungan hukum antara penggugat dengan tanah objek sengketa karena jual beli di bawah tangan yang berdasarkan itikad baik yang seharusnya juga dibuktikan dengan ketidakhadiran tergugat dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah objek sengketa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikategorikan menjadi perbuatan mengabaikan kewajiban hukumnya. Selain itu juga menjadi wujud dari tindakan mengabaikan hak kepemilikannya atas tanah objek sengketa telah beralih ke pihak yang menguasai tanah objek sengketa secara nyata, terus menerus, dan beritikad baik tanpa adanya gangguan.

Objek yang menjadi sengketa dalam bukti Sertifikat Hak Milik No. 1656 atas nama Roesdi Soekarno yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak. Objek sengketa telah dikuasai serta dimanfaatkan dengan baik oleh Penggugat dan Tergugat yang sudah tidak diketahui keberadaannya yang menyebabkan tergugat dianggap telah melepaskan hak kepemilikannya atas tanah objek sengketa. Sedangkan penggugat termasuk dalam kategori pembeli yang beritikad baik. Sebagaimana dalam Pasal 125 HIR yang berbunyi: “jika tergugat tidak

datang pada hari perkara itu akan diperiksa atau tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, meskipun ia telah dipanggil dengan patut, maka gugatan itu diterima dengan tidak hadirnya tergugat (verstek), kecuali kalau nyata kepada Pengadilan Negeri bahwa pendakwaan itu telah melawan hak atau tidak beralasan.”

Pada Pengadilan Negeri Demak, *Judex Facti* telah tepat dalam membuat putusan atau penyelesaian mengenai persoalan perlihatkan hak atas tanah dengan sertifikat hak milik dalam putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk dengan penggugat yang telah diberi izin kuasa untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kewenangan untuk menandatangani akta jual beli atau peralihan hak atas sebidang tanah seluas  $\pm 1270 \text{ m}^2$  (kurang lebih seribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) sesuai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1656 yang terletak di Desa Batursari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dengan mengabulkan gugatan penggugat untuk secara keseluruhan dengan verstek. Hakim memiliki alasan bahwa:

- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana di atas;
- Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai

wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek;

- Menimbang, bahwa meskipun Para Tergugat tidak hadir di persidangan Penggugat tetap harus dapat membuktikan dalil gugatannya;
- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah menunjukkan alat bukti surat-surat yang diberi tanda bukti P.1 sampai dengan bukti P.10 serta 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi Muntoha, saksi Abu Daim, dan saksi Sutikno, S.E;
- Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang sah korelasinya/hubungannya dengan perkara aqua, dan apabila tidak ada sangkut pautnya akan Majelis Hakim kesampingkan;
- Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah mengenai adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat, karena tidak menindaklanjuti atas jual beli di bawah tangan yang telah dibuat pada tanggal 21 April 1999 atas tanah SHM No. 1656 yang tercatat atas nama Roesdi Soekarno seluas ± 1270 m<sup>2</sup> yang terleta di Desa Batusari, Kecamatan Mranggeng, Kabupaten Demak;
- Menimbang, bahwa meskipun Penggugat mendalilkan adanya perbuatan wanprestasi/ingkar janji yang dilakukan oleh para Penggugat namun Majelis Hakim meyakini bahwa uraian yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya adalah berkenaan adanya perikatan jual

beli berdasarkan kwitansi tertanggal 21 April 1999 yang diberi tanda bukti P.2 yang telah dilakukan Penggugat dengan Tergugat I secara di bawah tangan (tidak di hadapan PPAT) dan Penggugat tidak bisa melakukan perbuatan hukum untuk membalik nama sertifikat atas tanah yang dibelinya tersebut menjadi atas nama Penggugat, dikarenakan Penggugat kesulitan mencari keberadaan Tergugat I dan/atau ahli warisnya karena Alamat Tergugat I dan/atau ahli warisnya sudah tidak diketahui alamatnya sekarang secara sah.

- Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan penggugat tersebut majelis hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:
- Bahwa Penggugat adalah pembeli dari tanah SHM No. 1656 atas nama Roesdi Soekarno seluas  $\pm 1270 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggend, Kabupaten Demak dengan batas-batas:
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Suparni
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Munjinah
  - Sebelah Barat : HM No. 1655/tanah bengkok desa
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Karmin
- Berdasarkan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Ny. Tri Murti Rusdi S (istri dari Alm. Roesdi Soekarno) sebagaimana bukti P.1 berupa Sertifikat Hak Milik No. 1656 atas nama Roesdi Soekarno seluas  $\pm 1270 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggend, Kabupaten Demak yang dikuatkan bukti P.2 berupa kwitansi pembayaran terhadap obyek tanah dengan Sertifikat Hak Milik

No. 1656 atas Roesdi Soekarno yang dilakukan oleh Ny. Tri Murti Rusdi S (istri Alm. Roesdi Soekarno) dan Hj. Sri Lestari Suranto (Penggugat) sebesar Rp. 13.500.000,- (tigas belas juta lima ratus ribu rupiah) tertanggal 21 April 1999 dan dikuatkan oleh keterangan saksi Muntoha;

- Bahwa setelah adanya jual beli tersebut Sertifikat Hak Milik No. 1656 atas nama Roesdi Soekarno telah berpindah tangan kepada Penggugat, dan terhadap obyek tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 1999 sampai dengan saat ini;
- Bahwa terhadap perbedaan nama yang tertulis dalam kwitansi jual beli dengan nama yang tertulis dalam Kartu Tanda Penduduk Penggugat, yaitu dalam kwitansi jual beli tertulis Sri Lestari Suranto sedangkan dalam KTP Penggugat tertulis Hj. Sri Lestari, maka berdasarkan bukti P.10 berupa pernyataan dari Penggugat yang telah disahkan oleh Lurah dan Camat setempat serta saksi-saksi di persidangan menerangkan bahwa orang yang dimaksud adalah sama yaitu Penggugat;
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas dan oleh karena keberadaan Penjual (Tergugat I) dan/atau ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia khususnya Yurisprudensi MARI No: 590/Pdt.G/2019/PN.Sby (bukti P.9) maka terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 yang menyatakan sah menurut hukum jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I atas

tanah objek sengketa yang dilakukan berdasarkan kwitansi tertanggal 21 April 1999 sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

- Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat angka 2 dikabulkan maka terhadap Petitum angka 3 gugatan Penggugat yang menyatakan para Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat, karena tidak menindaklanjuti atas jual beli di bawah tangan yang telah dibuat pada Tanggal 21 April 1999 atas tanah SHM No. 1656 yang tercatat atas nama Roesdi Soekarno seluas  $\pm 1270 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggeng, Kabupaten Demak sudah sepatutnya untuk dikabulkan pula;

- Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan Penggugat angka 4, maka berdasarkan uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim berkeyakinan bahwa tanah objek sengketa yaitu tanah SHM No. 1656 atas nama Roesdi Soekarno seluas  $\pm 1270 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggeng, Kabupaten Demak dengan batas-batas:

Sebelah Timur : Tanah Milik Suparni

Sebelah Selatan : Tanah Milik Munjinah

Sebelah Barat : SHM 1655

Sebelah Utara : Tanah Milik Karmin

Adalah sah milik Penggugat;

- Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 5, oleh karena Penggugat adalah pemilik sah terhadap tanah SHM No. 1656

seluas  $\pm 1270 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggend, Kabupaten Demak dengan alas hak yang sah pula maka Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas tanah SHM No. 1656 seluas  $\pm 1270 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggend, Kabupaten Demak dengan batas-batas:

Sebelah Timur : Tanah Milik Suparni

Sebelah Selatan : Tanah Milik Munjinah

Sebelah Barat : SHM 1655

Sebelah Utara : Tanah Milik Karmin

Yang semula atas nama Roesdi Soekarno menjadi nama Hj. Sri Lestari (Penggugat);

- Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan Penggugat angka 6, angka 7, dan angka 8 karena bersifat alternatif atau pilihan, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut, oleh karena para Tergugat sudah tidak diketahu keberadaannya maka berdasarkan putusan ini apabila telah berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat dapat melakukan penandatanganan akta jual beli dimaksud dan surat-surat lainnya yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat sehingga Penggugat dapat melakukan proses balik nama SHM. 1656 atas nama Roesdi Soekarno menjadi atas nama Hj. Sri Lestari (Penggugat);
- Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan Penggugat angka 9, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Pasal 11 serta Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat disimpulkan bahwa salah satu tugas BPN (Turut Tergugat) antara lain adalah melakukan pendaftaran tanah;
- Bahwa berdasarkan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat juga dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan berdasarkan Salinan Resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau Salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada kantor pertanahan;
- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka terhadap petitum angka 9 gugatan Penggugat sudah sepatutnya dikabulkan;
- Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 10, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan verstek maka Para Tergugat dan Turut Tergugat harus tunduk terhadap isi putusan ini apabila telah berkekuatan hukum tetap, sehingga petitum angka 10 sudah sepatutnya untuk dikabulkan;
- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan verstek dan Para Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan verstek;
- Memperhatikan Pasal 125 HIR/149 Rnbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

Pada permasalahan pada perkara di atas, tidak ada kemungkinan jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan beralasan karena para Tergugat pada saat itu tidak diketahui letak keberadaannya dengan bukti yang disampaikan oleh Penggugat yang telah mencari tempat tinggal para Tergugat terlebih dahulu. Namun Penggugat tidak berhasil dalam menemukan tempat tinggal Tergugat. Putusan ini ada dikarenakan Para Tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan, sehingga dapat diputuskan bahwa Para Tergugat menerima gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat.

Waktu terjadinya jual beli tanah antara Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli telah ada perundingan mengenai balik nama sertifikat, namun Penggugat sebagai pembeli tidak langsung menyelesaikan jual beli tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dilakukannya proses balik nama. Majelis Hakim memutuskan bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah dan telah dikabulkan, karena Tergugat tidak diketahui keberadaannya atau tempat tinggalnya maka Penggugat berhak untuk mengurus balik nama sertifikat tersebut.

Selanjutnya setelah disahkan oleh Majelis Hakim berdasarkan ketentuan serta bukti dan saksi dalam persidangan. Penggugat dapat melakukan balik nama sertipikat yang dipegangnya, dikarenakan dalam perjanjian yang diatur dibuat oleh Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan dianggap sah oleh Majelis Hakim untuk proses balik nama sertipikat. Tidak adanya Akta Jual Beli secara sah, maka Majelis Hakim menyatakan sah perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak Penggugat dan Tergugat untuk melakukan proses balik nama sertipikat dengan adanya putusan pengadilan, dikarenakan suatu putusan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait, serta untuk dapat menjaga kepastian hukumnya mengenai pemenuhan kepentingan hak-hak para pihak untuk mencegah terjadinya ingkar janji atau wanprestasi dalam perjanjian jual beli yang menimbulkan kerugian. Apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam jual beli, maka kekuatan perjanjian pengikatan dilihat dari jual beli yang dibuat. Apabila dibuat dengan akta di bawah tangan maka sesuai dengan perlindungan akta di bawah tangan. Sedangkan apabila dibuat di hadapan Notaris, maka kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta autentik.

Perlindungan hukum menurut Raharjo ialah upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak

asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk dapat bertindak dalam rangka kepentingan itu. Selain itu, pemerintah juga melakukan perlindungan hukum dengan tujuan agar dapat melindungi masyarakatnya dengan cara memberlakukan beberapa ketentuan berupa aturan-aturan yang telah diterapkan.

Perlindungan secara hukum represif dapat dilakukan dengan cara 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 pihak maupun pihak ketiga tidak hanya dapat menyelesaikan melalui pengadilan saja. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan cara musyawarah dengan melibatkan kedua belah pihak yang dipimpin oleh tokoh masyarakat yang disegani dan bersifat netral, melalui proses pengadilan, serta arbitrase atau penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

Penyelesaian sengketa dalam putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G.2020/PN.Dmk dilakukan dengan cara proses melalui pengadilan. Pengadilan yang dimaksud merupakan pengadilan umum yang berdasarkan Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan, kehakiman, memiliki wewenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Namun, sebelum diadakannya persidangan, dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dinyatakan bahwa mediasi wajib

dilakukan oleh para pihak yang berperkara secara perdata di pengadilan yang dilakukan pada hari sidang pertama.

Upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak, yaitu: pertama, untuk pihak calon penjual dapat meminta pihak pembeli untuk melaksanakan pembayaran harga atas objek perjanjian dengan jangka waktu tertentu beserta syarat batalnya, jika pihak pembeli tidak dapat memenuhi pembayaran seperti yang dijanjikan dan juga disepakati, maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal. Sehingga pihak penjual tidak memiliki kewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

Kedua, untuk perlindungan bagi pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli dengan memeriksa keadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang dijadikan sebagai objek perjanjian. Pihak pembeli diperbolehkan meminta kepada penjual untuk menjamin objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan, maupun sitaan merupakan tanggungjawab pihak penjual. Tidak hanya itu, melainkan pihak pembeli dapat meminta kepada pihak penjual terkait pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan dalam jual beli terpenuhi. Pembeli dapat memindahkan haknya meskipun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual beli tersebut.

Kepastian hukum mengacu pada diberlakukannya hukum yang tetap, jelas, konsisten, serta konsekuen yang tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan subjektif. Kepastian dan keadilan tidak hanya sebagai sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual sebagai ciri dari hukum. Selain itu, kepastian hukum menjadi jaminan hukum yang memuat keadilan. Menurut Gustav Radbruch, keadilan dan kepastian hukum ialah bagian yang tetap dari hukum. Keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, serta dijaga demi keamanan sesuai teori kepastian hukum nilai yang ingin dicapai ialah keadilan dan kebahagiaan.

**C. Contoh Akta Jual Beli**

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT)**

**SOFIA MANUNGGAL PERTIWI, S.H., M.Kn**

DAERAH KERJA KOTA SEMARANG

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor: 1060/SK-HR.03.04/VI/2023 Tanggal 16 Juni 2023

Jl. Pedurungan Tengah IV, Pedurungan Tengah, Pedurungan,

Semarang, Hp. 0817627626787, Email:

sofiamanunggal@gmail.com

**AKTA JUAL BELI**

No : 18/2024

*Lembar Pertama*

Pada hari ini, Senin tanggal 05-08-2024 (lima Agustus -----  
 duaribu duapuluh empat); -----  
 hadir dihadapan saya **SOFIA MANUNGGAL PERTIWI**, -----  
**Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan -----  
 Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala ----  
 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal -----  
 -16 Juni 2023 Nomor : 1060/SK-HR.03.04/VI/2023, diangkat -  
 -sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut  
 PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor  
 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja  
 Kota Semarang dan berkantor di Jalan Pedurungan Tengah IV  
 Nomor 40, Pedurungan Tengah, Pedurungan, Semarang, dengan --  
 dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada --  
 bagian akhir akta ini : -----

Tuan **HANUNG BARTIPTO MONO**, lahir di Semarang, pada ---  
 tanggal 20 Januari 1992, Karyawan Swasta, Warga Negara ----  
 Indonesia, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Makmur,  
 Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 006, Kelurahan Meteseh,  
 Kecamatan Tembalang, Pemegang Nomor Induk  
 Kependudukan (NIK): 3374102001920002, -----  
 -----

-menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum  
 dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari istrinya yang  
 sah, yaitu Nyonya **MELATI DIAN HAPSARI**, lahir di Bandung,  
 pada -tanggal 29 Mei 1992, Karyawan Swasta, Warga Negara  
 Indonesia, pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK):  
 3305112905920001, bertempat tinggal sama dengan suaminya  
 tersebut diatas; -----

- Selaku **PENJUAL**, selanjutnya disebut : -----

----- **PIHAK PERTAMA** -----

Tuan **GANANG DARMADA**, lahir di Bojonegoro, pada tanggal 10 April 1990, Pelajar/Mahasiswa, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Bojonegoro, Dusun Manyar, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, Kelurahan Ngringinrejo, Kecamatan Kalitidu, Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK): 3522151004900001, yang untuk sementara waktu berada di Kota Semarang; -----

- Selaku **PEMBELI** untuk selanjutnya disebut: -----

----- **PIHAK KEDUA** -----

-Para penghadap dikenal oleh Saya. -----

-Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada -----  
Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli  
dari -Pihak Pertama : -----

- 
- **Hak Milik Nomor: 03890/Kalisegoro** atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal -----  
20 Agustus 2020 Nomor 01234/Kalisegoro/2020, seluas 200  
m<sup>2</sup> (seratus empatpuluh satu meter persegi), dengan Nomor ---  
---Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11016545.05890, dan  
Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan  
Bangunan -(SPPTPBB) 33.74.140.009.013.0987.0 -----

Terletak di: -----

- Provinsi : Jawa Tengah; -----
- Kota : Semarang; -----
- Kecamatan : Gunungpati; -----
- Kelurahan : Kalisegoro; -----
- Jalan : KP. Kalisegoro. -----

Jual beli ini meliputi pula: -----

-

-Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh dan -----  
 tertanam diatas tanah tersebut yang sekarang sudah ada atau -  
 dikemudian hari akan ada dan menurut ketentuan -----  
 Undang-Undang dapat dianggap sebagai benda tetap tanpa -----  
 terkecuali. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut  
 "Obyek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp.185.000.000,00 -----  
 - (seratus delapanpuluh lima juta rupiah). -----

--

Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang ----  
 -tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang  
 -tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang  
 -sah (kwitansi). -----

-

Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut: --

----- **Pasal 1** -----  
 -  
 -

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah -  
 -menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan ----  
 -yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli  
 -tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

-

----- **Pasal 2** -----  
 -

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas --  
 -tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak --

-terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat -  
 -dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang -----  
 --berupa apapun. -----

--

----- **Pasal 3** -----

-

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual  
 beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan -  
 Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil -----  
 pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan  
 -tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan --  
 --saling mengadakan gugatan. -----

--

----- **Pasal 4** -----

-

Para Pihak menyatakan bahwa nilai transaksi yang tercantum ---  
 dalam akta ini adalah kesepakatan para pihak, apabila -----  
 dikemudian hari timbul hutang pajak yang berkaitan dengan -----  
 -peralihan hak ini, maka segala kewajiban tersebut ditanggung ----  
 -oleh masing – masing pihak yang bersangkutan. -----

-

----- **Pasal 5** -----

-

-Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran ---  
 keterangan-keterangan, surat-surat dan/atau dokumen-dokumen,  
 serta identitas dari para pihak yang isinya dituangkan dalam -----  
 -akta ini, yang aslinya diperlihatkan kepada saya, -----  
 -Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bertanggung jawab sepenuhnya

-atas hal tersebut, -----

-

-Apabila dikemudian hari ternyata bahwa keterangan-keterangan - surat-surat dan/atau dokumen-dokumen serta identitas tersebut ada yang tidak benar atau diterbitkan tidak melalui prosedur yang benar maka segala resiko yang ada dan mungkin terjadi menjadi tanggung jawab dari Pihak yang memberikan keterangan dan atau pemilik surat/dokumen tersebut, demikian dengan membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notaris dan saksi-saksi dari segala tuntutan hukum baik Pidana maupun Perdata. -----

----- **Pasal 6** -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Semarang di Semarang.

----- **Pasal 7** -----

-Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

-Selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan ----- memahami segala isi akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan: -----

1. Nona **KIRANA LARASEJIWA**, Sarjana Manajemen, lahir ----- di Pati pada tanggal 09-05-1994 (sembilan Mei seribu ----- sembilanratus sembilanpuluh empat), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Raya Pamulang Nomor 60, ----- Kelurahan Batur Sari, Kecamatan Mranggen, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003, -----

-

2. Nona **FAINIDA FAUZANA**, Sarjana Hukum, lahir di Semarang pada tanggal 23-10-2000 (duapuluh tiga Oktober duaribu), ----  
 -Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan -----  
 --Raya Timur, Kelurahan Sendangguwo, Kecamatan -----  
 Tembalang, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 010, -----

-  
 -Keduanya pegawai Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai --  
 saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai --  
 -bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak  
 Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani  
 oleh ----Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT,  
 sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar  
 pertama -----disimpan di kantor Saya, dan 1 (satu) rangkap  
 lembar kedua -disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan  
 Kota Semarang ----untuk keperluan pendaftaran peralihan hak  
 akibat jual beli dalam akta ini. -----  
 -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

TTD

TTD

**HANUNG BARIPTO**

**GANANG DARMADA**

Persetujuan Isteri

**MELATI DIAN HAPSARI**

Saksi

Saksi

TTD

TTD

**KIRANA LARASEJIWA**

**FAINIDA FAUZANA**

Pejabat Pembuat Akta Tanah

**SOFIA MANUNGGAL PERTIWI, SH., MKn**



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari penelitian setelah dilakukan pembahasan serta analisis, maka dapat ditarik Kesimpulan sebagai berikut:

1. Implikasi yuridis perjanjian jual beli akta di bawah tangan dalam konsepsi kepastian hukum pada putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G.2020/PN.Dmk, menurut ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah jual beli di bawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetaplah sah, karena telah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu: syarat matertiil yang sifatnya tunai, terang, dan riil. Jual beli tersebut juga telah memenuhi syarat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memuat mengenai syarat sahnya perjanjian. Namun, agar dapat memperoleh pemindahan hak atas tanah dan balik nama diharuskan untk mempunyai akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena pemindahan hak atas tanah harus dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli di bawah tangan dalam putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G.2020/PN.Dmk berupa pembeli dapat memeriksa keadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang dijadikan

sebagai objek perjanjian. Pembeli diperbolehkan meminta kepada penjual untuk menjamin objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan, maupun sitaan yang merupakan tanggungjawab penjual. Selain itu, pembeli dapat meminta kepada penjual terkait pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan dalam jual beli terpenuhi, dan pembeli dapat memindahkan haknya meskipun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual beli tersebut.

## **B. Saran**

Terkait perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, terdapat beberapa saran yang dapat dilakukan sebagai berikut:

1. Seharusnya masyarakat dapat melakukan jual beli dengan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan menerapkan prinsip kehati-hatian, sehingga dapat terlindungi haknya apabila suatu hari terjadi sengketa yang menyebabkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat melakukan gugatan ganti rugi kepada pihak yang tidak memiliki hak seutuhnya.
2. Sebaiknya pihak Kantor Pertanahan melakukan penyuluhan mengenai peraturan yang diberlakukan kepada masyarakat sebagai pihak pengalihan hak maupun menerima hak. Sehingga sebelum melakukan pendaftaran peralihan hak dapat berjalan sesuai prosedur yang diharapkan dapat mewujudkan kepastian serta adanya perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait.

## DAFTAR PUSTAKA

### AL-QUR'AN

QS. Al-Baqarah ayat 275

### BUKU

- Abdulkadir Muhammad. (1994). *Hukum Harta Kekayaan, Cet. I*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ali Achmad Chomzah. (2002). *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Ardian Sutedi (2014). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi, Harsono. (1999). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Jakarta: Djembatan Boedi.
- Chairul Marom. (2020). *System Akuntansi Perusahaan Dagang*, Jakarta: PT. Prenhallindo.
- Cst Kansil et al. (2009). *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Dimyaudin Djuwaini. (2008). *Pengantar Fiqih Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Dr. J Andy Hartanto. (2014). *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Laksbang Justitia.
- G. H. S. Lumban Tobing. (1999). *Peraturan Jabatan Notaris, cet. V*, Gelora Aksara Pratama, Jakarta
- H. Salim, H. Abdulah. (2009). *Perancang Kontrak dan MOU*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hans Kelsen. (2009). *Dasar – dasar Hukum Normatif*. Jakarta: Nusa Media.
- Henry Simamora. (2000). *Akuntansi Basis Pengembangan Keputusan Bisnis*. Jakarta: Kencana.
- Herlien Budiono. (2013). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Herlien Soerojo. (2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.

- Ira Koesoemawati, Y. (2009). *Ke Notaris, cet. I*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- J. Andy Hartanto. (2015). *Panduan Lengkap Hukum Praktik Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Laksbang Justitia.
- Jhony Ibrahim. (2006). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Surabaya: Arkola.
- Jimly Asshiddiqi, M. (2006). *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI.
- Mariam Darus Badruzaman. (2015). *K.U.H. Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan, cet. 2*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mertokusumo, Sudikno. (2007). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Mohammad Hatta. (2014). *Hukum Tanah Nasional*. Yogyakarta: Media Abadi.
- Mukti Fajar, Y. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Peter Mahmud Marzuki. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- R. Subekti. (2007). *Hukum Pembuktian, cet. XVI*. Jakarta: Padya Paramita.
- \_\_\_\_\_, (2010). *Hukum Perjanjian, cet. 23*. Jakarta: Intermasa.
- \_\_\_\_\_, (2014). *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Shidarta. (2006). *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*. Bandung: PT Revika Aditama.
- Soemitro Ronny Hanitijo. (1998). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soerjono Soekanto. (1983). *Penegakkan Hukum*. Bandung: Bina Cipta.
- Soetomo. (1981). *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*. Malang: Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya.
- Sri Hajati. (2017). *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta,

\_\_\_\_\_, (2005). *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

Supriadi. (2010). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Wahyu Kuncoro. (2015). *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*. Jakarta: Raih Asa Sukses.

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar 1946

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

## **JURNAL**

Anggraeni Endah Kusumaningrum, B. (2021). Akibat Penyelesaian Sengketa Tanah Yayasan Sunan Kalijaga Berdasarkan Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 3490 K/Pdt/2021. *Notari Law Research*, 3(1), 42.

Ardiansyah Zulhadji. (2016). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Lex Crimen*, 5(4), 32.

Arisaputra. (2021). Problematika penyelesaian Sengketa Tanah Di Lokasi Tanjung Sari Kabupaten Banggai. *Jurnal Undip*, 3(4), 14.

Bambang Eko Mulyono. (2013). Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang Dibuah oleh Notaris, *Jurnal Independent*, 2(2), 9 .

Christian Sasauw. (2015). Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris. *Jurnal Lex Privatum*, 3(1), 15.

Dyah Ayu Silviana, E. (2013). Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuah di bawah Tangan. *Jurnal Diponegoro Law Review*, 1(2), 145.

Fahmi Putra. (2022). Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dengan Putusan Verstek (Studi Kasus Nomor: 59.Pdt.G/2018/PN.Smg). *Jurnal Hukum Unissula*.

M. Muslih. (2013). Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum). *Jurnal Legalitas*, 4(1), 132.

Siswadi. (2013). Jual Beli Dalam Perspektif Islam. *Jurnal Ummu Qura*, 3(2).

Sofyan Hadi, T. (2017). Prinsip Keabsahan (Rechmatigheid) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara. *Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya*, 5(2).

#### INTERNET

Prospeku Artikel Hukum “Jual Beli dalam Islam beserta Syaratnya”  
<https://prospeku.com/artikel/hukum-jual-beli-dalam-islam-beserta-rukun-syaratnya-2812>

Hukum Online “Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli”  
<https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/?page=2>

Hukum Online “Asas-Asas dalam Pasal 1338 KUHPerdata”  
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-dalam-pasal-1338-kuh-perdata-lt6572e2d46785c/>

