

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS
TANAH DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN DEMAK
(STUDI PUTUSAN NO. 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)**

TESIS



Oleh :

SITI MUSLICHAH

NIM : 21302200215

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

HALAMAN JUDUL TESIS

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS
TANAH DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN DEMAK
(STUDI PUTUSAN NO. 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)**

TESIS

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



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

HALAMAN PERSETUJUAN TESIS

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS
TANAH DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN DEMAK
(STUDI PUTUSAN NO. 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)**

TESIS

Oleh :

SITI MUSLICHAH

NIM : 21302200215

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :
Pembimbing
Tanggal,



Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.

NIDN : 0615106602

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Islam Sultan Agung Semarang



H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

HALAMAN PENGESAHAN TESIS
IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS
TANAH DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN DEMAK
(STUDI PUTUSAN NO. 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)

TESIS

Oleh :

SITI MUSLICHAH

NIM : 21302200215

Program Studi : Kenotariatan

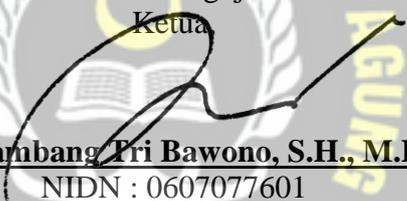
Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 Agustus 2024

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua


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

NIDN : 0607077601

Anggota


Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.

NIDN : 0615106602

Anggota


Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK : 8905100020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



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

NIDN : 062004671

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : SITI MUSLICHAH

NIM : 21302200215

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya tesis saya dengan judul “Implikasi Yuridis Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Di Kabupaten Demak (Studi Putusan No. 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 dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas pelanggaran tersebut.

Semarang, 2024

Yang menyatakan



SITI MUSLICHAH

21302200215

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : SITI MUSLICHAH

NIM : 21302200215

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan Judul :

“IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN DEMAK (STUDI PUTUSAN NO. 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 pangkalan 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 dikemudian 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

2024

Yang menyatakan



SITI MUSLICHAH

21302200215

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Moto :

"Ilmu pengetahuan lebih baik dari harta. Karena pengetahuan akan menjagamu, sementara harta harus engkau jaga.

Demikian juga harta akan berkurang dengan diberikan ke orang lain, sementara ilmu pengetahuan makin kuat dengan

diberikan kepada orang lain. Pun ilmu pengetahuan adalah yang berkuasa, sementara harta adalah yang dikuasai."
(Ali bin Abi Thalib)

"Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan yang lain), dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap".

(Q.S. Al-Insyirah : 6-8)

Persembahan :

Tesis ini saya persembahkan untuk:

- *Alm. Bapak dan Ibu kandungku yang tercinta*
- *Almh. Ibu Retnoningsih, SH tercinta*
- *Dosen Pembimbing saya Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.*
- *Bapak/Ibu Dosen serta staff M.Kn Unissula*
- *Teman-teman seangkatan M.Kn Unissula Kelas 21 A*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul : “Implikasi Yuridis Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Di Kabupaten Demak (Studi Putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)” dapat diselesaikan tepat waktu. Melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat untuk menyelesaikan Program Magister (S2) Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang adalah tujuan dari tesis ini.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak yang telah membantu penyelesaian tesis ini. Untuk itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

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, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan

bimbingan dan pengarahan cara penulisan tesis yang baik dan benar dengan sabar, sehingga penulis mampu menyelesaikan tesis dengan baik.

6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritikan dan saran yang diberikan selama ini.
7. Staf Pengajaran dan Karyawan Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang atas segala bantuannya selama ini.
8. Kedua orang tua saya dan keluarga besar, penulis menghaturkan sembah sujud sebagai ucapan terima kasih yang tentunya penulis belum mampu membalas pengorbanannya.
9. Almarhumah Ibu Retnoningsih, SH, yang sebelumnya telah memberikan motivasi, dorongan dan pengarahan sehingga saya bisa sampai kuliah di Magister (S2) ini.
10. Teman-teman yang selalu memberikan do'a dan support kepada saya saat mengerjakan dan bimbingan, supaya saya dapat segera menyelesaikan tesis ini.
11. Teman seperjuangan pada Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
12. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan, dan Allah SWT melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta membalas segala

kebaikan semua pihak yang memberikan bantuan kepada penulis.

Wassalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh.

Penulis



ABSTRAK

Tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli di bawah tangan tidak di hadapan pejabat yang berwenang baik kepada Notaris/ PPAT. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan jual beli hak atas tanah di bawah tangan di Kabupaten Demak, untuk mengetahui dan menganalisis tentang implikasi yuridis terhadap jual beli hak atas tanah di bawah tangan di Kabupaten Demak (Studi Putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN Dmk).

Jenis penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan kasus. Metode pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif atau penelitian hukum tertulis. Jenis dan sumber data yang digunakan adalah data sekunder. Metode pengumpulan data adalah penelitian literature dan studi dokumentasi. Metode analisis data yang digunakan dalam menganalisis data yaitu analisis kualitatif yaitu data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai tujuan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan akta jual beli di bawah tangan dalam konsepsi kepastian hukum dapat dilakukannya atau dibuatnya secara tertulis berbentuk perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan diakui oleh negara, sehingga dapat berbentuk akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum sempurna dihadapan pengadilan. Implikasi yuridis terhadap jual beli hak atas tanah di bawah tangan di Kabupaten Demak sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan sulit akan pembuktian apabila telah terjadinya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Oleh sebab itu perlu adanya perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif.

Kata kunci : *Jual Beli Tanah, Peralihan Hak atas Tanah, Di Bawah Tangan.*

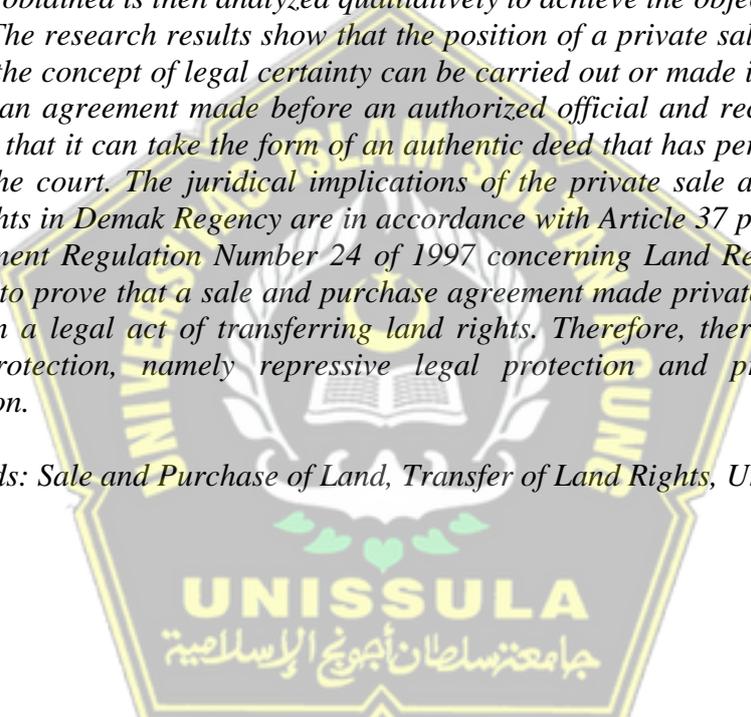
ABSTRACT

It cannot be denied that in everyday people's lives there are still many land sales and purchases carried out between sellers and buyers under their hands and not in the presence of authorized officials, including notaries/PPATs. This research aims to find out and analyze the implementation of the sale and purchase of private land rights in Demak Regency, to find out and analyze the juridical implications of the private sale and purchase of land rights in Demak Regency (Decision Study No. 34/Pdt.G/ 2020/PN Dmk).

The type of research used in this thesis is normative juridical with a case approach. The approach method in this research uses a normative juridical approach or written legal research. The type and source of data used is secondary data. Data collection methods are literature research and documentation studies. The data analysis method used in analyzing data is qualitative analysis, namely the data obtained is then analyzed qualitatively to achieve the objectives.

The research results show that the position of a private sale and purchase deed in the concept of legal certainty can be carried out or made in writing in the form of an agreement made before an authorized official and recognized by the state, so that it can take the form of an authentic deed that has perfect legal force before the court. The juridical implications of the private sale and purchase of land rights in Demak Regency are in accordance with Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. It is difficult to prove that a sale and purchase agreement made privately means there has been a legal act of transferring land rights. Therefore, there is a need for legal protection, namely repressive legal protection and preventive legal protection.

Keywords: Sale and Purchase of Land, Transfer of Land Rights, Under Hand.



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN	i
HALAMAN JUDUL TESIS	ii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Konseptual.....	8
F. Kerangka Teori	13
G. Metode Penelitian	17
H. Sistematika Penulisan	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah.....	22

	1.	Pengertian Jual Beli Tanah.....	22
	2.	Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata Barat	23
	3.	Jual Beli Tanah Menurut Hukum Positif Indonesia	24
	4.	Hak Dan Kewajiban antara Penjual dan Pembeli.....	27
	B.	Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah.....	29
	1.	Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	29
	2.	Jenis-Jenis Hak Tanah	31
	3.	Syarat Jual Beli Hak Atas Tanah.....	36
	4.	Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah	39
	5.	Hapusnya Hak Atas Tanah.....	41
	C.	Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Islam	41
BAB III		HASIL DAN PEMBAHASAN.....	45
	A.	Kedudukan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Dalam Konsepsi Kepastian Hukum.....	45
	B.	Implikasi Yuridis Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Di Kabupaten Demak	60
BAB IV		PENUTUP.....	80
	A.	Kesimpulan	80
	B.	Saran.....	81
		DAFTAR PUSTAKA	83

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat, sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.¹ Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.² Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi Pemerintah Republik Indonesia melalui Kebijakan Nasional Pertanahan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang juga disingkat UUPA. Undang-Undang Pokok

¹ M. P Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 1.

² Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, hal. 1.

Agraria merupakan tonggak utama kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, didalamnya mengatur berbagai macam hak atas tanah³.

Kewenangan Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia lahir dari hak menguasai negara atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia (selanjutnya disebut UUD NRI Tahun 1945) yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan konstitusional dalam Pasal 33 UUD NRI Tahun 1945 mengenai hak menguasai negara atas tanah kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Adanya wewenang negara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA, berimplikasi hukum munculnya wewenang pemerintah untuk membuat peraturan (*bestemming*) di bidang pertanahan (agraria), serta menyelenggarakan aturan tersebut (*execution*) yang menyangkut subjek dan objek, sepanjang mengenai sumber daya agraria. Berdasar pada hak menguasai dari negara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 UUPA, kemudian memberikan kewenangan bagi negara untuk menentukan dan memberikan macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat tanah yang diyakininya. Perkataan “menggunakan”

³ Chairul Anam Abdullah, 2008. “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda Di Kabupaten Tangerang Propinsi Banten”, *Tesis Program Pascasarjana Universitas Diponegoro*, hal. 12.

mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.⁴ Macam-macam hak atas tanah meliputi: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Pakai, Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, Hak Milik Satuan Rumah Susun, Hak Sewa.⁵

Peralihan Hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjukkan berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli. Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah didasarkan pada:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta)
- b. *Overschrijvings Ordonnantie Staatsblad 1834 Nomor 27*
- c. Hukum Adat

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997 yaitu peralihan tanah dan benda-

⁴ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah, Cet. 1*, Kencana, Jakarta. hal. 19

⁵ Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Sertipikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta. hal 2.

benda di atasnya dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridiche levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen yang dibuat oleh/dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶

Peralihan hak atas tanah karena adanya perbuatan hukum dilakukan dengan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak tanah atau hak milik atas rumah rusun. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dalam Pasal 19 mengatur untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang dimaksud, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT.⁷ Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya

⁶ Abdulkadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung,, hal. 55-56.

⁷ Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Jakarta.

dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.⁸

Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang dilakukan di bawah tangan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pembuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sertipikat tanah mempunyai arti dan peranan penting bagi pemegang yang bersangkutan, juga berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Dengan kata lain pemilik tanah mempunyai alat bukti kuat dengan status jelas akan dijamin kepastian hukumnya, sehingga akan lebih mudah untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Demikian pula pihak lain yang berkepentingan terhadap tanah bersangkutan akan lebih mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya. Akan tetapi meskipun sudah secara tegas diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan, namun masih banyak masyarakat yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena tanah bersangkutan belum didaftarkan sehingga tidak diketahui secara pasti siapa

⁸ J. Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, hal. 83.

pemilikinya. Maka jelaslah bahwa pemberian atau penetapan hak atas tanah dapat dilakukan oleh Negara melalui Pemerintah (dalam hal ini dilaksanakan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia), sehingga setiap timbul permasalahan maupun persengketaan mengenai hak-hak atas tanah merupakan sebagian dari tugas Pemerintah untuk menyelesaikannya melalui mediasi, kecuali apabila para pihak menempuh cara penyelesaian melalui lembaga lain seperti pengadilan.⁹

Jual beli tanah di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli.¹⁰ Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi saja, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tentunya perbuatan hukum tersebut akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang *notabene* telah membayar sejumlah uang kepada pihak penjual. Secara normatif sertipikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertipikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.¹¹

Salah satu contoh kasus pada putusan Pengadilan Negeri Demak No. 34/Pdt.G/2020/PN Dmk, akibat hukum adanya transaksi jual beli yang dilakukan di bawah tangan tanpa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Notaris. Kasus seperti dalam putusan tersebut sering terjadi di sekitar kita sehari-

⁹ Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hal. 3.

¹⁰ Fajar Nugroho, 2016. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan Studi Kasus Di Kota Malang", *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*.

¹¹ Salim HS, 2007, *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUH Perdata (A)*, Raja Grafindo Persada, Bandung, hal. 17.

hari, sehingga kita harus lebih teliti serta memegang teguh perjanjian dalam jual beli tanah. Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk menganalisis putusan Pengadilan Negeri Demak No. 34/Pdt.G/2020/PN Dmk dengan judul: **“IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN DEMAK (STUDI PUTUSAN No. 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang masalah, maka perumusan masalah ini adalah:

1. Bagaimana kedudukan akta jual beli hak atas tanah di bawah tangan dalam konsepsi kepastian hukum?
2. Bagaimana implikasi yuridis terhadap jual beli hak atas tanah di bawah tangan di Kabupaten Demak?

C. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui dan menganalisis:

1. Kedudukan akta jual beli hak atas tanah di bawah tangan dalam konsepsi kepastian hukum.
2. Implikasi yuridis terhadap jual beli hak atas tanah di bawah tangan di Kabupaten Demak.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis:
 - a. Diharapkan bahwa hasil penelitian ini akan membantu dalam penyebaran informasi tentang jual beli tanah yang dilakukan di bawah

tangan, kedudukan akta jual beli hak atas tanah di bawah tangan dalam konsepsi kepastian hukum, dan implikasi yuridis terhadap jual beli atas tanah di bawah tangan.

- b. Hasil penelitian ini diperlukan untuk menyelesaikan tugas penelitian hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Manfaat Praktis:

- a. Diharapkan hasil penelitian ini akan memberikan solusi yang akurat untuk masalah yang diteliti. Selain itu, penelitian ini akan mengungkap teori-teori yang sudah ada dan teori-teori baru yang telah berkembang.¹²
- b. Demi kejelasan hukum bagi pemegang hak, diharapkan temuan penelitian ini dapat disebarluaskan dalam bentuk tertulis kepada mahasiswa dan masyarakat umum dalam bentuk literatur atau bahan bacaan.

E. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

1. Pengertian Implikasi Yuridis

Implikasi memiliki arti yaitu dampak atau kesimpulan yang ditimbulkan di masa mendatang yang dirasakan ketika melakukan sesuatu.¹³ Sedangkan yuridis

¹² Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 106.

¹³ Pengertian Menurut para ahli, Pengertian Implikasi (online), <http://www.pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-implikasi/>, (7 Desember 2017), 2016.

menurut kamus hukum yaitu memiliki arti dari segi hukum.¹⁴ Dengan begitu Implikasi yuridis bermakna bahwa dampak yang ditimbulkan dimasa mendatang dari suatu perbuatan yang dilihat dari segi hukum. Lebih lanjut Implikasi Yuridis atau akibat hukum adalah sesuatu akibat yang ditimbul oleh hukum, terhadap hal-hal mengenai suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Selain itu akibat hukum juga suatu akibat dari tindakan yang dilakukan yang bertujuan memperoleh suatu akibat yang diinginkan oleh subyek hukum. Dalam hal ini akibat yang dimaksud adalah suatu akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan perbuatan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. Disisi lain akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh terjadinya suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud:

- a. Lahir, berubah atau hilangnya suatu keadaan hukum tertentu. Seperti contohnya, akibat hukum dari berubah dari yang semula tidak cakap hukum menjadi dikatakan cakap hukum ketika seseorang telah berusia 21 tahun.
- b. Lahir, berubah atau hilangnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, selanjutnya hak dan kewajiban pihak satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.
- c. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Seperti contohnya, seorang koruptor diberi sanksi hukuman adalah suatu bentuk akibat hukum dari perbuatan koruptor yang menyebabkan terjadinya kerugian Negara. Melihat hal tersebut dapat diketahui bahwa akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu alasan, yaitu perbuatan

¹⁴ Dzulkifli Umar dan Utsman Handoyo, 2014, *Kamus Hukum*, Mahirsindo Utama, Surabaya, hal. 399.

yang dilakukan oleh subjek hukum atau disebut perbuatan hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan melawaan hukum.

2. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung dimasyarakat, kenyataan tersebut menempatkan pentingnya jual beli dalam pergaulan hidup manusia dalam masyarakat, sehingga dipandang perlu membuat peraturan yang mengatur tentang jual beli.¹⁵ Perjanjian jual beli biasanya memuat prestasi yang diperjanjikan sesuai dengan kesepakatan yang dikehendaki baik pihak penjual maupun pihak pembeli. Dalam halnya suatu perjanjian pada umumnya hak dan kewajiban yang lahir dipenuhi oleh pihak-pihak yang terlibat baik pembeli maupun penjual.

Menurut pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian tersebut jual beli termasuk suatu perjanjian yaitu adanya penyerahan hak milik atas suatu kebendaan dan pembayarannya harus dengan uang, apabila dalam pembayaran tersebut tidak dengan uang maka tidak dapat dikatakan perjanjian jual beli, tetapi barter atau tukar menukar.

Perjanjian jual beli terjadi karena adanya subyek hukum yaitu penjual dan pembeli. Pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli yang telah disepakati atas dasar saling rela. Penjual berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.

¹⁵ R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 11.

3. Pengertian Tanah

Pengertian kata tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tahun 2007 adalah permukaan 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 tersebut diperintah oleh suatu negara atau menjadi daerah.

Menurut Ali Achmad Chomzah Tanah dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah: “Permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”.¹⁶

Menurut Budi Harsono menyatakan bahwa, dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.¹⁷

4. Pengertian Jual Beli Tanah

a. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Boedi Harsono, Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli masuk dalam ruang

¹⁶ Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 111.

¹⁷ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Djambatan Boedi, Jakarta, hal. 18.

lingkup hukum tanah nasional.¹⁸

Jual Beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya. Dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya atau sebagiannya dibayar tunai). Dalam masyarakat hukum adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan dihadapan kepala adat atau kepala desa atau kini dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

b. Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam Pasal yang lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar dan hibah. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk dalam salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena Jual Beli.¹⁹

Jual Beli Tanah harus dibuktikan dengan adanya suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk menjamin kepastian hukum objek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian penjual diketahui menjadi pihak yang berhak dan sah menurut hukum menjual.

Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang

¹⁸ *Ibid*, hal. 20.

¹⁹ Ardian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 76.

melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Kemudian selambat lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib untuk mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan.²⁰

Jadi, dapat disimpulkan di dalam perjanjian jual beli tanah di Indonesia terdapat dua sistem hukum yaitu menurut Hukum Adat dan menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang saling berkaitan erat.

5. Pengertian 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.²¹

F. Kerangka Teori

Macam-macam nilai oleh dalil-dalil hukum yang mencapai landasan filosofis terbesar sangat banyak dikandung oleh kerangka teori dalam kajian hukum.²² Mengenai suatu kasus atau situasi, teori adalah kerangka konsep yang mencakup sudut pandang, teori, data tesis yang menjadi tolak ukur untuk membandingkan sikap teoritis.²³ Kerangka teori sebagai factor penentu arah penelitian untuk memilih ide yang tepat untuk perumusan hipotesis, oleh karena

²⁰ *Ibid*, hal. 80-81.

²¹ Marilang, 2013, *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian Cet I*, Alauddin University Press, Jakarta, hal. 133.

²² Sucipto Raharjo. 1991, *Ilmu Hukum*, Cipra Aditya Bakti, Bandung, hal. 253.

²³ M. Solly Lubis, 1991, *Filsafat Ilmu dan Penelitian* Mandar Maju, Bandung, hal. 80.

itu teori harus diperlakukan sebagai panduan daripada pengetahuan khusus.²⁴ Karena itu, kerangka teori mirip dengan alur pikir yang sistematis, yang berfokus pada proses berpikir ilmiah, yang terdiri dari kerangka pemikiran atau pendapat rinci, teori yang dapat diterima atau ditolak²⁵. Dalam penelitian ini, dua teori-teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum digunakan sebagai kerangka analisis.

1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum Gustav Radbruch berpendapat bahwa dalam system hukum yang adil dan demokratis, kepastian hukum sangatlah penting. Menurut teori ini, kepastian hukum merupakan jaminan bagi individu bahwa hukum akan diterapkan secara konsisten dan adil, dan bahwa hak dan kewajiban akan dipahami dan dihormati oleh seluruh pihak.²⁶

Gustav Radbruch mendefinisikan pengertian kepastian hukum ke dalam 4 (empat) kategori yang berbeda, diantaranya:²⁷

1. Hukum positif, artinya bahwa hukum positif adalah sejenis peraturan perundang-undangan.
2. Hukum berdasarkan adanya fakta, pembuktian atas kenyataan tersebut.
3. Fakta hukum disusun dengan jelas sehingga mudah dipahami dan dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak boleh diubah dengan mudah.

²⁴ *Ibid.* hal 89.

²⁵ Koentjoroningrat, 2009, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia Pusaka Utama, Jakarta, hal. 21.

²⁶ *Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara*, 2010, Komisi Yudisial Republik Indonesia, Jakarta, hal. 3.

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 158.

Teori ini juga menjelaskan betapa pentingnya keberadaan hukum yang jelas dan mudah dipahami oleh semua pihak yang terlibat dalam penerapan hukum, termasuk masyarakat umum, pengadilan, dan pihak yang berwenang. Teori ini juga menekankan bahwa kepastian hukum harus dijaga dan dipertahankan, dan bahwa setiap perubahan hukum harus didasarkan pada prinsip keadilan dan konsistensi. Dalam hal ini, hukum harus digunakan untuk melindungi hak dan kepentingan individu.

Teori kepastian hukum Gustav Radbruch digunakan untuk menganalisis proses pengajuan hak guna bangunan yang telah kadaluwarsa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksana bidang pertanahan. Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak dan pemilik hak.

2. Teori Perlindungan Hukum

Ketika ada pembatasan dan kewajiban yang dibebankan kepada masyarakat dan pemerintah, maka perlindungan hukum merupakan salah satu faktor yang diperhitungkan dalam pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia.²⁸ Teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon adalah sebuah teori yang menjelaskan tentang perlunya perlindungan hukum terhadap hak-hak individu dalam suatu Negara hukum. Menurut teori ini, Negara memiliki kewajiban hak-hak tersebut, tidak dilanggar oleh pihak lain. Negara juga harus memberikan jaminan hukum

²⁸ Tesis hukum, "Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli," <http://tesishukum.com/pengertianperlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>, diakses tanggal 2 Juni 2016.

yang cukup kepada individu agar mereka dapat merasa aman dan terlindungi dari ancaman.²⁹

Perlindungan hukum bagi masyarakat yang harus pemerintah lakukan sebagaimana teori Philipus M. Hadjon meliputi:³⁰

- a. Upaya untuk menghindari sengketa atau bahkan menguranginya.

Dalam hal ini, perlindungan hukum preventif harus diprioritaskan daripada perlindungan represif.

- b. Upaya untuk melalui musyawarah menyelesaikan sengketa (hukum) antara pemerintah dan rakyat.

- c. Peradilan harus menjadi tempat penyelesaian sengketa terakhir, itu harus berfungsi sebagai solusi terakhir dan bukanlah tempat konflik. Oleh karena itu, peradilan harus membantu menciptakan suasana damai dan tenang, terutama melalui hukum acaranya.

Konstruksi teori ini menjelaskan tentang pentingnya keberadaan lembaga-lembaga hukum yang independen dan adil dalam melindungi hak-hak individu. Lebih jauh lagi, teori ini menekankan bahwa hak individu harus diakui dan dihormati oleh seluruh pihak, termasuk Negara, dan bahwa hak tersebut tidak boleh diabaikan atau dilanggar tanpa alasan yang jelas dan beralasan, termasuk dalam mendapatkan hak atas sebidang tanah. Lebih jelasnya konstruksi teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon untuk menanggapi pertanyaan mengenai implikasi yuridis terhadap jual beli tanah dibawah tangan di kabupaten Demak, dimana Negara memberikan perlindungan hukum kepada para pihak atas atah

²⁹ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, Sebuah studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 25.

³⁰ *Ibid.* hal 45.

yang telah di beli oleh Pihak Pembeli melalui proses perjanjian jual beli di bawah tangan, hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi yang disaksikan warga setempat. Perlindungan hukum pada dasarnya adalah melindungi hak-hak subyek hukum dari pengaruh pihak lain. Peraturan perundang-undangan dan perjanjian, dalam lingkup hukum perdata, dan memberikan perlindungan hukum tersebut.³¹

G. Metode Penelitian

Hukum adalah ilmu yang bersifat deskriptif dan preskriptif.³² Metode penelitian untuk implikasi yuridis terhadap jual beli tanah di bawah tangan di Kabupaten Demak, dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis atau tipe penelitian ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan kasus (*case approach*). Penelitian normatif dengan pendekatan kasus bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum, terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian. Kasus-kasus tersebut kemudian dipelajari untuk memperoleh gambaran terhadap dampak dimensi penormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum, serta menganalisisnya untuk bahan masukan (*input*) dalam eksplanasi hukum.³³

³¹Isdian Anggraeny dan Isdiyana Kusuma Ayu, 2020, *Kepastian Hukum atas Hak Pengelolaan Tanah: Solusi atas Tidak adanya Sinkronisasi Regulasi Bidang Pertanahan di Kota Batam*, Amerta Media, Bayumas, hal. 34-36.

³² Widyastuti, T. V., Indriasari, E., & Pratama, E.A. 2021. "Model Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan". *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 9, Nomor 1, hal 77-94.

³³ Johnny Ibrahim, 2005, *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normati*, Bayumedia, Malang, hal. 321.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kasus, karena akan menganalisis Implikasi Yuridis terhadap Jual Beli Hak atas Tanah Di Bawah Tangan di Kabupaten Demak pada Studi Putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN Dmk.

2. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan dalam penelitian ini adalah Pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan yang menelaah hukum sebagai kaidah yang dianggap sesuai dengan penelitian yuridis normatif atau penelitian hukum tertulis. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan cara melihat, menelaah hukum serta hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas-asas hukum, sejarah hukum, perbandingan hukum, taraf sinkronisasi yang berkenaan dengan masalah yang akan dibahas.³⁴

Berkaitan dengan pendekatan yuridis normatif yang digunakan pada penelitian ini, tentunya terdapat kritik atau kelemahan yang bisa dianalisa secara umum. Salah satu kelemahannya bahwa berbagai tafsir yang digunakan tidak mampu menjawab berbagai persoalan yang berkaitan dengan keadilan dan martabat hidup manusia saat ini.

3. Jenis dan Sumber Data

Data yang dipakai dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang diambil dengan cara studi kepustakaan (*library research*) dan studi dokumentasi. Data sekunder di bidang hukum terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan, adalah :

a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2001, *Penelitian Hukum*, Yuridika, Surabaya, Vol.16, Nomor 2, hal.103.

- b. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Putusan Pengadilan Negeri Demak No.34/Pdt.G/2020/PN Dmk

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang dipakai dalam penelitian ini adalah :

- a. Buku
- b. Jurnal Ilmiah, dan
- c. Berbagai karya tulis ilmiah lainnya

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan dokumen yang dapat digunakan untuk mendukung bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dalam penelitian ini meliputi buku, laporan, kamus, dan bahan tertulis lainnya.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan berdasarkan jenis dan sumber data, oleh karena itu kategori data sekunder penelitian ini dikumpulkan dengan menggunakan metodologi sebagai berikut:

- a. Penelitian literature, atau kajian pustaka yang bertujuan untuk mengumpulkan semua fakta dan memutuskan langkah-langkah apa yang harus diambil sebagai langkah penting dalam upaya ilmiah.

- b. Studi dokumentasi, yaitu penelitian terhadap dokumen-dokumen yang berhubungan dengan penelitian.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.³⁵ Pengertian analisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis, sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah.³⁶ Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Usulan penelitian ini akan ditulis dalam beberapa bab yang masing-masing akan berhubungan dengan bab sebelumnya, akan disusun sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini membahas latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, landasan teori dan konseptual penelitian, metodologi, sistematika penulisan dan jadwal penelitian.

³⁵ Ashofa Burhan, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 15.

³⁶ Fandy Ahmad, 2017, "Perlindungan Konsumen Terhadap Barang Bergerak atas Kredit Tanpa Jaminan Fidusia", Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Semarang, hal. 34.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tinjauan umum tentang implikasi yuridis terhadap jual beli tanah di bawah tangan di Kabupaten Demak.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan analisis tentang kedudukan akta jual beli hak atas tanah di bawah tangan dalam konsepsi kepastian hukum dan implikasi yuridis terhadap jual beli atas tanah di bawah tangan di Kabupaten Demak.

BAB IV : PENUTUP

Bab setelah pembahasan tesis hasil penelitian selesai, bab ini berisi kesimpulan yang memberikan jawaban secara keseluruhan atas kumpulan masalah dan saran yang berkaitan dengan usulan penelitian penulis.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdota Pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.³⁷ Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual. Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama,

³⁷ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 86.

berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.³⁸

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.³⁹

2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata Barat

Mengacu pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁴⁰ Sebagaimana Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: “Jual Beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan”. Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁸ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat Sinar Grafika, Jakarta, hal. 149.

³⁹ *Ibid*, hal. 72.

⁴⁰ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika Cetakan keempat, Jakarta, hal. 20.

berbunyi: “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”.⁴¹

Dengan ketentuan yang demikian Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan, demikian juga harganya, sekalipun benda yang menjadi objek jual beli belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Pada saat terjadinya kata sepakat atas jual beli hak kepemilikan atas benda yang menjadi objek jual beli belumlah beralih kepada pembelinya, sekalipun misalnya harganya sudah dibayar dan apabila jual beli yang dimaksud berkaitan dengan tanah, tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan yang membeli. Hak milik atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut baru beralih kepada pembelinya sebagai pemilik yang baru jika telah dilakukan apa yang disebut penyerahan yuridis (*juridische levering*) yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dimuka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.⁴²

3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Positif Indonesia

Melihat perkembangan hukum kebendaan yang ada di Indonesia maka dapat kita bedakan mengenai Jual beli dan peralihan haknya. Adapun yang berkaitan dengan menggunakan pengelompokan kebendaan yang dikenal yaitu benda tetap (*immovable goods*) dan benda-benda bergerak (*movable goods*) memiliki lingkup pengaturan yang berbeda dalam hal terjadinya peralihan hak dan mengenai jual beli itu sendiri.

⁴¹ Sahat H.M.T Sinaga, *Op.Cit*, hal. 11-14.

⁴² R. Subekti, *Op.Cit*, hal. 14.

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme Hukum tanah yang ada di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak mengatur secara khusus mengenai jual beli, dapat dipahami pengertian jual beli tanah dalam nasional adalah jual beli tanah dalam pengertian hukum adat mengingat hukum agraria yang berlaku adalah hukum adat sebagaimana hal demikian termuat 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 berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan pengaturan-pengaturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan pengaturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.⁴³

1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Boedi Harsono, Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli masuk dalam ruang lingkup hukum tanah nasional.⁴⁴

Jual Beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya. Dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya atau sebagiannya dibayar tunai).

⁴³ *Ibid*, hal. 20.

⁴⁴ J. Andy Hartanto, 2015, *Paduan Lengkap Hukum Prakti Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, hal. 136.

Dalam masyarakat hukum adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan dihadapan kepala adat atau kepala desa atau kini dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Tunai berarti adanya 2 (dua) perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayar harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak bersamaan. Sebagai bukti telah terjadinya jual beli dan selesai pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dimaksud dibuatlah “Surat Jual Beli Tanah” yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang disaksikan oleh Kepala Desa, yang berfungsi untuk menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, keabsahan bahwa telah dilaksanakan dengan hukum yang berlaku (terang), mewakili warga desa (unsur publisitas).

2. Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam Pasal yang lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar dan hibah. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkandialihkan, termasuk dalam salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena Jual Beli.⁴⁵

⁴⁵Ardian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 76.

Jual Beli Tanah harus dibuktikan dengan adanya suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk menjamin kepastian hukum objek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian penjual diketahui menjadi pihak yang berhak dan sah menurut hukum menjual. Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadiri oleh parapihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Kemudian selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib untuk mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan.⁴⁶

Jadi, dapat disimpulkan di dalam perjanjian jual beli tanah di Indonesia terdapat dua sistem hukum yaitu menurut Hukum Adat dan menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang saling berkaitan erat.

4. Hak Dan Kewajiban antara Penjual dan Pembeli

Dalam perjanjian jual beli tidak hanya kata sepakat yang harus diperjelas, tetapi ada hak dan kewajiban penjual dan pembeli yang harus dipenuhi yaitu:

- a. Hak dan Kewajiban Penjual
 - 1) Hak Penjual
 - a) Hak atas pembayaran harga barang dari si pembeli/hak untuk mendapatkan penggantian berupa materi (biasanya berupa uang).
 - b) Hak untuk menyatakan pembatalan. Apabila ada pihak yang dirugikan atau telah terjadi wanprestasi, bisa melakukan untuk menyatakan pembatalan.

⁴⁶ *Ibid*, hal. 80-81.

- c) Jika si penjual sudah menyerahkan barang kepada si pembeli tetapi pembeli tidak membayar harga yang dijanjikan, maka dalam hal ini penjual mempunyai hak reklame yaitu hak dari penjual untuk menuntut kembali barangnya yang sudah ada dipembeli yang belum dibayar.

2) Kewajiban Penjual

- a) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan.

Penjual berkewajiban menyerahkan hak miliknya, dialihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari penjual ke pembeli.

- b) Menanggung kenikmatan atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat yang tersembunyi. Menurut pasal 1491 KUHPerdara, penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

b. Hak dan Kewajiban Pembeli

- 1) Hak pembeli

Hak pembeli adalah mendapatkan barang yang menjadi obyek perjanjian dari pihak penjual sesuai dengan isi perjanjian jual beli.

- 2) Kewajiban pembeli

Kewajiban pembeli adalah membayar harga barang pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang.

B. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan dimaksud, maka haknya akan berpindah. Hak (*right*) yang dimaksud, adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan hukum. Pemindahan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) sebab pemindahan hak atas tanah, yaitu:⁴⁷

- a. Karena peristiwa hukum, apabila seorang pemilik tanah meninggal dunia maka tanah tersebut menjadi milik ahli waris. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam waktu 6 (enam) bulan ahli waris tersebut harus mendaftarkan tanah warisannya tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- b. Karena perbuatan hukum, perolehan hak atas tanah sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui jual beli. Transaksi jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli dikatakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang termasuk tanah dan *property*, dan pihak lain untuk membayar harga yang

⁴⁷ I Ketut Oka Setiawan, *Loc.Cit*, hal. 158.

sudah dijanjikan.

Secara yuridis peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa proses, antara lain:⁴⁸

- a. Jual beli
- b. Hibah
- c. Tukar menukar
- d. Pemisahan dan pembagian biasa
- e. Pemisahan dan pembagian harta warisan
- f. Penyerahan hibah wasiat
- g. Hak tanggungan

Terkait dengan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materiil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subyek dan obyek hak. Namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis (*formil*) yang berupa “sertifikat” (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun “bukti pendukung” (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat).⁴⁹

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota). Langkah terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas

⁴⁸ Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, hal. 16.

⁴⁹ Dr. J Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, LaksBang Justitia, Surabaya, hal. 74.

peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, kewenangan bagi pihak-pihak terkait, bahwa kewenangan mengalihkan maupun kewenangan penjabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁵⁰

2. Jenis-Jenis Hak Tanah

Pada prinsipnya secara spesifik diatur dalam beberapa ketentuan. Hanya saja, penjelasan terkait dengan hak-hak atas tanah tersebut diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1860 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dalam hal ini, pembahasan secara rinci terkait dengan hak-hak atas tanah adalah sebagai berikut:

a. Hak Milik

Pembahasan terkait dengan Hak Milik pada prinsipnya mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria adalah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hanya saja, pengalihan terhadap hak milik atas tanah hanya dapat diberikan kepada:

- 1) Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik
- 2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan.
- 4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya

⁵⁰ *Ibid*, hal. 75.

mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Terjadinya hak milik mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria dapat terjadi karena :

- 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah
- 2) Selain menurut cara sebagaimana dimaksud di atas, hak milik juga dapat terjadi karena:
 - a) Penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah
 - b) Ketentuan Undang-Undang

b. Hak Guna Usaha

Jangka waktu hak guna usaha mengacu pada Pasal 22 PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa:

- 1) Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.
- 2) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan dan pembaharuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, tanah hak guna usaha kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak pengelolaan.

- 3) Tanah yang dikuasai langsung oleh negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:
- a) Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan tujuan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak
 - b) Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
 - c) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak
 - d) Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang
 - e) Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum
 - f) Sumber daya alam dan lingkungan hidup, dan
 - g) Keadaan tanah dan masyarakat sekitar

c. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa:

- 1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangan dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan diatas 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 didirikan berdasarkan Hukum Indonesia
- 4) Hak guna bangunan terjadi karena penetapan pemerintah
- 5) Hak guna bangunan setiap peralihan, hapusnya dan pembebananya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.
- 6) Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan

d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa:

- 1) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang.
- 2) Hak Pakai dapat diberikan:
 - a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanah digunakan untuk keperluan tertentu
 - b. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang

mengandung unsur pemerasan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun yang dapat mempunyai hak pakai adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu mungkin dalam perjanjian yang bersangkutan

e. Hak Sewa untuk Bangunan

Pada prinsipnya, ketentuan mengenai sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara. Dalam pasal tersebut, dijelaskan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatnya untuk pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Pembahasan tersebut diatur tersendiri dalam Pasal 44 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menjelaskan bahwa:

- 1) Seseorang atau suatu 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 dilakukan:
 - a. satu kali atau tiap waktu tertentu

- b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan
- c. perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan
- 3) Yang dapat menjadi pemegang hak sewa adalah:
 - a) Warga Negara Indonesia
 - b) orang asing yang berkedudukan di Indonesia
 - c) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia
 - d) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Pasal 46 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa:

 - 1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan pemerintah
 - 2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu
- g. Hak Lainnya yang Akan Ditentukan Melalui Peraturan Perundang-Undangan

Hak ini diberikan oleh Negara berdasarkan Tingkat perkembangan hukum pertanahan dan kebutuhan atas adanya instrument pemberian hak baru yang dimungkinkan demi menciptakannya asas manfaat, keadilan dan kepastian hukum dalam pengaturan hak atas tanah di Indonesia.

3. Syarat Jual Beli Hak Atas Tanah

Peralihan Hak atas Tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut. Adapun syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:⁵¹

a. Syarat Materiil

Syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subyek dan obyek hak yang akan diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Disamping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subyek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Uraian tentang syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah adalah sebagai berikut:

1) Syarat Penjual

Untuk dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah maka penjual harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau alat bukti lain selain sertifikat
- b) Penjual harus sudah dewasa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- c) Apabila penjual masih belum dewasa atau masih berada dibawah umur maka untuk melakukan jual beli harus diwakili oleh walinya
- d) Apabila penjual berada dalam pengampuan, maka untuk melakukan transaksi jual beli harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya

⁵¹ *Ibid*, hal. 86-89.

- e) Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagian penerimakuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil atau surat kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang
- f) Apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama dalam perkawinan maka penjual harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari suami/istri yang dituangkan dalam akta jual beli

2) Syarat Pembeli

Selaku calon pemegang hak baru, maka pembeli hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Milik, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia, Bank Pemerintah, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial
- b) Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Guna Usaha, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- c) Apabila objek jual beli tanah tersebut merupakan tanah Hak Guna Bangunan, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d) Apabila objek jual beli tanah tersebut adalah merupakan Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subyek Hak Pakai

yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga Negara Indonesia, perseorangan warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

b. Syarat Formil

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasi sebagai akta otentik.

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT.

4. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah

Kepemilikan hak atas tanah oleh seseorang harus dibuktikan. Sertipikat adalah satu alat bukti terkuat untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Untuk mendapatkan sertifikat maka hak atas tanah wajib didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Tanah. Tujuan pendaftaran tanah sebagai mana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah 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.

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Dengan adanya sertipikat hak atas tanah tersebut maka pemegang hak dapat membuktikan kepada pihak lain bahwa ia adalah pemilik tanah bersangkutan. Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:⁵²

- 1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, 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 sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan 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 sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Suatu sertipikat dapat berlaku sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat

⁵² *Ibid*, hal. 37.

mutlak apabila:⁵³

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

5. Hapusnya Hak Atas Tanah

Ketentuan mengenai hapusnya hak atas tanah di atur dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) hak kepemilikan atas tanah hapus apabila:

- 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

C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Islam

Pada jaman Nabi jual beli sudah dikenal dan sudah menjadi kebiasaan oleh masyarakat hingga saat ini. Jual beli merupakan proses tukar menukar barang yg dilakukan oleh penjual dan pembeli yaitu penjual menyerahkan barangnya dan pembeli menyerahkan uang sebagai pembayaran barang yang telah diterimanya atas dasar saling rela dan tidak ada unsur paksaan. Aturan hukum jual beli dalam

⁵³ *Ibid*, Hal. 38.

Islam dikenal juga sebagai hukum muamalah. Hukum ini pada awalnya diterapkan untuk menjaga hak-hak orang muslim dalam melakukan transaksi. Bahkan hingga saat ini, setelah melalui berbagai perubahan zaman, hukum islam masih digunakan.

Jual beli dalam Islam bisa ditafsirkan dalam dua cara, secara bahasa dan menurut istilahnya. Dari segi bahasa, jual beli berasal dari kata al-ba'yu, yang berarti mengambil atau memberikan harta, alias aktivitas tukar menukar (barter). Jadi, dapat dikatakan, kegiatan jual beli terbilang sah jika penjual dan pembeli sudah bersepakat. Apabila berpacu terhadap hukum jual beli dalam Islam yang merujuk pada Al-Qur'an, maka bisa disimpulkan bahwa aktivitas perdagangan adalah kegiatan yang halal dilakukan.⁵⁴ Dalam islam transaksi jual beli tanah baru bisa dikatakan sah apabila pelaku jual beli sudah *aqil baligh*. Harus berusia 21 tahun keatas untuk dapat membuat suatu perjanjian.

Hukum jual beli pada dasarnya adalah halal atau diperbolehkan. Adapun dasar hukum yang di syari'atkannya jual beli dalam Islam yaitu:

a. Al-Qur'an

Al-Qur'an yaitu kalam Allah swt. yang diturunkan oleh-Nya melalui perantara malaikat Jibril ke dalam hati Rasul dengan lafadz bahasa Arab dan makna-makna untuk menjadi hujjah bagi Rasul atas pengakuan sebagai Rasul, menjadi undang-undang bagi manusia untuk mengikuti petunjuk dan menjadi ibadah dengan membacanya.⁵⁵ Allah Subhanahu wa ta'ala berfirman dalam Al-Qur'an Surat Al Baqarah ayat 275 :

⁵⁴ <https://prospeku.com/artikel/hukum-jual-beli-dalam-islam-beserta-rukun-syaratnya-2812>, diakses pada tanggal 01 November 2021, pukul 23:44 WIB

⁵⁵ Abdul Wahhab Khallaf, 2003, *Ilmu Ushul Fiqh*, penerjemah: Moh. Zuhri dan Ahmad Qarib, Pustaka Amam, Jakarta, hal.18.

لِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ الَّذِي يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يُؤْمُونَ إِلَّا كَمَا يُؤْمُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذُو
وِعْظَةٍ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَن جَاءَهُ مَد
وَمَن عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Allazīna ya'kulūnar-ribā lā yaqūmūna illā kamā yaqūmul-lazī yatakhabbatuhusy-syaiṭānu minal-mass(i), zālika bi'annahum qālū innamal-bai'u miṣlur-ribā, wa aḥallallāhul-bai'a wa ḥarramar-ribā, faman jā'ahū mau'izatum mir rabbihī fantahā falahū mā salaf(a), wa amruhū ilallāh(i), wa man 'āda fa ulā'ika aṣḥābun-nār(i), hum fihā khālidūn(a).

Artinya: Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.

Penghalalan jual beli oleh Allah itu mengandung dua kemungkinan makna, yaitu Pertama, Allah menghalalkan setiap jual beli yang biasa diteransaksikan manusia dengan sikap saling rela dengan keduanya. Ini adalah maknanya yang paling kuat. Kedua, Allah menghalalkan jual beli apabila tidak dilarang oleh Rasulullah S.A.W. sebagai penerang dari Allah tentang makna yang dia kehendaki. Dengan demikian, jual beli itu termasuk hukum *mujmal* yang telah ditetapkan hukumnya oleh Allah dalam kitabnya dan dijelaskan tata caranya melalui lisan Nabinya atau termasuk hukum umum yang dimaksudkan berlaku khusus, lalu Rasulullah S.A.W. menjelaskan apa yang dimaksud dengan kehalalannya serta apa yang diharamkan darinya atau dia masuk ke katagori keduanya atau termasuk hukum umum yang dibolehkan Allah kecuali yang diharamkannya melalui lisan nabinya dan sumber hukum yang semakna. Oleh karena Rasulullah

melarang beberapa jenis jual beli meskipun penjual dan pembeli saling rela, maka kami menjadikannya dalil bahwa jual beli halal yang dimaksud Allah adalah yang tidak ditunjukkan keharamannya melalui lisan Nabinya, bukan diharamkan Allah secara langsung.⁵⁶

b. Hadist

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ لَا يَخْتَرِقَنَّ اثْنَانِ إِلَّا لَأَنْ تَرَاضِيَ
(رواه ابوداود و الترمذی)

Artinya: Dari Abi Hurairah R.A dari Nabi SAW bersabda: janganlah dua orang yang berjual beli berpisah, sebelum saling meridhai". (Riwayat Abu Daud dan Tirmidzi).⁵⁷

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحِصَاةِ
وَعَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ (رواه المسلم)

Artinya: "Dari Hurairah RA. Rasullullah Saw mencegah dari jual beli melempar kerikil dan jual beli gharar". (H.R. Muslim) (Muslim, t.th: 156-157).

Berdasarkan hadist diatas bahwa jual beli hukumnya mubah atau boleh, namun jual beli menurut Imam Asy Syatibi hukum jual beli bisa menjadi wajib dan bisa haram seperti ketika terjadi ihtikar yaitu penimbunan barang sehingga persediaan dan harga melonjak naik. Apabila terjadi praktek semacam ini maka pemerintah boleh memaksa para pedagang menjual baraaang sesuai dengan harga dipasaran dan para pedagang wajib memenuhi ketentuan pemerintah didalam menentukan harga dipasaran serta pedangan juga dapat dikenakan saksi karena tindakan

⁵⁶ Imam Syafi'i. 2012, *Tafsir Ayat-Ayat Hukum Imam Syafi'i*, penerjemah Beni Hamzah dan Solihin, Pustaka Azam, Jakarta, hal. 216.

⁵⁷ Syaikh Ahmad Musthafa Al-Farran, *Tafsir Imam Syafi'i menyelami ke dalam Kandungan Al Quran*, (Jakarta: PT. Al Mahira, 2008), jilid 2, hlm. 19.

tersebut dapat merusak atau mengacaukan ekonomi rakyat. Berdasarkan dalil tersebut diatas, maka jelaslah bahwa hukum jual beli adalah *jaiz* (boleh). Namun tidak menutup kemungkinan perubahan status jual beli itu sendiri, semuanya tergantung pada terpenuhi atau tidaknya syarat dan rukun jual beli.

Menurut Imam Nawawi dan syara al-muhadzab rukun jual beli meliputi 3 (tiga) hal, yaitu:

- a. Harus adanya akid (orang yang melakukan akad)

Pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli yang terdiri dari 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.⁵⁸

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

Barang yang diakadkan harus jelas dan dapat diketahui oleh pembeli. Jual beli yang samar atau tidak dapat dilihat oleh penjual dan pembeli, maka dianggap tidak sah. Imam syafi'I mengatakan tidak sah jual beli tersebut karena terdapat unsur penipuan. Dan didalam Islam dilarang memperjualbelikan barang yang mengandung tipu daya.

- c. Shighat (Ijab dan Qobul)

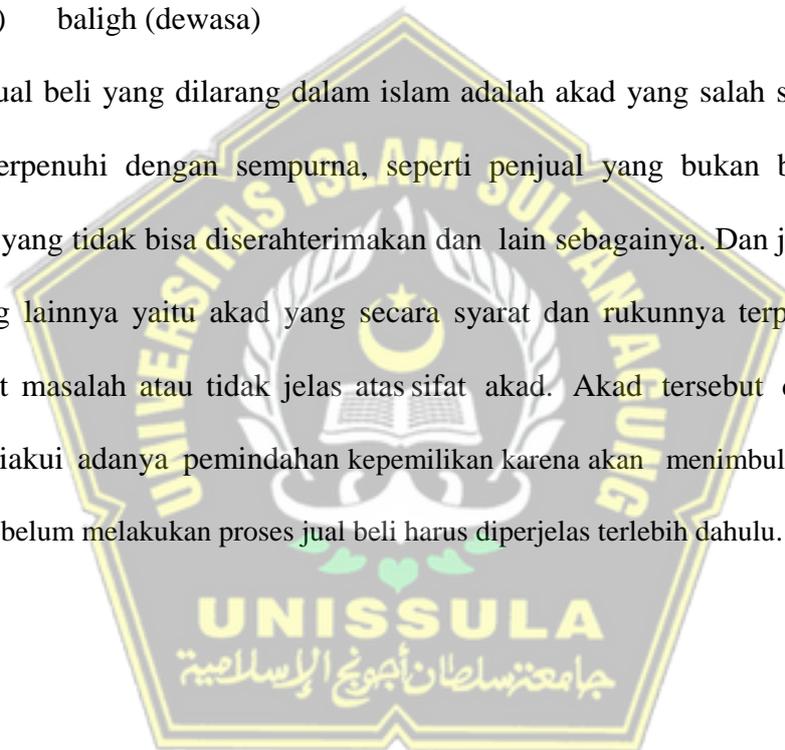
Ijab adalah perkataan dari penjual dan qobul adalah ucapan dari pembeli. Maka ijab qobul merupakan ucapan kesepakatan antara kedua belah pihak. Transaksi jual beli dapat terjadi dengan perkataan khusus yang mengarah pada kegiatan jual beli itu sendiri. Ijab dan qobul termasuk syarat

⁵⁸ Dimyauudin Djuwaini, 2008, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 56.

sahnya jual beli, apabila akad tidak dilakukan dengan baik atau sempurna maka jual beli itu batal. Adapun syarat sahnya jual beli tersebut dalam islam diataranya:

- a) penjual dan pembeli
- b) berakal (orang yang tidak gila dapat melakukan proses jual beli)
- c) dengan hendak sendiri tanpa ada unsur paksaan
- d) tidak mubazir (pemboros)
- e) baligh (dewasa)

Jual beli yang dilarang dalam islam adalah akad yang salah satunya rukun tidak terpenuhi dengan sempurna, seperti penjual yang bukan berkompeten, barang yang tidak bisa diserahterimakan dan lain sebagainya. Dan jual beli yang dilarang lainnya yaitu akad yang secara syarat dan rukunnya terpenuhi, tetapi terdapat masalah atau tidak jelas atas sifat akad. Akad tersebut dilarang dan tidak diakui adanya pemindahan kepemilikan karena akan menimbulkan sengketa maka sebelum melakukan proses jual beli harus diperjelas terlebih dahulu.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Dalam Konsepsi Kepastian Hukum

Pasal 20 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan, sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.⁵⁹ Adapun kata dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik dapatdialihkan karena perbuatan hukum misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, inbreg, kepada pihak lain. Salah satu peralihan hak tersebut adalah jual beli tanah.

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian yang objeknya adalah tanah yang mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas tanah tersebut ke pihak pembeli dengan membayar harga yang sudah diperjanjikan sebelumnya. Salah satu sifat yang penting dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya “Obligatoir”, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan

⁵⁹ Arivan Amir, “Peralihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali”, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya*, Vol. 8, No 1 Mei 2019, hal. 53, <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium/article/view/311> diakses pada tanggal 19/07/2022. Pukul 19.00 WIB

kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual.⁶⁰ Sifat ini terlihat jelas dari Pasal 1459 KUH Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan) seperti adanya akta otentik (sertifikat) yang telah dibalik nama di Kantor Badan Pertanahan ke atas nama pembeli, sehingga sertifikat yang telah balik nama ke atas nama pembeli tersebutlah yang menjadi bukti bahwa tanah tersebut sudah dialihkan ke pihak lain yang dilakukan sesuai peraturan yang berlaku.

Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu:⁶¹

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
2. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.
3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual beli tanah

⁶⁰ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 80.

⁶¹ Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hal. 317.

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formil maupun materiilnya, untuk syarat formil biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat yang menjadi bukti hak atas tanah, sedangkan untuk syarat materiil adalah dipenuhinya harga yang telah ditentukan dari jual beli tersebut yang telah dibayar secara lunas oleh pihak pembeli. Bilamana pelunasan dari jual beli tersebut belum terpenuhi, maka perjanjian pengikatan jual beli para pihak lah yang sementara menjadi dasar terlaksananya jual beli yang belum terpenuhi tersebut.

Syarat sah jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak ada dua, yaitu:⁶²

1. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain:

a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas suatu tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

⁶² Urip Santoso, 2010, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah.....*Op. Cit*, hal. 367

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa

Mengenai tanah-tanah apa saja yang dapat diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA, yaitu:

- 1) Hak Milik (Pasal 20)
- 2) Hak Guna Usaha (Pasal 28)
- 3) Hak Guna Bangunan (Pasal 35)
- 4) Hak Pakai (Pasal 41)

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

2. Syarat formal

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi, maka syarat formal yaitu pembuatan akta jual beli atas suatu tanah yang dibuat oleh PPAT dan

ditandatangani para pihak dihadapan PPAT. Hal ini dipertegas dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Demi Penertiban Administrasi Pendaftaran Tanah yang berkaitan dengan kepemilikan terhadap hak atas tanah secara individual tidak hanya terbatas mempunyai saja, tetapi perlu didukung dengan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan bukti kepemilikan hak atas tanah dapat menjadi bukti bahwa tanah yang bersangkutan benar-benar milik orang atau badan yang menguasai tanah tersebut.

Berdasarkan uraian di atas dapat dipahami bahwa perjanjian jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dimana para pihak mengikatkan diri untuk melakukan perbuatan hukum jual beli dimana tanah menjadi obyeknya, perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil serta syarat formil, dimana syarat materiil menentukan akan sahnya suatu perjanjian jual beli tanah tersebut, setelah persyaratan materiil terpenuhi, maka jual beli tanah tersebut dilakukan pembuatan akta jual beli atas tanah yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT yang juga hal tersebut merupakan syarat formil.

Perbuatan dalam hukum jual beli tanah dan bangunan ada hal yang harus dilakukan, berikut tata cara peralihan hak atas tanah:⁶³

1. Akta jual beli (AJB) bilamana sudah tercapai kesepakatan mengenai harga tanah termasuk didalamnya cara pembayaran dan siapa yang menanggung biaya pembuatan AJB antara pihak penjual dan pembeli, maka para pihak harus datang ke kantor PPAT untuk membuat akta jual tanah;
2. Mengumpulkan syarat yang harus dibawa oleh penjual dan pembeli ketika

⁶³ Bhim Prakoso, 2014, *Materi Kuliah Hukum Kepemilikan Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember, hal. 1.

membuat AJB di kantor PPAT seperti KTP, sertifikat asli, bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan terakhir, dan surat persetujuan suami istri serta kartu keluarga bagi yang telah berkeluarga;

3. Dalam proses pembuatan AJB, maka dilakukan persiapan pembuatan AJB sebelum dilakukan proses jual beli yaitu PPAT akan melihat keaslian sertifikat termaksud di kantor pertanahan apakah sedang dijaminkan atau sedang dalam sengketa kepemilikan. Apabila dalam keadaan sengketa maka PPAT akan menolak pembuatan AJB atas tanah tersebut. Dan penjual dalam hal ini diharuskan membayar Pajak Penghasilan (PPh), sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Tanah yang di jual belikan merupakan benda tetap tidak bisa hanya sekedar selembar kuitansi, karena hal tersebut rawan menimbulkan sengketa dikemudian hari. Kuitansi merupakan bukti pembayaran antara para pihak Kuitansi juga disebut surat di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak sendiri, bukan di hadapan pejabat yang berwenang.⁶⁴

Adapun faktor penyebab sering dilakukannya pembelian tanah yang belum atau tidak sekaligus dilaksanakan dihadapan PPAT antara lain:⁶⁵

1. Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku;
2. Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan

⁶⁴ Wawancara dengan Ibu Wiwin Y, S.H.,M.Kn., Notaris dan PPAT, Hari Rabu, 31 Maret 2022, bertempat di Kantor Notaris dan PPAT Jalan KH Abdul Halim, Majalengka

⁶⁵ Siti Melisa Harahap 2021, "Analisis Yuridis Atas Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Dilakukan Dihadapan Ppat (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Studi Pada Perumahan Bumi Bergam Baru Di Kota Binjai)". *Jurnal Perspektif Hukum*, 2(1), hal 86.

pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah;

3. Tanah yang menjadi obyek jual beli belum dikonversi;
4. Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
5. Jenis tanahnya masih merupakan tanah pertanian (sawah/tegal), sedangkan yang dibeli hanya sebagian, sehingga harus dimohon perubahan status tanah tersebut lebih dahulu menjadi tanah perumahan/ pekarangan;
6. Jenis tanahnya masih tanah pertanian, sedangkan pembeli bertempat tinggal diluar wilayah kecamatan letak tanah yang menjadi obyek jual beli atau bahkan diluar kabupaten atau propinsi, sehingga masih menunggu proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan mengenai absente atau dalam hal demikian ditempuh jalan dimohon/diproses permohonan perubahan jenis tanah menjadi tanah perumahan lebih dahulu;
7. Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual.

Merujuk pada konsep alat bukti, kedudukan kuitansi termasuk ke dalam alat bukti tulisan sebagaimana Pasal 164 HIR/284 R.Bg dan Pasal 1866 KUHPerdara, yang berupa surat dibawah tangan yang dibuat dengan sengaja untuk suatu pernyataan maksud. Surat dibawah tangan ini memiliki kekuatan pembuktian

apabila tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Alangkah baiknya para pihak melakukan jual beli tanah dengan kuitansi disertai perjanjian tertulis atau juga semakin kuat kedudukannya dengan jual beli tanah di hadapan Notaris/PPAT, sehingga perbuatan hukum tersebut memiliki akta otentik untuk tujuan peralihan hak dan pendaftaran tanah. Karena akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang akan dianggap benar adanya dan dipercaya oleh hakim jika dikemudian hari terjadi sengketa.⁶⁶

Jual beli tersebut tidak dapat memenuhi syarat formal jual beli tanah, karena bukan merupakan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang atau PPAT, meskipun syarat materiil terpenuhi. Pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan dengan kuitansi jual beli saja, sehingga pendaftaran tanah harus dilakukan sebagaimana syarat jual beli tanah menurut hukum pertanahan nasional.

Kuitansi sebagai alat bukti penerimaan uang yang diterbitkan para pihak yang akan dicari kebenaran materiil dari kuitansi tersebut sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti. Kuitansi dibuat secara dibawah tangan oleh para pihak sebagai alat bukti tertulis (surat dibawah tangan) atas jual beli tanah sebagai bukti permulaan. Apabila dalam pembuktian hanya memiliki bukti kuitansi terhadap jual beli maka tidak cukup kuat kedudukannya, oleh karena itu ditambah bukti lain seperti saksi untuk memperkuat kuitansi sebagai bukti dalam pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan para pihak.⁶⁷

Sarana untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah dilakukan tidak hanya dengan kepercayaan maupun melalui kuitansi saja, namun dapat melalui

⁶⁶ Irza Legista, 2021, "Kedudukan Kwitansi Sebagai Alat Bukti Dalam Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Rengat Kelas Ii", *JOM Fakultas Hukum*, Volume VIII Nomor 2 Juli-Desember 2021 Page 9, <https://jom.unri.ac.id/index.php/JOMFHUKUM/article/download/31877/30682>, diakses pada tanggal 18/07/2022. Pukul 15.30 WIB

⁶⁷ *Ibid*, hal. 10.

cara pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, yaitu:

1. Pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembeli datang ke Kantor Desa atau Kelurahan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan Kepala Desa atau Lurah dan perangkat-perangkat desa disini juga sebagai saksi;
2. Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa;
3. Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang suka rela;
4. Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.

Jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti, begitu pula dalam KUHPerdara Pasal 1457, 1458 dan 1459 menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru. Sementara dalam praktik jual beli tanah sering kali pihak penjual menggunakan prosedur jual beli dengan melakukan pemindahan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Secara hukum, hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli meskipun tanah tersebut belum

disertifikatkan. Menyikapi hal tersebut, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) angka 7 (SEMA 4/2016), berbunyi sebagai berikut: “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, dalam membuat perjanjian, kedudukan antara para pihak yang mengadakan perjanjian sama dan sederajat.⁶⁸ Pengertian jual beli menurut KUHPerdota pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu menikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli menurut UUPA adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual jual-beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk hukum agraria. Dalam pasal 1458 KUHPerdota ditemukan pengertian bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensuil dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya

⁶⁸ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hal. 282.

perjanjian. Menurut pasal 1457 KUHPerdara merumuskan jual beli sebagai: “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan” menunjukkan bahwa suatu perbuatan jual beli adalah merupakan pula suatu perjanjian yang bertimbal balik. Tujuan dari diadakannya suatu proses jual beli adalah untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan yang dijual. Dari ketentuan Pasal 584 KUHPerdara secara mutlak menjelaskan cara untuk memperoleh hak milik. Ketentuan dari pasal 584 KUHPerdara yang menyatakan bahwa hak milik atas kebendaan tersebut dapat diperoleh dengan penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata. Untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu. Ketentuan itu mensyaratkan bahwa untuk memperoleh hak milik berdasarkan penyerahan.

Penyerahan yang dimaksud di atas, yaitu:

- 1) Penyerahan barang-barang bergerak, kecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci bangunan tempat barang-barang itu berada. Penyerahan tidak diharuskan bila barang-barang yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya (Pasal 612 KUHPerdara).
- 2) Penyerahan piutang atas nama dan barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan

itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya, penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu (Pasal 613 KUHPerdara).

- 3) Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620 (Pasal 616 KUHPerdara). Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut atau surat keputusan Hakim ke kantor penyimpanan hipotek di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada dan dengan mendaftarkan salinan ini dalam daftar yang telah ditentukan. Bersama dengan itu, orang yang bersangkutan harus menyampaikan juga salinan otentik yang kedua atau petikan dari akta atau keputusan Hakim, agar penyimpanan hipotek mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor daftar yang bersangkutan (Pasal 620 KUHPerdara).

Menurut UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Dalam peristiwa jual beli tanah ada ketentuan yang mengatur mengenai hak dan kewajiban penjual maupun pembeli memiliki kewajiban untuk mematuhi perjanjian diantara mereka.

Dimana perjanjian tersebut berlaku selayaknya Undang-undang bagi kedua belah pihak. Pihak penjual berhak memperoleh pembayaran atas kebendaan yang telah diserahkan dan pembeli berhak untuk memperoleh jaminan atas kebendaan yang diterima dari penjual. Perjanjian yang dibuat agar dapat memberi perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Mengingat banyaknya terjadi permasalahan terhadap objek yang diperjanjikan dalam hal ini tanah. Permasalahan yang terjadi malah membuat tujuan dari perjanjian itu tidak tercapai dan menimbulkan kerugian bagi masing-masing pihak.

Teori kepastian hukum Gustav Radbruch berpendapat bahwa dalam system hukum yang adil dan demokratis, kepastian hukum sangatlah penting. Menurut teori ini, kepastian hukum merupakan jaminan bagi individu bahwa hukum akan diterapkan secara konsisten dan adil, dan bahwa hak dan kewajiban akan dipahami dan dihormati oleh seluruh pihak.⁶⁹ Untuk menjamin adanya konsep kepastian hukum dalam melakukan transaksi jual beli dibawah tangan dalam hal ini kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam

⁶⁹ *Op.cit.*

putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.⁷⁰

Ajaran hukum umum meneliti apa yang sama pada semua sistem hukum di waktu yang lampau dan yang seharusnya tidak sama pada sistem hukum.⁷¹ Hukum memang pada hakikatnya adalah sesuatu yang bersifat abstrak, meskipun dalam manifestasinya bisa berwujud kongkrit. Oleh karenanya pertanyaan tentang apakah hukum itu senantiasa merupakan pertanyaan yang jawabannya tidak mungkin satu. Dengan kata lain, persepsi orang mengenai hukum itu beranekaragam, tergantung dari sudut mana mereka memandangnya. Kalangan hakim akan memandang hukum itu dari sudut pandang mereka sebagai hakim, kalangan ilmuwan hukum akan memandang hukum dari sudut profesi keilmuan mereka, rakyat kecil akan memandang hukum dari sudut pandang mereka dan sebagainya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsinorma.

Berdasarkan teori kepastian hukum yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian para pihak dalam melakukan transaksi jual beli tanah maka dapat dilakukannya atau dibuatnya secara tertulis berbentuk perjanjian yang

⁷⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Cetakan 2, Kencana Prenada Media Group, hal 158

⁷¹ Sudikno Mertokusumo, 2011, *Teori Hukum*, Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka, Hal 80

dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan diakui oleh negara, sehingga dapat berbentuk akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum yang sempurna dihadapan pengadilan. Dalam mengadakan perjanjian, para pihak membuat kesepakatan tanpa memberatkan salah satu pihak bahkan dengan adanya kesepakatan untuk memberikan keuntungan bagi para pihak. Kesepakatan tersebut pada intinya berisi kewajiban untuk menyerahkan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara. Terhadap suatu perjanjian yang tidak dilaksanakan oleh salah satu dan/atau kedua belah pihak merupakan suatu bentuk wanprestasi. wanprestasi merupakan suatu perbuatan dimana salah satu atau kedua belah pihak mengingkari perjanjian atau kesepakatan yang telah disepakati bersama. Agar tidak adanya pihak yang dirugikan maka oleh sebab itu suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan beberapa prinsip salah satunya prinsip kehati-hatian dan agar perjanjian tersebut tidak berindikasi adanya tipu muslihat atau sebab yang halal maka sangatlah tepat dan bijaksana jika perjanjian tersebut dibuat oleh Notaris. Perkembangan hukum pada saat ini khususnya dalam hal perjanjian bergeser dari yang semula suatu perjanjian dibuat oleh Notaris bergeser kepada suatu perjanjian dibuat dihadapan Notaris dalam artian para pihak telah memiliki draft perjanjian dan kemudian Notaris hanya bertindak dalam hal legalisasi akta tersebut.

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala

sesuatu yang menurut sifat perjanjian. Hal tersebut sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

B. Implikasi Yuridis Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Di Kabupaten Demak

Jual beli tanah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria, yaitu Undang-undang No. 5 Tahun 1960, yang selanjutnya diatur di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (dahulu diatur dalam PP Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah), yang merupakan peraturan pelaksanaan daripada Undang-undang No. 5 Tahun 1960.⁷² Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemindahan hak atas tanah kecuali yang melalui lelang hanya bisa didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut didasarkan pada akta PPAT. Notaris dan PPAT sangat berperan dalam persentuhan antara perundang-undangan dan dunia hukum, sosial dan ekonomi praktikal. Notaris adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai alat bukti dari perbuatan-perbuatan hukum.

Menghadapkan inti pembahasan tesis ini dengan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dimana pada pokoknya menjelaskan peralihan hak di yang telah diperbuat Notaris/PPAT untuk selanjutnya di daftarkan kepada badan pertanahan dalam rangka mengubah identitas kepemilikan sebelumnya menjadi identitas pemilik baru. Badan pertanahan dalam memproses perubahan sebagaimana diatas hanya menerima dan mendasarkan pada akta jual beli yang

⁷² Djaja S. Meliala, 2008, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, hal. 99.

telah dibuat notaris/PPAT. Terkait jual beli yang dilakukan dengan dibawah tangan baik secara lunas maupun bertahap kebutuhan sebagaimana pada peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tidak dapat dilaksanakan. Keterbatasan jual beli dibawah tangan tersebut kembali pada substansi hukumnya sendiri, PPJB diterbitkan hanya sebagai penanda bahwa adanya keterikatan atau kesepakatan untuk melakukan jual beli, akan tetapi substansi pemindahan hak belum tertera didalamnya. Ketidak terdapatannya substansi tersebut menjadikan jual beli dibawah tangan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional).

Mengenai akta di bawah tangan, ada beberapa hal yang perlu diketahui, yaitu dalam Pasal 1877 KUHPerdata disebutkan bahwa, jika seseorang memungkirkan tulisan atau tanda tangannya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran daripada tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan. Perbedaan pokok antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut.⁷³ Pengertian dari akta di bawah tangan ini dapat diketahui dari beberapa perundang-undangan sebagai berikut:

- 1) Pasal 101 ayat b Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta di bawah tangan
- 2) Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 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 perantaraan seorang pejabat umum.

⁷³ Harun Al Rashid, 1987, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*, Ghlmia Indonesia, Jakarta, hal 50.

Terdapat setidaknya dua kekurangan atau kelemahan akta di bawah tangan yang demikian itu. Pertama, ketiadaan saksi yang membuat akta di bawah tangan tersebut akan kesulitan untuk membuktikannya. Kedua, apabila salah satu pihak memungkiri atau menyangkali tandatangannya, maka kebenaran akta di bawah tangan tersebut harus dibuktikan kebenarannya di muka pengadilan.⁷⁴ Karena kekurangan atau kelemahan inilah menjadi salah satu pertimbangan mengapa masyarakat dari waktu ke waktu semakin banyak menggunakan akta otentik untuk berbagai transaksi yang dilakukannya. Mengenai akta di bawah tangan yang memuat pengakuan utang secara sepihak untuk membayar sejumlah uang atau memberikan/menyerahkan sesuatu barang yang dapat ditetapkan atas suatu harga tertentu, harus seluruhnya ditulis dengan tangannya sendiri oleh pihak yang menandatangani (orang yang berutang) atau paling sedikit selain tanda tangannya, harus ditulis sendiri oleh si penandatanganan (orang yang berutang) suatu persetujuan yang memuat jumlah atau besarnya barang yang terutang. Jika diindahkan, maka apabila perikatan dipungkiri, akta di bawah tangan itu hanya dapat diterima sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan, demikian menurut Pasal 1878 KUH Perdata, yang bersamaan isinya dengan Pasal 1291 Rbg dan Pasal 4 Stbl. 1867 No. 29. Apa yang dimaksud dengan permulaan bukti tertulis, dijelaskan dalam Pasal 1902 ayat (2) KUH Perdata, yang berbunyi: “yang dinamakan permulaan pembuktian dengan tulisan ialah segala akta tertulis yang berasal dari orang terhadap siapa tuntutan dimajukan, atau dari orang yang

⁷⁴ Melda Nehemia Sitinjak, 2016, “Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen Sebagai Agunan Dalam Perjanjian Kredit Investasi (Studi Di PT. Bank Nationalnoba TBK)”, *Magister Kenotariatan USU*. hal. 4.

diwakili olehnya, dan yang memberikan persangkaan tentang benarnya peristiwa-peristiwa yang dimajukan oleh seseorang.”⁷⁵

Jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah meskipun hanya berdasarkan kwitansi. Hal itu didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/ 1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa:

“Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”

Peneliti dalam mengkaji masalah tentang perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam jual beli dengan perjanjian bawah tangan, milih 2 putusan sebagai bahan analisa untuk menunjukkan persoalan yang terjadi terkait masalah yang diteliti dengan kenyataan pada kehidupan masyarakat. Perjanjian semacam itu disebut tulisan di bawah tangan. Tulisan di bawah tangan membutuhkan pengakuan kebenaran atas tulisan tersebut dari para pihak dan saksi-saksi lain. Namun jika tanda tangan dalam tulisan di bawah tangan itu sudah diakui oleh para pihak, maka tulisan tersebut berkekuatan mengikat dan sempurna sebagai alat bukti, akan tetapi pemerintah telah menafsirkan terhadap sengketa yang akan ditimbulkan sistem tersebut oleh sebab itu pada ketentuan mendasarnya pelaku hukum maupun pemerintah telah memberikan pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi;⁷⁶

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika

⁷⁵ Harun Al Rashid, *Op. cit.*, hal.139.

⁷⁶ Achmad Chulaemi, 1996, *Hukum Agraria dan Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, FHUNDIP, Semarang, hal. 15

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Hal ini diberlakukan demi menjaga kepastian dan perlindungan hukum bagi setiap pelaku perjanjian serta mewujudkan peralihan hak yang sesuai dengan hukum. Terkait dengan pembuktian dengan isi perjanjian bawah tangan yang di sampaikan dalam kedudukan perkara pada putusan No. 34.Pdt.G/2020/PN Dmk tidak dapat dijelaskan secara terperinci hal ini disebabkan ketidakhadiran bahkan ketidaktahuan posisi tergugat yang mengakibatkan pemberian putusan berdasarkan sepihak. Peralihan hak atas tanah dalam putusan yang diangkat peneliti menunjukkan tentang apa yang telah dibicarakan pada bab sebelumnya yaitu oleh penggunaan akta di bawah tangan akan memunculkan itikad tidak baik salah satu pihak yang dalam hal ini putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN Dmk itikad tidak baik dilakukan oleh penjual dengan wanprestasi terhadap kewajibannya untuk menyerahkan tanah sesuai dengan kesepakatan.

Masalah jual beli memang belum bisa diatasi seluruhnya oleh aparat ataupun pemerintah, salah satunya ialah pendaftaran sertifikat tanah hingga akta jual beli yang dilakukan di bawah tangan.⁷⁷ Keberadaan akta jual beli di bawah tangan memang tidak dapat lagi dipungkiri, ada banyak hal yang menyebabkan masyarakat memilih melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan, salah satunya yaitu karena belum optimalnya pelaksanaan pendaftaran tanah karena adanya beberapa permasalahan, yakni sebagai berikut:

1. Kurang lengkapnya Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Produk (SP)

⁷⁷ Paulus, 2015, “Analisis Yuridis Terhadap Munculnya Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit Perorangan Atas Kekuatan Surat Keterangan Kepala Desa Yang Ganda (Studi Putusan PTUN Nomor: 08/G/2011/PTUN-MDN).” *Magister Kenotariatan USU*. Medan, hal. 45.

2. Sering munculnya berbagai kasus sertifikat ganda
3. Kurang tersedianya peta skala besar
4. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengamanatkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah harus sederhana, aman dan terjangkau
5. Kecilnya jumlah bidang tanah yang terdaftar
6. Banyaknya peraturan pertanahan lain yang bersifat komponen (unit kerja)
7. Hingga saat ini belum ada kesatuan penafsiran mengenai definisi tanah adat dan tanah Negara

Putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN Dmk tidak menjelaskan alasan pembeli secara rinci melakukan pembelian tanah secara di bawah tangan, pembeli dalam putusan diterangkan memberikan pembayaran tanpa menjelaskan alasan yang jelas mengapa tidak melakukan perjanjian pengikat jual beli kepada notaris. Putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN Dmk menjelaskan kedudukan dimana pihak penjual wanprestasi dalam penyerahan tanah yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh pembeli. Para pihak yang terlibat dalam jual beli mempunyai hak dan kewajiban, kewajiban penjual adalah menjamin bahwa objek yang diperjualbelikan adalah sah miliknya berdasarkan undang-undang yang berlaku dan tidak terikat dalam status sengketa, sedangkan kewajiban pembeli adalah menyerahkan sejumlah uang kepada penjual seperti yang diperjanjikan. Perjanjian jual beli diatur dalam Bab V pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kewajiban para pihak dalam putusan yaitu pihak pembeli berkewajiban melunasi pembayaran tanah yang telah diperjanjikan dibeli dengan lunas sebesar Rp. 13.500.000.000 (tigabelas juta limaratus ribu rupiah). Sedangkan kewajiban penjual yaitu menyerahkan tanah dan bangunan yang diperjanjikan dengan bukti

awal yaitu penyerahan Sertipikat Hak Milik No. 1656 luas \pm 1.270 m² atas nama Roesdi Soekarno yang terletak di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak. Kewajiban berikutnya dari penjual yaitu melanjutkan pembuatan akta jual beli dari tanah yang diperjual belikan dikarenakan terjadinya perjanjian jual beli para pihak terikat untuk melaksanakan prestasinya, bila salah satu pihak melakukan wanprestasi maka pihak yang dirugikan dapat melakukan tuntutan kepada pihak yang melakukan wanprestasi.⁷⁸ Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*” dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.⁷⁹ Menurut pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”

Wanprestasi terjadi disebabkan oleh sebab-sebab sebagai berikut:

- a. Kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri. Unsur kesengajaan ini, timbul dari pihak itu sendiri.
- b. Adanya keadaan memaksa (*overmacht*). Biasanya, *overmacht* terjadi karena unsur ketidaksengajaan yang sifatnya tidak diduga. Contohnya seperti kecelakaan dan bencana alam.

⁷⁸ Tan Kamello, *Hukum Jaminan (suatu kebutuhan yang didambakan)*, Alumni Bandung, hal. 67.

⁷⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang nalik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian. Sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1236 dan 1243 “dalam hal debitur lalai untuk memenuhi kewajiban perikatannya kreditur berhak untuk menuntut penggantian kerugian, yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga”. Selanjutnya pasal 1237 mengatakan, bahwa “sejak debitur lalai, maka resiko atas objek perikatan menjadi tanggungan debitur”⁸⁰. Yang ketiga adalah bahwa kalau perjanjian itu berupa perjanjian timbal balik, maka berdasarkan pasal 1266 sekarang kreditur berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi.

Perjanjian jual beli di bawah tangan dilakukan dengan itikad tidak baik, maka hal ini mengakibatkan suatu perikatan menjadi tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dalam arti seketika batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada perikatan tersebut karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUH Perdata yaitu tidak ada kehendak yang bebas. Sebagaimana telah dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yaitu: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

⁸⁰ Boedi Harsonoi, *Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria*, Bagian I, Esa Study Club, Jakarta, hal. 108.

Dipandang dari segi pihak yang berperkara, alat bukti adalah alat atau upaya yang digunakan untuk meyakinkan hakim di muka sidang pengadilan.⁸¹ Menurut sistem HIR dan RBg. Hakim terikat dengan alat-alat bukti yang sah, yang diatur oleh undang-undang. Ini berarti hakim hanya boleh mengambil putusan berdasarkan alat-alat bukti yang telah diatur oleh undang-undang. Menurut ketentuan Pasal 164 HIR-284 RBg, ada lima macam alat bukti dalam perkara perdata yaitu: alat bukti surat, alat bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah.⁸²

1. Bukti Surat

Putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN Dmk menjelaskan bahwa penggugat dalam membuktikan gugatannya dengan melengkapi berkas yaitu Kwitansi tanda penerimaan uang pelunasan pembebasan tanah tertanggal 21 April 1999. Keabsahan bukti yang diajukan dibuktikan dengan pengakuan tanda tangan Pihak Penjual dalam Kwitansi. Hal tersebut diatas sejalan dapat dijelaskan dengan apabila para pihak mengakui dan dikuatkan oleh para saksi surat bukti yang diajukan di pengadilan maka surat dibawah tangan tersebut setara dengan akta otentik yang dikeluarkan PPAT/Notaris.

Agar akta di bawah tangan dapat dijadikan alat bukti maka harus memenuhi syarat formil dan materiil. Menurut M. yahya Harahap, SH, syarat formil dan materiil akta di bawah tangan sebagai berikut:

- 1) Syarat formil akta di bawah tangan:
 - a) Bersifat partai

⁸¹ Anshoruddin, 2004, *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif*, Pustaka Pelajar, Surabaya, hal. 25.

⁸² Ropaun Rambe, 2013, *Hukum Acara Perdata Lengkap*, Sinargrafika, Jakarta, cet-7, hal. 233.

- b) Pembuatannya tidak di hadapan pejabat.
 - c) Harus bermaterai
 - d) Ditanda tangani kedua belah pihak
- 2) Syarat materiil akta di bawah tangan:
- a) Isi akta di bawah tangan berkaitan langsung dengan apa yang diperkarakan
 - b) Isi akta di bawah tangan itu tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, agama dan ketertiban umum
 - c) Sengaja diperbuat untuk alat bukti.

Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan adalah sama dengan akta otentik. Jika isi dan tanda tangan diakui oleh pihak lawan. Hanya dapat disingkirkan jika isinya bertentangan dengan hukum, ada unsur paksaan dalam pembuatan atau ada penipuan. Jika isi dan tandatangan yang ada dalam akta di bawah tangan itu disangkal oleh pihak lawan, maka akta di bawah tangan itu mempunyai nilai kekuatan yang sama dengan bukti permulaan. Akibat dari penyangkalan ini secara berdiri sendiri tidak cukup membuktikan dalil gugat, harus disempurnakan dengan alat bukti yang lain seperti saksi atau sumpah tambahan.⁸³ Pada umumnya akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan bukti lahir, karena tanda tangan dapat dimungkirkan. Sedangkan kekuatan bukti formil dan materiil sama dengan akta otentik.

2. Bukti dengan saksi-saksi

⁸³ Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*. hal. 162.

Menurut ketentuan Pasal 1895 BW dinyatakan “Pembuktian dengan saksi diperkenankan dalam segala hal kecuali oleh peraturan perundang ditentukan lain.

3. Persangkaan

Persangkaan-persangkaan bukanlah alat bukti yang mandiri. Persangkaan-persangkaan dapat menjadi alat bukti dengan merujuk pada alat bukti lainnya dengan demikian juga satu persangkaan saja bukanlah merupakan alat bukti. Pada praktik peradilan, ada dua macam persangkaan yaitu sebagai berikut:⁸⁴

4. Pengakuan

Pasal 174-176 HIR/ 311-313 RBg. Dibedakan: Pengakuan di muka sidang dan Pengakuan di luar sidang.

5. Sumpah

Sumpah pada umumnya adalah suatu pernyataan yang khidmat, diberikan atau diucapkan pada waktu memberikan janji atau keterangan dengan mengingat sifat maha kuasa dari Tuhan, dan percaya bahwa siapa yang memberi keterangan atau janji atau keterangan yang tidak benar akan dihukum oleh Tuhan.

Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa perantara seorang pejabat umum. Tulisan di bawah tangan membutuhkan pengakuan kebenaran atas tulisan tersebut dari para pihak dan saksi-saksi lain. Namun jika tanda tangan dalam tulisan di bawah tangan itu sudah diakui oleh para pihak, maka tulisan tersebut berkekuatan mengikat dan sempurna sebagai alat

⁸⁴ Salim H.S, 2011, *Perancangan kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 26.

bukti. Perjanjian tertulis otentik juga disebut akta otentik. Pengertian akta otentik secara teoritis adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian apabila suatu hari terjadi suatu sengketa.⁸⁵

Keabsahan jual beli tanah jika ditinjau dari Undang-Undang ataupun Peraturan Pemerintah, jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan PP No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 angka 1 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaann dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸⁶ Apabila pemindahan hak atas tanah dilakukan dengan perjanjian jual beli dibawah tangan, perjanjian tersebut tetap sah selama para pihak mengakui adanya perbuatan tersebut. Namun perjanjian ini tidak dapat digunakan untuk mengubah data kepemilikan tanah karena pembuatan akta jual beli tidak sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain sulitnya mengubah data kepemilikan tanah, jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan ini akan sulit dilakukan pembuktian telah terjadinya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli

⁸⁵ *Ibid*, hal 29.

⁸⁶ K Wantjik Saleh, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 30.

mengingat perjanjian di bawah tangan dibuat hanya oleh para pihak tanpa notaris/PPAT.⁸⁷

Teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon adalah sebuah teori yang menjelaskan tentang perlunya perlindungan hukum terhadap hak-hak individu dalam suatu Negara hukum. Menurut teori ini, Negara memiliki kewajiban hak-hak tersebut, tidak dilanggar oleh pihak lain. Negara juga harus memberikan jaminan hukum yang cukup kepada individu agar mereka dapat merasa aman dan terlindungi dari ancaman.⁸⁸

Perlindungan hukum dalam teorinya terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum yang represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul, perlindungan hukum ini dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran untuk memulihkan hukum ke keadaan sebenarnya. Perlindungan hukum represif biasanya dilakukan di pengadilan. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum memiliki pengertian lain yaitu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang bersifat preventif maupun represif. Perlindungan hukum dapat dikatakan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu dimana hukum dapat memberikan kepastian, kemanfaatan dan keadilan.⁸⁹

⁸⁷ Endang Sri Kawuryan, 2014, *“Legal Protection of the Legitimate Buyer of Rights Over Land Acting in Good Faith” Academic Research International Vol. 5(2)* Brawijaya University, Malang, Indonesia.

⁸⁸ *Op.cit.*

⁸⁹ Sorin Fildan and Narcisa Mihaela Stoicu, *“The Legal Characters of the Sales Contract” International Journal of Social Sciences and Humanity Studies Vol 4, No 2, 2012 ISSN: 1309-8063 (Online).* “Vasile Goldis” Western University, Arad, Romania

Perlindungan hukum preventif untuk para pihak juga terdapat dalam KUHPerdara. Perlindungan hukum untuk perjanjian dibawah tangan hanyalah Pasal 1338 KUHPerdara dimana semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perlindungan hukum represif dapat diperoleh dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain karena adanya wanprestasi. Namun dalam menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul antara para pihak maupun dengan pihak ketiga, tidak hanya dapat memilih menyelesaikannya melalui pengadilan saja. Penyelesaian sengketa tersebut dilakukan dengan cara:

1. Musyawarah, merupakan upaya perundingan permasalahan dimana kedua belah pihak dipertemukan di luar pengadilan untuk mencapai kesepakatan yang "*win-win solution*". Musyawarah umumnya dilakukan dengan disaksikan dan dipimpin oleh tokoh masyarakat atau orang yang dihormati keputusannya oleh masyarakat setempat yang bersifat netral dimana sengketa terjadi;
2. Proses pengadilan melalui pengadilan. Pengadilan yang dimaksud adalah 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 peraturan 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 dipengadilan yang dilakukan pada hari sidang pertama. Mediasi dilakukan agar para pihak dapat menyelesaikan sengketa secara damai; dan

3. Arbitrase, yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan diluar pengadilan negara, yaitu melalui arbitrase atau alternative penyelesaian sengketa. Berdasarkan Ketentuan Umum Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Perjanjian arbitrase merupakan suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.

Apabila terjadi wanprestasi, masing-masing pihak dapat mengupayakan perlindungan yang dapat dilakukan oleh para pihak. perlindungan tersebut antara lain:

1. Perlindungan terhadap penjual

Perlindungan yang dapat dilakukan adalah meminta pembeli agar segera membayarkan harga objek perjanjian dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan Pasal 1513 KUHPperdata kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Namun, jika tidak ditentukan pada waktu

membuat perjanjian berdasarkan Pasal 1514 KUHPerdara pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan.

2. Perlindungan terhadap pembeli

Perlindungan yang dapat dilakukan pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli adalah memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian. Pembeli berdasar pada Pasal 1491 KUHPerdara dapat meminta penjual untuk menjamin bahwa objek perjanjian dalam penguasaan yang dijual secara aman dan tenteram serta menjamin dari cacat-cacat tersembunyi.

Menurut pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Berikut ini akan dijelaskan satu persatu mengenai syarat- syarat tersebut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian berarti terjadinya pertemuan atau kesesuaian kehendak yang terjadi diantara para

pihak. Kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Pasal 1330 KUHPerdota telah menentukan siapa saja para pihak yang tidak cakap, yaitu:

- 3) Orang-orang yang belum dewasa
- 4) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- 5) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undangundang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undangundang telah melarang membuat perjanjianperjanjian tertentu.

c. Suatu hal tertentu

Syarat yang ketiga adalah hal tertentu. Hal tertentu maksudnya adalah obyek perjanjian atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya. Dalam perjanjian jual beli misalnya hal tertentu adalah harga dan barang, jadi dalam perjanjian jual beli tidak dimungkinkan untuk membuat perjanjian tanpa ditentukan harganya dan jenis barang yang dijual, meskipun barang yang dijual tidak harus telah ada pada saat perjanjian disepakati. Dengan demikian dimungkinkan barang yang diperjanjikan baru ada dikemudian hari sesuai dengan yang diperjanjikan.⁹⁰

d. Suatu sebab yang halal

Syarat terakhir tentang syarat sahnya perjanjian adalah sebab yang halal. Dengan sebab ini yang dimaksud adalah isi perjanjian. Sebab yang

⁹⁰ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, 2008, *Mengenal Hukum Perdata*, CV. Gitama Jaya, Jakarta, 2008, hal. 132.

halal maksudnya adalah isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Pengertian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang di sini adalah undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.⁹¹

Menurut Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan sesuatu (Pasal 1235 KUH Perdata), dan ketentuan yang diatur secara khusus dalam ketentuan jual-beli (Pasal 1474), penjual memiliki 3 (tiga) kewajiban pokok mulai dari sejak jual-beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata. Menurut ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk:

- a. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya
- b. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli
- c. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut

Mengenai penyerahan atau *levering* dalam KUH Perdata, menganut “*sistem causal*” yaitu suatu sistem yang menggantungkan sahnyanya *levering* itu pada dua syarat:⁹²

- a. Penyerahan atau *levering* telah dilaksanakan oleh yang berhak berbuat bebas (*beschikkingsbevoegd*) terhadap orang yang dilevering.

⁹¹ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, cet. 2, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, hal. 99.

⁹² R. Soeroso, 2011, *Perjanjian Di bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 13.

- b. Sahnya titel dalam perjanjian jual beli yang menjadi dasar levering (penyerahan).

Pasal 1504 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: Si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual, yang membuat barang itu tidak sanggup untuk pemakaian yang dimaksudkan, atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga, seandainya si pembeli mengetahui cacat-cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya, atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang. Maksud dari Pasal tersebut bahwa cacat yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud dan cacat tersebut tidak diketahui oleh pembeli secara normal atau wajar pada saat ditutupnya perjanjian, dalam hal ini perjanjian jual beli. Mengapa dikatakan sebagai cacat tersembunyi, karena cacat tersebut tidak mudah kelihatan apabila tidak dilihat secara jeli dan teliti, Tetapi apabila cacat yang dimaksud sudah terlihat sebelumnya, maka barang tersebut tentu bukan lagi disebut sebagai cacat tersembunyi, melainkan dikategorikan sebagai cacat yang nampak atau kelihatan.

Pemberian putusan sesuai Pasal 1491 KUHPerdata memberikan perlindungan berupa penanggungan yang menyebutkan bahwa: “Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tentram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.” Penanggungan tersebut walaupun tidak diperjanjikan di awal pembuatan perjanjian jual beli namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana

disebutkan dalam Pasal 1492, yaitu: “Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman.” Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian.

Hakim pengadilan dalam putusan menimbang bahwa pasal 1457 BW menyatakan: “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”, dan pasal 1458 BW menyebutkan “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Setelah kedua belah pihak mengakui adanya surat perjanjian jual beli pada dasarnya perjanjian bawah tangan tersebut sudah sama dengan akta otentik, oleh sebab itu hakim dalam memberikan keadilan dengan menggunakan pasal 1457 sebagaimana bunyinya diatas. Itikad buruk penjual harus menjalankan apa yang telah tertera sebelumnya pada surat perjanjian oleh sebab itu hakim memberikan putusan menyatakan sah surat perjanjian yang diperbuat kedua belah pihak serta kwitansi sebagai tanda bukti pembayaran awal yang dilakukan oleh pembeli.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian serta pembahasan yang telah penulis sajikan pada bab-bab terdahulu, berikut disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini:

1. Kedudukan kuitansi termasuk ke dalam alat bukti tulisan sebagaimana Pasal 164 HIR/284 R.Bg dan Pasal 1866 KUHPerdara, yang berupa surat dibawah tangan yang dibuat dengan sengaja untuk suatu pernyataan maksud. Surat di bawah tangan ini memiliki kekuatan pembuktian apabila tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Alangkah baiknya para pihak melakukan jual beli tanah dengan kuitansi disertai perjanjian tertulis atau juga semakin kuat kedudukannya dengan jual beli tanah di hadapan Notaris/PPAT, sehingga perbuatan hukum tersebut memiliki akta otentik untuk tujuan peralihan hak dan pendaftaran tanah. Berdasarkan teori kepastian hukum yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian para pihak dalam melakukan transaksi jual beli tanah maka dapat dilakukannya atau dibuatnya secara tertulis berbentuk perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan diakui oleh negara, sehingga dapat berbentuk akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum yang sempurna dihadapan pengadilan.
2. Keabsahan jual beli tanah dianggap sah yaitu jual beli tanah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris/PPAT atau jual beli dengan akta otentik. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan sulit akan pembuktian apabila telah terjadinya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Oleh sebab itu perlu adanya perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul, dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran untuk memulihkan hukum ke keadaan sebenarnya biasanya dilakukan di pengadilan yang bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa, untuk para pihak juga terdapat dalam KUHPerdara. Perlindungan hukum untuk perjanjian dibawah tangan hanyalah Pasal 1338 KUHPerdara dimana semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perlindungan hukum represif dapat diperoleh dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain karena adanya wanprestasi. Namun dalam menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul antara para pihak maupun dengan pihak ketiga, tidak hanya dapat memilih menyelesaikannya melalui pengadilan saja.

B. Saran

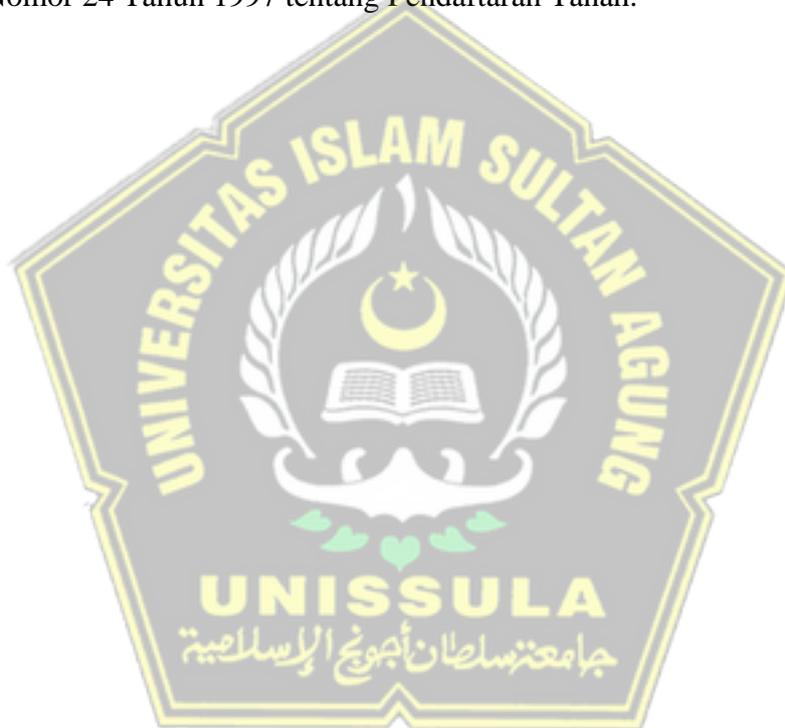
1. Bagi Masyarakat

Diharapkan adanya kesadaran dari masyarakat untuk tidak melakukan jual beli dibawah tangan karena itu akan menimbulkan resiko tinggi dan merugikan para pihak, sebaiknya proses jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena pengalihan hak

atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Bagi Pemerintah

Perlu adanya sosialisasi, informasi maupun penyuluhan secara intensif dari Kantor Kepala Desa kepada Masyarakat akan cara mendaftarkan tanah dan pentingnya pendaftaran tanah. Dimana sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah. Hal ini berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al Qur'an :

Al-Qur'an dan Terjemahnya. (2016). Jakarta : Kementerian Agama RI.

B. Al Hadist :

Al-Farran, Syaikh Ahmad Musthafa, *Tafsir Imam Syafi'i menyelami ke dalam Kandungan Al Quran*, (Jakarta: PT. Al Mahira, 2008), jilid 2.

C. Buku :

Anggraeny, Isdian dan Isdiyana Kusuma Ayu, (2020), *Kepastian Hukum atas Hak Pengelolaan Tanah: Solusi atas Tidak adanya Sinkronisasi Regulasi Bidang Pertanahan di Kota Batam*, Bayumas : Amerta Media

Anshoruddin, (2004), *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif*, Surabaya : Pustaka Pelajar.

Burhan, Ashofa, (2015), *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rineka Cipta.

Cahyono, Akhmad Budi dan Surini Ahlan Sjarif, (2008), *Mengenal Hukum Perdata*, Jakarta : CV. Gitama Jaya.

Chomzah, Ali Achmad, (2002), *Hukum Pertanahan*, Jakarta : Prestasi Pustaka.

-----, (1996), *Hukum Agraria dan Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Semarang : FHUNDIP.

Djuwaini, Dimyaudin, (2008), *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

Fildan, Sorin and Narcisa Mihaela Stoicu, "The Legal Characters of the Sales Contract" International Journal of Social Sciences and Humanity Studies Vol 4, No 2, 2012 ISSN: 1309-8063 (Online). "Vasile Goldis" Western University, Arad, Romania

Hadjon, Philipus M, (1987), *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, Sebuah studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya : Bina Ilmu.

Harsono, Boedi, (1999), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Jakarta : Djambatan Boed.

- , (2002), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan.
- Harsonoi, Boedi, *Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria Bagian I*, Jakarta : Esa Study Club.
- Hartanto, Dr. J Andy, (2014), *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya : LaksBang Justitia.
- , (2014), *Hukum Pertanahan*, Surabaya : LaksBang Justitia.
- , (2015), *Panduan Lengkap Hukum Praktik Kepemilikan Tanah*, Surabaya : Laksbang Justitia.
- Ibrahim, Johnny, (2005), *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normati*, Malang : Bayumedia.
- Kawuryan, Endang Sri, (2014), “*Legal Protection of the Legitimate Buyer of Rights Over Land Acting in Good Faith*” *Academic Research International Vol. 5(2)*, Malang: Brawijaya University, Malang, Indonesia.
- Khallaf, Abdul Wahhab, (2003), *Ilmu Ushul Fiqh, penerjemah: Moh. Zuhri dan Ahmad Qarib*, Jakarta : Pustaka Amam.
- Koentjoroningrat, (2009), *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta : Gramedia Pusaka Utama.
- Lubis, M. Solly, (1991), *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung : Mandar Maju.
- Manan, Abdul, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*. *جامعنا سلطان أبوعبده الإسلامية*
- Marilang, (2013), *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian Cet I*, Jakarta : Alauddin University Press.
- Marzuki, Peter Mahmud, (2001), *Penelitian Hukum*, Surabaya : Yuridika.
- , (2008), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana Pranada Media Group.
- , (2009), *Pengantar Ilmu Hukum, Cetakan 2*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Meliala, Djaja S, (2008), *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung : Nuansa Aulia.

- Mertokusumo, Sudikno, (2011), *Teori Hukum*, Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka.
- Mhd, Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, (2010), *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Muhammad, Andulkadur, (1994), *Hukum Harta Kekayaan*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Prakoso, Bhim, (2014), *Materi Kuliah Hukum Kepemilikan Tanah*, Jember : Fakultas Hukum Universitas Jember.
- Raharjo, Sucipto, (1991), *Ilmu Hukum*, Bandung : Cipra Aditya Bakti.
- Rambe, Ropaun, (2013), *Hukum Acara Perdata Lengkap cet-7*, Jakarta : Sinagrafika.
- Rashid, Harun Al, (1987), *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*, Jakarta : Ghlmia Indonesia.
- Rubaie, Achmad, (2007), *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia.
- Rusli, Hardijan, (1996), *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law, cet. 2*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- S, Salim H, (2007), *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUH Perdata (A)*, Bandung: Raja Grafindo Persada.
- , (2011), *Perancangan kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Saleh, K Wantjik, (1977), *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Santoso, Urip, (2015), *Perolehan Hak Atas Tanah, Cet. 1*, Jakarta : Kencana.
- Siahaan, M. P, (2003), *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono, (1986), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press.
- Soeroso R, (2011), *Perjanjian Di bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Soetomo, (1981), *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*, Malang : Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya.

Soimin, Soedharyo, (2004), *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika.

Subekti, R, (2014), *Aneka Perjanjian*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

-----, (1995), *Aneka Perjanjian*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

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

Sutedi, Andrian, (2010), *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1*, Jakarta : Cetakan keempat Sinar Grafika.

-----, (2014), *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika.

Syafi'i, Imam, (2012), *Tafsir Ayat-Ayat Hukum Imam Syafi'i, penerjemah Beni Hamzah dan Solihin*, Jakarta : Pustaka Azam.

Syah, Mudakir Iskandar, (2019), *Panduan Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta : Bhuana Ilmu Populer.

Tan Kamello, *Hukum Jaminan (suatu kebutuhan yang didambakan)*, Bandung : Alumni.

Umar, Dzulkifli dan Utsman Handoyo, (2014), *Kamus Hukum*, Surabaya : Mahirsindo Utama.

D. Jurnal/Karya Tulis Ilmiah

Abdullah, Chairul Anam. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda Di Kabupaten Tangerang Propinsi Banten", *Tesis Program Pascasarjana Universitas Diponegoro*, 2008.

Arivan Amir, "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali", *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya*, Vol. 8, No 1 Mei 2019, hal. 53, <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium/article/view/311> diakses pada tanggal 19/07/2022. Pukul 19.00 WIB

E, Widyastuti, T. V. Indriasari & Pratama, E.A. (2021). "Model Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan". *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 9, Nomor 1, hal 77-94.

Fandy Ahmad, 2017, "Perlindungan Konsumen Terhadap Barang Bergerak atas Kredit Tanpa Jaminan Fidusia", *Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Semarang*, hal. 34.

Irza Legista, “Kedudukan Kwitansi Sebagai Alat Bukti Dalam Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Rengat Kelas Ii”, *JOM Fakultas Hukum*, Volume VIII Nomor 2 Juli-Desember 2021 Page 9, <https://jom.unri.ac.id/index.php/JOMFHUKUM/article/download/31877/30682>, diakses pada tanggal 18/07/2022. Pukul 15.30 WIB

Melda Nehemia Sitinjak, 2016, “Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen Sebagai Agunan Dalam Perjanjian Kredit Investasi (Studi Di PT. Bank Nationalnobu TBK)”, *Magister Kenotariatan USU*. hal. 4

Nugroho, Fajar, 2016. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan Studi Kasus Di Kota Malang”, *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*.

Paulus, 2015, “Analisis Yuridis Terhadap Munculnya Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit Perorangan Atas Kekuatan Surat Keterangan Kepala Desa Yang Ganda (Studi Putusan PTUN Nomor: 08/G/2011/PTUN-MDN).” *Magister Kenotariatan USU*. Medan, hal. 45.

Siti Melisa Harahap 2021, “Analisis Yuridis Atas Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Dilakukan Dihadapan Ppat (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Studi Pada Perumahan Bumi Berngam Baru Di Kota Binjai)”. *Jurnal Perspektif Hukum*, 2 (1), hal 86.

Tesis hukum, “Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli,” <http://tesishukum.com/pengertianperlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>, diakses tanggal 2 Juni 2016.

E. Web

Pengertian Menurut para ahli, Pengertian Implikasi (*online*), <http://www.pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-implikasi/>, (7 Desember 2017) , 2016.

<https://prospeku.com/artikel/hukum-jual-beli-dalam-islam-beserta-rukun-syaratnya-2812>, diakses pada tanggal 01 November 2021, pukul 23:44 WIB.

F. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

G. Publikasi Pemerintah

Jakarta, Komisi Yudisial Republik Indonesia, (2010), *Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara*.

H. Putusan Pengadilan

Pengadilan Negeri Demak, Putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk.

