



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133
Telepon: +6281325544490
E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id
Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

84-99

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

Nur Azizah^a, Anggraeni Endah Kusumaningrum^b, Benny Bambang Irawan Nitinegoro^c

- ^a Magister Kenotariatan, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: Nurazizung12345@gmail.com
^b Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: anggraeni@untagsmg.ac.id
^c Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: benny-bambang@untagsmg.ac.id

Article	Abstract
<p>Keywords: Legal Protection; Buyer; Good Faith; Buy and Sell; Under Hand.</p> <p>Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Pembeli; Beritikad Baik; Jual Beli; Di Bawah Tangan.</p> <p>Artikel History Received: Jun 30, 2023 ; Accepted: Jun 30, 2023; Published: Jun 30, 2023.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v2i1.899</p>	<p><i>Legal protection for good faith buyers who have purchased land from the seller's pi ha k which according to the applicable laws and regulations the sale and purchase of land rights can only be registered if the deed of transfer of rights because the sale and purchase is made by the PPAT, but in fact there are still many who buy and sell under the hands. The problems of this study are 1) What are the legal consequences for buyers who assume good faith in land sale and purchase agreements under hand? 2) What is the judge's consideration for the buyer in good faith in the sale and purchase agreement of land under hand in judgment No. 34/Pdt.G/2020/PN Dmk? 3) What is the legal protection for buyers who assume good faith in the sale and purchase agreement of land under hand?. This approach method is Juridical Normative with Analytical Descriptive specifications, as well as usingan secondary data divided into primary, secondary and tertiary legal materials, obtained by means of heritage studies and qualitative descriptive interviews. The results of this study are 1) the legal consequences for buyers to buy and sell under the hands, namely, not being able to register the transfer of rights to their land to the Local Land office. 2) The Panel of Judges considers the principle of legal protection for buyers in good faith to obtain legal certainty over the land because it is able to prove all its arguments by submitting letters of evidence, so that with final consideration the Panel of Judges grants the lawsuit in its entirety. 3) The legal protection for a buyer in good faith is to pursue legal remedies through a lawsuit in the Demak District Court in order to obtain legal certainty over the ownership of his land rights, so that the judgment can be used as the basis for the application for a return, then the National Land Agency can record the transfer of rights to ownership of his land.</i></p> <hr/> <p>Abstrak</p> <p>Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yang telah membeli tanah dari pihak penjual yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku jual beli hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila akta peralihan hak karena jual beli tersebut di buat oleh PPAT, tetapi pada kenyataannya</p>

masih banyak yang melakukan jual beli dibawah tangan. Permasalahan penelitian ini adalah 1) Bagaimana akibat hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan? 2) Bagaimana pertimbangan hakim bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk? 3) Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan?. Metode pendekatan ini Yuridis Normatif dengan spesifikasi Deskriptif Analitis, serta menggunakan data sekunder yang terbagi menjadi bahan hukum primer, sekunder dan tersier, yang diperoleh dengan cara studi pustaka dan wawancara secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini yaitu 1) akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli di bawah tangan yaitu, tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya ke kantor Pertanahan Setempat. 2) Majelis Hakim mempertimbangkan asas perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah karena mampu membuktikan semua dalil-dalilnya dengan mengajukan surat-surat bukti, sehingga dengan pertimbangan akhirnya Majelis Hakim mengabulkan gugatan seluruhnya. 3) Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yaitu dengan menempuh upaya hukum melalui gugatan di Pengadilan Negeri Demak dalam rangka untuk memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanahnya, sehingga putusan tersebut dapat dijadikan dasar permohonan balikhnama, maka Badan Pertanahan Nasional dapat mencatat peralihan hak atas kepemilikan tanahnya.

©2023; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Tanah adalah sentral bagi kehidupan manusia. Kehidupan manusia sangat bergantung pada tanah, baik buat tempat tinggal maupun buat mata pencaharian, keperluan tanah akan semakin meningkat, tetapi persediaan sangat terbatas. Bahkan tanpa tanah, eksistensi seta jatidiri manusia tercabut.¹ Dalam rangka pengembangan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Tanah merupakan salah satu modal penting, baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan juga sebagai faktor produksi buat menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan yang sangat dibutuhkan guna meningkatkan pendapatan nasional.²

Masalah pertanahan dapat mencakup teknis, sengketa dan masalah pertanahan yang membutuhkan penyelesaian. konflik yang dihadapi masyarakat, maupun pemerintah dipusat maupun di daerah yang berkaitan menggunakan sistem perundang-undangan.³ Ketentuan-ketentuan dasar tentang tanah di Indonesia telah tercantum dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pada pasal 26 ayat (1) UUPA mengatur mengenai “peralihan hak milik atas tanah yaitu melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut

¹ Anggraeni Endah Kusumaningrum, Bayu Aji Nugroho, *Akibat Penyelesaian Sengketa Tanah Yayasan Sunan Kalijaga Berdasarkan Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 3490 K/Pdt/2021*, (Semarang, Notari Law Research, Volume 03 Nomor 01, 2021) hlm. 42

² Sri Hajati Sri Hajati, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji, Oemar Moechtar, 2017, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2017), hlm 1.

³ Mohmmad Hatta, *Hukum Tanah Nasional*, (Yogyakarta: Media Abadi, 2014) , hlm. 107

adat dan perbuatan-perbuatan lain dimana yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik”. Salah satu cara memperoleh hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpemuh yang dapat di punyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Apabila sudah dilakukan peralihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan.

Permasalahan tanah di Indonesia sangat banyak dan beraneka ragam konflik persengketaannya, sehingga penulis akan menyajikan persoalan tanah antara kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah namun dilaksanakan jual beli di bawah tangan atau tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku. Sebagaimana transaksi jual beli tanah seharusnya mengacu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1) menjelaskan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat di daftarkan, jika di buktikan dengan akta yang di buat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Maka dapat disimpulkan bahwa segala pemindahan hak atas tanah harus dituangkan dalam suatu akta otentik yang di buat oleh PPAT berdasarkan jabatannya untuk kemudian dilakukan pendaftaran tanah dan atas dasar tersebut subjek hukum adalah sah sebagai pemegang hak atas tanah.

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

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

Praktik jual beli di bawah tangan sering dilakukan sebab biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah, yaitu cukup dihadiri oleh kepala Adat/Kepala Desa dan saksi-saksi. Proses jual beli tanah terjadi sudah sah, dibandingkan bila harus ke Badan Pertanahan Nasional, tentu biaya yang harus dikeluarkan penjual dan pembeli cukup besar dan prosesnya yang relatif menyita waktu. Hal inilah yang menyebabkan sebagian masyarakat

kurang tertarik untuk melakukan jual beli tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴

Berdasarkan persoalan tanah yang di tangani Pengadilan Negeri Demak sesuai Putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk yang menggambarkan adanya permasalahan tanah yang diakibatkan adanya jual beli di bawah tangan, adapun gambaran umum dalam persoalan tersebut yaitu :

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

Pada tanggal 12 Agustus 2020 mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Demak dengan tujuan untuk mendapatkan putusan dari pengadilan sebagai permohonan hak di Badan Pertanahan Nasional atas obyek tanah yang dibelinya secara di bawah tangan.

Dalam putusan pengadilan Negeri Demak dengan Nomor perkara 34/Pdt.G/2020/PN Dmk antara Penggugat Hj. Lestari melawan Tergugat I Ny. Tri Bin Roesdi Soekarno, Tergugat III Rima Septiana Astuti Binti Roesdi Soekarno, Tergugat IV Ok. Triatmono, Tergugat V Eri Suhartono, Tergugat VI Endy Apriyanto, Tergugat VII Lukito Aries Martadi dan Turut tergugat Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Demak.

Kejadian diatas maka dalam rangka melindungi hak pembeli beritikad baik maka sesuai pula dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Maka atas dasar putusan dari Pengadilan Negeri Demak tersebut dapat digunakan sebagai landasan untuk

⁴ Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2015), hlm 56.

mengajukan permohonan balik nama atas obyek tanah yang telah di beli oleh Hj. Lestari di Kantor Pertanahan setempat.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka timbul suatu permasalahan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam sengketa jual beli tanah. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan”**.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana akibat hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan?
2. Bagaimana pertimbangan hakim bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan?

C. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian Yuridis Normatis, yang artinya penelitian berdasarkan peraturan dan ketentuan-ketentuan yang ada di sertai data sekunder yang sifatnya fakta dan obyektif. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Deskriptif Analitis yaitu suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis sutau peraturan hukum.⁵ Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terbagi menjadi bahan hukum primer, sekunder dan tersier, yang diperoleh dengan dari studi dokumen dan wawancara secara deskriptif kualitatif, yang diawali dari data bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan fokus Putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk, selanjutnya dengan memaparkan berupa fakta-fakta hukum yang berupa perbuatan, keadaan, peristiwa dan kejadian yang terkait dengan obyek penelitian

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

Perbuatan hukum jual beli tanah sering kali dilakukan di bawah tangan, yang terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadinya jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah. Sehingga, menimbulkan akibat hukum bagi pihak pembeli beritikad baik yaitu:

- a. Jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tetap sah

Sahnya perjanjian sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara harus memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat subyektif dalam pasal 1320 KUHPerdara ini adalah jual beli harus cakap dimana seseorang untuk membuat suatu perjanjian atau mengadakan hubungan hukum, dalam artian para pihak lain ini dewasa dan

⁵ Jhony Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Surbaya, 2006), hlm. 192

dapat melakukan perbuatan hukum. Kemudian syarat subyektif yang kedua yaitu adanya kebebasan berkontrak artinya para pihak dalam perjanjian untuk mencapai kata sepakat tersebut tidak dalam keadaan menghadapi tekanan yang mengakibatkan cacat bagi perwujudan kehendak tersebut. Dimana hal tersebut sudah dilakukan Sri Hj Sri Lestari selaku penjual dan Tri Murti Rusdi selaku pembeli telah memenuhi syarat subyektif yang merupakan bahwa orang tersebut sudah dewasa dan merupakan orang yang cakap hukum. Kemudian dalam adanya perikatan jual beli berdasarkan kuitansi tertanggal 21 April 1999 telah diterapkan asas kebebasan berkontrak, dimana perikatan jual beli tersebut tanpa ada paksaan dari pihak lain.

Selain syarat subyektif yang harus dipenuhi dalam jual beli syarat obyektif harus dipenuhi. syarat yang pertama yaitu adanya suatu hal tertentu yang merupakan suatu pokok perjanjian, yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian dan merupakan obyek perjanjian. Syarat yang kedua yaitu sebab hal tertentu dengan tujuan antara kedua belah yang mempunyai maksud untuk mencapainya. Dalam hal ini Sri Hj Sri Lestari selaku penjual dan Tri Murti Rusdi selaku pembeli sudah memenuhi syarat obyektif dimana transaksi jual beli tersebut terdapat obyek berupa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1656 atas nama Roesdi Soekarno seluas 1270 M2.

Menurut hukum adat dalam jual beli adalah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang, berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat/kepala desa, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut di ketahui oleh umum. Tunai, maksudnya bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya di lakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga bayar secara kontan, atau di bayar sebagian. Pada saat itu, jual beli dianggap telah selesai menurut hukum adat.

Oleh karena itu, Hj. Sri Lestari selaku pembeli sudah dipenuhi pembayaran secara lunas dengan bukti kwitansi dan penyerahan dokumen sertifikat hak milik dan telah dipenuhi secara terang-terangan dihadapan saksi-saksi dalam peralihan hak miliknya. Kemudian, oleh karena jual beli tersebut di bayar dan lunas sudah dilakukan penyerahan dokumen sertifikat hak milik, maka dinyatakan jual beli tersebut sah menurut hukum.

Menurut Elly Ninaningsih jual beli secara di bawah tangan yang dilakukan oleh Sri Hj Sri Lestari selaku penjual dan Tri Murti Rusdi selaku pembeli adalah tetap sah karena sudah memenuhi syarat sah nya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPdata. Namun jual beli tanah tidak hanya didasarkan pada sahnya perjanjian yang ada dalam pasal 1320 namun juga harus memenuhi syarat sahnya jual beli tanah menurut materiil. Syarat materiil tersebut yaitu bagi pembeli, penjual dan status tanahnya. kemudian setelah dipenuhinya syarat materiil maka harus dipenuhi syarat formil. Apabila syarat materiil ini tidak terpenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang di jualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah

yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh dijual belikan, maka jual beli tersebut adalah tidak sah.⁶

- b. Tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya (balik nama) sertifikatnya ke Kantor Pertanahan setempat.

Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa “peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Karena keharusan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dalam pembebanan hak tersebut, berdasarkan bunyi Pasal 23 ayat (2) UUPA.

Dalam kasus jual beli tanah yang secara di bawah tangan yang dilakukan oleh Sri Hj Sri Lestari selaku penjual dan Tri Murti Rusdi selaku pembeli bahwa pendaftaran hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1656 atas nama Roesdi Soekarno tidak bisa didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat, karena jual beli tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Menurut Hery Widjajanto pembeli yang beritikad baik dapat mengurus balik nama sertifikat tersebut dengan memenuhi sesuai dengan peraturan yang berlaku, namun dalam kasus jual beli tanah tersebut di atas ternyata penjualnya tidak lagi dapat di cari keberadannya sehingga menyulitkan pembeli untuk memproses balik nama hak atas tanah tersebut, dengan. Keadaan ini mengakibatkan satu-satunya jalan untuk menyelesaikan proses balik nama harus menggunakan gugatan dan keputusan pengadilan. Gugatan dapat diajukan di tempat lokasi tanah yang diperjualbelikan yang mana lokasi tanah tersebut di wilayah kabupaten Demak sehingga pembeli dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Demak.⁷

- c. Pembeli tidak mendapatkan alat pembuktian yang kuat apabila terjadi sengketa atas kepemilikan tanah yang di belinya

Berdasarkan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Akta PPAT sebagai alat bukti bahwa terjadi jual beli antara pembeli dan penjual terhadap obyek yang diperjualbelikan tersebut. Apabila bukti jual beli hanya dengan adanya bukti kwitansi pembayaran oleh para pihak penjual dan pembeli, dengan di hadir saksi-saksi, serta surat pernyataan dari Kepala Desa untuk menguatkannya. Akan tetapi meskipun sah, jual beli tanah ini lemah pembuktiannya karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

⁶ Elly Ninaningsih, Notaris dan PPAT, Wawancara pribadi, Semarang, 23 Februari, 2023, pukul 10.00 WIB.

⁷ Hery Widjajanto, Selaku KKS Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak, Wawancara pribadi, Demak, 19 Desember, 2022 pukul 10.00 WIB.

tersebut sudah cukup jelas apabila transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa di hadapan PPAT sangat rawan dan menimbulkan resiko dikemudian hari.

Apabila timbul sengketa antara pihak penjual dan pembeli, perjanjian jual beli masih bisa disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila di akui oleh kedua belah pihak, atau dikuatkan lagi dengan lat bukti lainnya. Oleh karena itu, dikatakan bahwa perjanjian di bawah tangan merupakan permulaan bukti tertulis.

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan satu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-kebaeratan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Alasan yang sebenarnya menjadi tujuan akhir dari sengketa yaitu ada pihak yang lebih berhak dari yang lain atas tanah yang di sengkatakan, oleh karena itu penyelesaian sengketa hukum terhadap sengketa tersebut tergantung dari sifat permasalahan yang diajukan dan prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum diperoleh suatu keputusan.

2. Pertimbangan hukum hakim tentang jual beli tanah di bawah tangan dalam putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk

Berdasarkan pertimbangan hukum yang digunakan oleh Hakim dalam perkara sengketa jual beli di bawah tangan dalam studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk menuatkan bahwa Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya secara verstek, hal tersebut membuktikan bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan asas perlindungan hukum bagi Penggugat guna mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang Penggugat beli dari Tergugat. Hal tersebut karena Penggugat mampu membuktikan semua dalil gugatannya sehingga dengan berbagai pertimbangan akhirnya Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya secara verstek.

Pada Putusan tersebut Majelis hakim memberikan pertimbangan-pertimbangan dalam memutus mengabulkan seluruhnya yaitu menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Sri Hj Sri Lestari (Penggugat) selaku penjual dan Tri Murti Rusdi (Tergugat I) selaku pembeli yang dilakukan secara di bawah tangan pada tanggal 21 April 1999 dan selaku penjual telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji karena tidak menindak lanjuti atas jual beli di bawah tangan.

Sahnya jual beli atas obyek tersebut, maka timbul hak dan kewajiban timbal balik dari kedua pihak. Secara umum seorang yang melakukan wanprestasi adalah ;

- a. Orang yang tidak melakukan sesuatu;
- b. Melakukan sesuatu akan tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- c. Melakukan sesuatu akan tetapi terlambat.

Majelis hakim menimbang dan menguraikan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Sri Hj Sri Lestari (Penggugat) selaku penjual dan Tri Murti Rusdi (Tergugat I) selaku pembeli secara di bawah tangan tertanggal 21 April 1999 atas sebidang tanah SHM Nomor 1656 yang tercatat atas nama Roesdi Soekarno adalah sah menurut hukum.

Syarat- syarat sahnya perjanjian baik secara subyektif maupun secara obyektif menurut pasal 1320 KUHPerdara. syarat sahnya suatu perjanjian baik secara subyektif maupun obyektif telah dipenuhi oleh para pihak. Sri Hj Sri Lestari penjual dan Tri Murti Rusdi merupakan orang yang sudah dewasa dan merupakan orang yang cakap hukum. Kemudian dalam adanya perikatan jual beli berdasarkan kuitansi tertanggal 21 April 1999 telah diterapkan asas kebebasan berkontrak, dimana perikatan jual beli tersebut tanpa ada paksaan dari pihak lain. Syarat obyektif juga dipenuhi, dimana transaksi jual beli tersebut terdapat obyek berupa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1656 atas nama Roesdi Soekarno .

Berdasarkan kasus tersebut di atas bahwa Penggugat dalam hal ini adalah Hj. Sri Lestari tidak dapat melakukan peralihan atas tanah yang sudah dibeli secara sah menurut hukum dikarenakan jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT. Sedangkan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menjelaskan bahwa pemindahan hak atas tanah melalui jual beli dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pada kenyatannya jual beli antara penggugat dan tergugat dilaksanakan di bawah tangan yang seyogyanya kedua belah pihak menghadap ke PPAT untuk dibuatkan akta jual beli yang akan nantinya dijadikan dasar untu permohonan balik nama ke Kantor Pertanhan.

Dalam kasus ini Para Tergugat tidak diketahui keberadannya sehingga pembuatan akta jual beli terhambat karena pembuatan akta jual beli harus dihadirkan oleh kedua belah pihak. Walaupun jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak didasarkan dengan akta otentik bukan berarti peralihan kepemilikan ini yang telah dilakukan tersebut menjadi tidak sah.

Dalam hal ini Majelis hakim dalm perimbangannya menyebutkan bahwa dengan bukti kuitansi, bukti sertifikat hak milik serta dari keterangan saksi-saksi maka telah terbukti bahwa telah terjadi jual beli di bawah tangan antara penggugat dengan tergugat. Kemudian, oleh karena jual beli tersebut di bayar dan lunas sudah dilakukan penyerahan dokumen sertifikat hak milik, maka dinyatakan jual beli tersenut sah menurut hukum. Bahwa karena sah menurut hukum maka kepemilikannya juga harus dinyatakan sah sebagai pemilik penggugat, meskipun peralihan haknya dari Tergugat kepada Tergugat belum didaftarkan. Sehingga pula dinyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.

Berdasarkan bukti-buktinya bahwa penggugat adalah pemilik sah terhadap tanah SHM Nomor 1656 atas nama Roesdi Soekarno. Oleh karena para tergugat tidak diketahui keberadaannya maka berdasarkan putusan ini apabila telah berkekuatan hukum tetap maka penggugat berhak melakukan peralihan hak atau balik nama yang dikeluarkan oleh turut tergugat (BPN kabupaten Demak) yang semula atas nama Roesdi Soekarno menjadi Hj. Sri Lestari

Berdasarkan pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dalam kedudukannya Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan kewenangan dalam hal kegiatan pendaftaran tanah. Pasal 11 dan pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994

juga dapat disimpulkan bahwa salah satu tugas BPN yaitu melakukan pendaftaran tanah. Dalam hal ini BPN Kabupaten Demak dapat mencatat peralihan hak atas tanahnya yang semula tercatat atas nama Roesdi Soekarno menjafi Hj. Sri Lestari.

Berdasarkan pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat juga dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan berdasarkan Salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada kantor pertanahan. Dalam hal ini, Putusan Pengadilan dapat dijadikan dasar balik nama tanpa harus melakukan pembuatan Akta Jual Beli terlebih dahulu, karena baik dari akta PPAT maupun putusan pengadilan adalah sama-sama merupakan alat bukti otentik tentang terjadinya transaksi jual beli tanah.

Apabila dilihat dari kasus ini terdapat itikad baik dari pembeli yaitu Hj. Sri Lestari yang telah memenuhi kewajibannya. Bahwa Majelis Hakim disini juga berpendapat bahwa dengan itikad baik Sri Lestari maka pengikatan jual beli yang dilakukan di bawah tangan dengan disaksikan oleh 3 (tiga) orang yaitu Muntoho, Abu Daim dan Sutikno, SE berdasarkan kuitansi tertanggal 21 April 1999 dengan harga 13.000.000 (tiga belas juta rupiah) maka hal tersebut telah memenuhi syarat yang dituangkan dalam pasal 1320 KUHPerdara, sehingga oleh karena itu perjanjian jual beli tersebut sah menurut hukum.

Berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka Majelis Hakim mengadili :

- a. Menyatakan sah menurut hukum jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I.
- b. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah ingkar janji / wanprestasi terhadap Penggugat, karena tidak menindak lanjuti atas jual beli dibawah tangan.
- c. Menyatakan tanah obyek sengketa yaitu tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1656 atas nama Roesdi Soekarno adalah milik Penggugat.
- d. Menyatakan penggugat berhak melakukan peralihan hak atas tanah Sertifika Hak Milik Nomor 1656 atas nama Roesdi Soekarno
- e. Menyatakan Penggugat dapat melakukan proses peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1656 atas nama Roesdi Soekarno menjadi atas nama Hj. Sri Lestari.
- f. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1656 atas nama Roesdi Soekarno yang semula tercatat atas nama Roesdi Soekarno menjadi nama Hj. Sri Lestari.

Berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan diatas, penulis berpendapat bahwa apa yang majelis hakim putuskan tersebut diatas telah memenuhi asas keadilan dan asas kepastian hukum.

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

Demi terjaminnya perlindungan hukum oleh negara kepada masyarakat, maka dituangkan dalam ketentuan Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945

menyebutkan bahwa : “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum “.

Untuk mewujudkan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam bidang pertanahan khususnya karena jual beli, berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang merupakan landasan kebijakan di bidang pertanahan Indonesia, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Untuk itu, segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah harus berpedoman dan tunduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Landasan filosofis dibentuknya UUPA adalah untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Wujud jaminan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam hal memperoleh tanah karena perbuatan hukum yakni jual beli adalah oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuanketentuan yang diatur peraturan pemerintah, sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA. Adapun peraturan pemerintah sebagaimana yang dimaksud, merupakan peraturan induk dari pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran Tanah adalah tugas dan beban pemerintah. Akan tetapi, untuk mensukseskan nya atau keberhasilannya pendaftaran tanah sangat tergantung pada partisipasi aktif dan/atau peranan masyarakat terutama pemegang hak. Sehingga tujuan dari pendaftaran tanah untuk menjamin perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dapat tercapai dengan maksimal.

Namun, kebanyakan masyarakat pada umumnya dalam memperoleh tanah seringkali melalui jual beli di bawah tangan yang secara hukum adat dilakukan di hadapan kepala adat atau kepala desa yang dibuktikan dengan selebar kwitansi dengan dihadiri oleh para pihak yang berkepentingan beserta saksi, atau dengan kata lain jual beli tersebut memenuhi syarat terang dan tunai, tanpa campur tangan PPAT sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan masih banyak juga ditemukan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut belum didaftarkan. Sehingga menimbulkan akibat yakni peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan tidak dapat didaftarkan serta tidak dapat memperoleh tanda bukti hak secara yuridis yaitu sertifikat, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk, Pengugat dalam hal ini adalah Hj. Sri Lestari tidak dapat dilakukan pendaftaran atas tanah yang sudah di beli secara sah menurut hukum dikarenakan jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT. Sedangkan, berdasarkan ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pemindahan hak atas tanah melalui jual beli baru dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang di buat oleh PPAT yang berwenang.

Bahwa pada kenyatannya, jual beli antara Penggugat dan Tergugat dilakukan dibawah tangan dan sudah seyogyanya kedua belah menghadap ke PPAT untuk dibuatkan akta jual beli yang nantinya akan dijadikan dasar permohonan balik nama ke Kantor Pertanahan Nasional. Bahwa dalam kasus ini, keberadaan Tergugat tidak di ketahui keberadaannya sehingga akta jual beli terhambat karena pembuatan akta jual beli tidak bisa dilangsungkan tanpa kehadiran kedua belah pihak. Maka dalam bagian ini penulis akan menjabarkan analisis hukum terkait perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yang dilakukan di bawah tangan dalam hal penjual tidak diketahui keberadaannya.

Sebagaimana sudah di jelaskan sebelumnya, walaupun jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak didasarkan oleh akta otentik, bukan berarti peralihan hak kepemilikan yang telah dilakukan tersebut menjadi tidak sah. Jual beli tanah memiliki kekhususan sehingga berada dengan jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa hukum tanah Nasional kita adalah tunduk pada hukum adat, sehingga jual beli tanah yang dilakukan harus sesuai dengan hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang yang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan 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, tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian.

Dalam kasus ini jual beli antara Penggugat dan Tegugat hanya memenuhi ketentuan jual beli sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal tersebut dapat dibuktikan dari jual beli yang dilakukan pada tanggal 21 April 1999 yang di sepakati dengan harga Rp. 13.500.000 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, padahal sudah menjadi ciri khas hukum pertanahan Indonesia bahwa jual beli atas tanah harus dilakukan secara terang dan tunai.

Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat tunai, Penggugat melakukan pembayaran lunas sejumlah yang sepakati dengan bukti kwitansi tertanggal 21 April 1999, yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagai pelaksanaan transaksi jual beli atas tanah tersebut dan Tergugat menyerahkan dokumen berupa sertifikat Hak Milik nomor 1656 atas nama Roesdi Soekarno, Foto kopi KTP Penjual, Foto kopi ahli waris dan foto kopi Surat Keterangan Waris.

Oleh karena sudah dipenuhi pembayaran secara lunas dari Penggugat selaku pembeli, maka terpenuhi syarat tunai dan peralihan hak kepemilikan tersebut. Berdasarkan hal ini juga Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa dari bukti kwitansi, bukti sertifikat Hak Milik, serta dari keterangan-keterangan saksi, terbukti bahwa terjadi jual beli di bawah tangan antara Penggugat dan Tergugat. Kemudian, oleh karena jual beli tersebut dibayar lunas dan sudah dilakukan penyerahan Sertifikat Hak Milik, maka dibayarkan bahwa jual beli tersebut dinyatakan sah menurut hukum. Bahwa, karena dalam pertimbangan telah dinyatakan sah jual belinya, maka kepemilikannya juga harus dinyatakan sah sebagai milik penggugat, meskipun

peralihan haknya dari Tergugat kepada Penggugat belum didaftarkan. Sehingga pula dapat dinyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.

Secara hukum, pembeli yang beritikad baik dilindungi hukum, sebagaimana terdapat pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang berbunyi : “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”.

Atas dasar tersebut, maka penggugat berhak mendapatkan perlindungan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan dalam hal penjual tidak diketahui keberadaannya. Memang dalam peraturan perundang-undangan tidak diatur secara eksplisit mengenai perlindungan hukum dalam hal terjadi hal tersebut, tetapi dalam yurisprudensi dinyatakan bahwa apabila pembeli dapat membuktikan bahwa ia beritikad baik maka Pengadilan Negeri Demak memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak untuk mencatat balik nama atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1656 yang semula atas nama Roesdi Soekarno menjadi nama Hj. Sri Lestari. Sehingga putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk dapat digunakan sebagai landasan untuk mengajukan permohonan balik nama atas obyek tanah yang telah di beli oleh Hj. Sri Lestari di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Sehingga Penggugat disini tetap mendapatkan perlindungan hukum dengan tetap memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanahnya.

Berdasarkan bukti-bukti baik secara fisik berupa kwitansi, Sertifikat Hak Milik Nomor 1656 atas nama Roesdi Soekarno, penguasaan atas tanah, serta saksi-saksi yang hadir saat persidangan dan keterangan para saksi-saksi, Majelis Hakim pun memberikan perlindungan hukum dengan menyatakan bahwa perjanjian jual beli di bawah tangan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1656 atas nama Roesdi Soekarno adalah sah menurut hukum. karena pembeli diakui sebagai pembeli yang beritikad baik dan dapat melindungi haknya untuk melakukan pendaftaran berdasarkan putusan pengadilan untuk mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan setempat.

Berdasarkan Putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk Penggugat dapat mengajukan surat permohonan balik nama kepada Kantor Pertanahan Setempat. Putusan tersebut dapat dijadikan dasar untuk menilai kadar kebenaran untuk mendaftarkan pemindahan hak atas tanah Penggugat. Akan tetapi hal ini tergantung dari isi putusan. Karena isi putusan tersebut majelis hakim telah memutuskan bahwa BPN Kabupaten Demak sebagai Turut Tergugat di perintah untuk mencatat peralihan hak atas tanah yang semula tercatat atas nama Roesdi Soekarno menjadi Hj. Sri Lestari. Sehingga BPN Kabupaten Demak tunduk dan patuh terhadap isi putusan tersebut yang telah berkekuatan hukum tetap dengan segala akibatnya. Sehingga Penggugat tetap mendapatkan perlindungan hukum dengan tetap memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanahnya.

Menurut Notaris Elly Ninaningsih pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum untuk menjaga haknya secara adil dari aparat penegak hukum. Hal tersebut dikarenakan tidak ada itikad perbuatan buruk atau niat jahat dari pembeli yang beritikad baik yang melaksanakan jual beli tanah di bawah tangan. Suatu perlindungan

hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. .⁸ Sebagaimana dalam pasal Unang-Undang Dasar 1945 yakni pasal 27 ayat (1) yang menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.

Teori yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo ini dapat diartikan bahwa perlindungan hukum adalah suatu hal yang bersifat melindungi subyek hukum dari hal merugikan yang dilakukan oleh subyek hukum lainnya. Apabila di analisis dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Raharjo, maka meskipun jual beli tersebut dilakukan secara di bawah tangan, hal tersebut tidak dapat menjadi penyebab atau permasalahan bagi pembeli, khususnya dalam kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut. Namun apabila pembeli ingin balik nama menyangkut hak atas tanah tersebut, perjanjian di bawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan suatu patokan untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan.

Hal ini juga ditegaskan juga ditegaskan oleh Hery Widjajanto yang menyatakan bahwa “perjanjian jual beli atas hak milik suatu tanah yang di buat secara di bawah tangan tidak dapat dijadikan suatu dasar langsung untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan, melainkan para pihak membuat akta jual beli secara otentik melalui PPAT untuk menciptakan tertib administrasi.” Namun dalam kejadian di atas karena penjual tidak diketahui keberadannya sehingga menyulitkan pembeli untuk memproses balik nama maka harus mengajukan gugatan dan putusan dari pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hal ini, Putusan Pengadilan dapat dijadikan dasar balik nama tanpa harus melakukan pembuatan Akta Jual Beli terlebih dahulu, karena baik dari akta PPAT maupun putusan pengadilan adalah sama-sama merupakan alat bukti otentik tentang terjadinya transaksi jual beli tanah.⁹

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Akibat jual beli tanah secara di bawah tangan yaitu : tetap sah menurut hukum karena telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdara, pembeli tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya (balik nama) sertifikatnya ke Kantor Pertanahan dan pembeli tidak mendapatkan suatu alat bukti pembuktian yang kuat apabila terjadi sengketa atas kepemilikan tanah yang di belinya.
- b. Majelis hakim mempertimbangkan asas perlindungan hukum bagi penggugat guna mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang penggugat beli dari tergugat. Hal tersebut juga dikarenakan penggugat mampu membuktikan semua dalil gugatannya dengan mengajukan surat-surat bukti yang beri tanda bukti P-1 sampai dengan P.10 serta 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, sehingga dengan berbagai pertimbangannya akhirnya majelis hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka dengan adanya putusan tersebut para pihak harus mematuhi

⁸ Elly Ninaningsih, Notaris dan PPAT, Wawancara pribadi, Semarang, 23 Februari, 2023 pukul 10.00 WIB.

⁹ Hery Widjajanto, Selaku KKS Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak, Wawancara pribadi, Demak, 19 Desember, 2022, pukul 10.00 WIB.

dan melaksanakannya, termasuk pihak ketiga dalam hal ini adalah kantor pertanahan setempat untuk mencatat peralihan hak dan membaliknamakan sertifikat hak milik atas nama pemegang hak terakhir yaitu pembeli.

- c. Pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli di bawah tangan patut mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana dinyatakan dalam yurisprudensi bahwa apabila pembeli dapat membuktikan bahwa ia beritikad baik maka Pengadilan Negeri dapat mengeluarkan putusan yang memerintahkan kepada Badan Pertanahan nasional untuk mencatat peralihan hak atas tanah tersebut, maka putusan pengadilan dapat dijadikan dasar permohonan balik nama tanpa harus melakukan pembuatan Akta Jual Beli terlebih dahulu, karena baik dari akta PPAT maupun putusan pengadilan adalah sama-sama merupakan alat bukti otentik tentang terjadinya transaksi jual beli tanah.

2. Saran

- a. Bagi pembeli yang beritikad baik sebaiknya tidak melakukan transaksi jual beli tanah di bawah tangan, menimbang bahwa kemungkinan tidak dapat dilakukannya pembuatan akta otentik di kemudian hari karena tidak diketahui keberadaan penjual sangat di mungkinkan.
- b. Hakim di dalam menangani dan memutuskan suatu perkara tanah di pengadilan hendaknya terus menggali dan berusaha menemukan hukum baru yang bersumber dan berakar pada kehidupan masyarakat sehingga dapat memperkaya dan melengkapi hukum tanah nasional. Apabila dalam kasus serupa, dimana pihak pembeli tidak dapat melaksanakan jual beli dihadapan PPAT maka Ketua Pengadilan Negeri seyogyanya dapat menerbitkan “penetapan” bukan “putusan” sebagai dasar peralihan hak untuk di catat di Kantor Pertanahan tersebut.
- c. Pemerintah setempat diharapkan memberikan petunjuk dan pengarahan kepada masyarakat mengenai lemahnya kekuatan hukum Jual beli tanah di bawah tangan dan sebaiknya dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Jhony Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. (Surbaya: Bayumedia Publishing, 2006).
- Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional*. (Yogyakarta: Media Abadi, 2014).
- Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2015).
- Sri Hajati Sri Hajati, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji, Oemar Moechtar, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2017).

JURNAL

- Anggraeni Endah Kusumaningrum, Bayu Aji Nugroho. *Akibat Penyelesaian Sengketa Tanah Yayasan Sunan Kalijaga Berdasarkan Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 3490 K/Pdt/2021*, (Semarang, Notari Law Research, Volume 03 Nomor 01, 2021), <http://sister.untagsmg.ac.id/index.php/NLR/article/view/3398>

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta Tanah

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