



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI  
BAWAH TANGAN DI DESA SUGIHWARAS KECAMATAN CANDI  
KABUPATEN SIDOARJO**

**Avita Nendy Falief Yolanda, Ana Silviana, Dewi Hendrawati**  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : avitanendy@gmail.com

**Abstrak**

Semenjak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian, serta didukung dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka perjanjian jual beli tanah harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam kenyataannya di Desa Sugiwaraw Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo masih terdapat warga masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penyebab warga masyarakat masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan dan untuk memahami perlindungan hukum yang didapat pihak pembeli dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan. Hasil penelitian menunjukkan faktor-faktor penyebab warga masyarakat desa sugihwaras masih melakukan transaksi jual beli tanah dengan cara di bawah tangan karena proses jual beli yang dianggap mudah tanpa melibatkan pejabat yang berwenang, biaya yang dikeluarkan oleh para pihak tidak banyak dan arena para pihak sudah saling percaya antara satu sama lain. Perlindungan hukum yang didapat oleh pembeli tanah dengan cara dibawah tangan apabila transaksi jual beli tanah tersebut sudah memenuhi syarat materiil jual beli.

**Kata Kunci** : Jual Beli; Di Bawah Tangan; Perlindungan Hukum

**Abstract**

*Since the enactment of Law Number 5 Year 1960 concerning basic rules on agrarian matters, and supported by Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, the land sale and purchase agreement must be made before the competent authority namely the Land Deed Making Officer. In reality, in Sugiwaraw Village, Candi Subdistrict, Sidoarjo Regency, there are still people who carry out the sale and purchase of land under their hands not in the presence of the Land Deed Maker Officer. The purpose of this study is to find out the causes of citizens still buying and selling land under their hands and to understand the legal protection that the buyers obtain in the sale and purchase of land under their hands. The results showed that the causes of the sugihwaras villagers were still carrying out land transactions under the hands because the buying and selling process was considered easy without involving the authorized officials, the costs incurred by the parties were few and because the parties trusted between each other. Legal protection obtained by land buyers by way of hand if the land sale and purchase transaction has fulfilled the material requirements of buying and selling.*

**Keywords**: *Buying and Selling; Under the Hands; Legal Protection*



## **I. PENDAHULUAN**

Dengan bertambahnya jumlah manusia, maka bertambah juga kebutuhan manusia untuk menetap agar dapat terus dapat melangsungkan kehidupan. Maka tidak heran apabila nilai tanah jadi semakin meningkat. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan manusia yang memerlukan tanah telah menimbulkan berbagai macam persoalan. Pada saat ini, cara untuk memiliki tanah dapat diperoleh dengan berbagai cara seperti mewarisi, hibah, tukar menukar, ataupun jual beli tanah.

Masyarakat dalam memperoleh tanah lebih sering melakukan dengan cara pemindahan hak, yaitu melalui cara jual beli. Perkataan jual beli disini dalam pengertiannya dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa: “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”

Jual beli juga di jelaskan didalam Pasal 1457 KUHP data, bahwa: “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang ada mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”

Sebelum diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pelaksanaan jual beli termasuk jual beli tanah masih dilakukan menurut Hukum Barat dan Hukum Adat tanpa melibatkan pejabat apapun didalamnya. Semenjak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA), maka dihapuskannya dualisme hukum tanah di Indonesia. UUPA mengatur secara khusus mengenai tanah termasuk Jual Belinya, sehingga jual beli menurut UUPA harus sesuai dengan hukum adat yang dilakukan dihadapan Kepala Desa/Kepala Adat dengan kontan dan riil. Pasal 19 ayat 1 UUPA menyebutkan bahwa : “Untuk menjamin Kepastian Hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pada tahun 1961, terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah yang mana setiap terjadinya jual beli harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang, disebutkan dalam Pasal 19 bahwa:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat).



Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 kemudian dirubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dalam Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum peindahan 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”

Hal ini juga diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal (2) ayat (1). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menghendaki perjanjian jual beli tanah harus dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, yakni PPAT<sup>1</sup>. Jadi, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya<sup>2</sup>. Pemindahan hak nya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT<sup>3</sup>. Orng

<sup>1</sup> Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), halaman 127

<sup>2</sup> *Loc.cit*

<sup>3</sup> Harsono, Boedi, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksananya*, (Jakarta: Djembatan, 2018), halaman 514

yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertipikat

Kenyataannya di kehidupan masyarakat saat ini masih banyak ditemukan proses jual beli tanah dilakukan dengan system konvensional dimana pembeli memberikan uang kepada penjual dan penjual memberikan surat bukti kepemilikan tanah baik berupa Letter C, Petok D ataupun sertipikat tanah kepada pembeli. Sebagai bukti jual beli tersebut maka penjual memberikan sebuah kwitansi kepada pembeli dengan membuat perjanjian tertulis yang didalamnya tertera bahwa penjual telah menjual sebidang tanah dengan dasar Letter C, Petok D, ataupun sertipikat kepada pembeli. Praktek jual beli ini hanya didasari oleh rasa saling percaya apabila sudah terdapat kata sepakat.

Praktik jual beli tanah di bawah tangan lainnya adalah jual beli yang dilakukan dihadapan kepala desa atau lurah. Disini pihak pembeli dan penjual terlebih dahulu harus sepakat dengan harga tanah yang akan dijual dan para pihak tersebut menghadap kepala desa atau lurah untuk melakukan jual beli tanah tersebut. Data data mengenai jual beli tanah tersebut dicatat oleh perangkat desa dalam surat pernyataan.

Begitupun juga dalam masyarakat di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo dalam transaksi jual beli hak atas tanah masih terdapat 60% transaksi jual beli tanah dilakukan dibawah tangan yaitu jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan di hadapan kepala desa yang bersifat tunai, terang dan



nyata berdasarkan hukum adat dengan dilakukan tidak dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Dari latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Mengapa masih terdapat warga masyarakat yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum yang didapatkan oleh pembeli tanah di bawah tangan di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo?

## II. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *empiris* yaitu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.

Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas.

Lokasi penelitian dilakukan di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo. Subjek penelitiannya yaitu: Kepala Desa Sugihwaras, Sekretaris Desa Sugihwaras dan para pihak yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan di Desa Sugihwaras.

Guna mengumpulkan data penelitian, penulis menggunakan metode pengumpulan data primer dan data sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara yang dalam hal ini melakukan wawancara dengan informan sebagai informan, yaitu: Kepala Desa Sugihwaras, Sekretaris Desa Sugihwaras dan 3 (tiga) pihak yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan di Desa Sugihwaras.

Pengumpulan data sekunder diperoleh dari bahan-bahan pustaka dan undang-undang maupun peraturan pemerintah yang terkait. Bahan hukum dalam penulisan ini adalah:

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
4. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
6. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Berkas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah
7. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
8. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)



9. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

Metode yang digunakan dalam menganalisis dan mengolah data-data yang terkumpul adalah analisis kualitatif. Penulis menggunakan Metode deduktif untuk penarikan kesimpulan yaitu suatu proses berpikir yang bermula dari pernyataan umum ke pernyataan yang bersifat khusus<sup>4</sup>

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Penyebab Warga Masyarakat Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo Masih Melakukan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan.

##### 1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Desa sugihwaras merupakan salah satu dari 24 desa yang terletak di Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur. Desa sugihwaras mempunyai luas desa 77,35 Ha. Desa Sugihwaras terbagi atas 8 Rukun Warga dan 28 Rukun Tetangga. Jumlah penduduk di Desa Sugihwaras 11.358 jiwa dengan total Kepala Keluarga sebanyak 2314. Dilihat dari kondisi geografis ketinggian tanah wilayah ini mencapai kurang lebih 4,00 meter diatas permukaan laut. Desa sugihwaras memiliki curah hujan

340,00 mm/tahun dan suhu rata-rata 35,00°C. Jarak dari Kantor Kepala Desa Sugihwaras dengan Kecamatan Candi yaitu 1,00 Km dengan waktu tempuh kurang lebih 10 menit dengan menggunakan akomodasi kendaraan transportasi darat. Jarak antara Kantor Kepala Desa Sugihwaras dengan Ibu Kota Kabupaten yaitu 15,00 Km dengan waktu tempuh kurang lebih 40 menit dengan menggunakan akomodasi transportasi darat. Jumlah penduduk Desa Sugihwaras Kecamatan Candi berdasarkan hasil penelitian sampai dengan tahun 2018 sebanyak 11.358 jiwa.

##### 2. Faktor-Faktor Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Sugihwaras Kecamatan candi Kabupaten Sidoarjo

Masyarakat Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan Hukum Adat yang berlaku. Hal ini bida dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktik jual beli tanah di bawah tangan. Maksud di bawah tangan adalah suatu perjanjian jul beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh Kepala Adat/Kepala desa tanpa akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Faktor-faktor umum penyebab sering dilakukannya pembelian tanah yang belum atau tidak sekaligus

<sup>4</sup> Janu Murdiyatomoko, *Sosiologi Memahami dan Mengkaji Masyarakat*, (Bandung: Grafindo Media Pratama, 2007), halaman 27.



dilaksanakan dihadapan PPAT antara lain:

- a. Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku;
- b. Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah;
- c. Tanah yang menjadi obyek jual beli belum belum dikonversi;
- d. Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- e. 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;
- f. 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;

- g. 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.

Menurut Syaiful selaku Kepala Desa Sugihwaras, beliau mengatakan masih terdapat praktik jual beli tanah di bawah tangan di Desa Sugihwaras<sup>5</sup>.Sebenarnya Kepala Desa telah menganjurkan pada masyarakat agar melakukan jual beli tanah ke PPAT namun masyarakat masih tetap memilih jual beli dengan akta di bawah tangan.Menurut masyarakat di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo, mereka melakukan jual beli tanah dibawah tangan disebabkan karena biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah yaitu, cukup dihadiri oleh Kepala Adat/Kepala desa dan saksi-saksi, maka proses jual beli tanah yang terjadi sudah sah.

Proses terjadinya jual beli dibawah tangan adalah sebagai berikut:

- a. Penjual dan pembeli terlebih dahulu harus memenuhi syarat materiil jual beli tanah;
- b. Selanjutnya ketika sudah terjadi kata sepakat diantara kedua pihak maka pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembeli datang ke Kantor Desa atau Kelurahan untuk membuat kesepakatan

---

<sup>5</sup> Syaiful, *Wawancara*, Kepala Desa Sugihwaras, tanggal 15 April 2019, pukul 13.30 WIB.

- mengukur tanah yang akan dijual dan Kepala Desa atau Lurah dan perangkat-perangkat desa disini juga sebagai saksi;
- c. Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa;
  - d. Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela;
  - e. Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.

Berdasarkan penelitian yang sesuai dengan hasil wawancara penulis dengan Suherman selaku Staff bagian pelayanan di Desa Sugihwaras, bahwa beliau memberikan daftar para pihak sebanyak 3 orang yang telah melakukan jual beli tanah dibawah tangan di Desa Sugihwaras. Dimana 3 orang yang telah ditentukan ini merupakan pihak yang masih bertempat tinggal di Desa Sugihwaras. Sehingga dari hasil penelitian tersebut, ditemukan beberapa kasus praktek jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi, diantaranya:

No	Penjual	Pembeli
1	Abd. Latif	Jamin
2	Sugeng	Wiwik
3	Suwito	Purwanto

Berdasarkan wawancara dengan Abd. Latif, selaku pihak penjual tanah beliau mengatakan bahwa lebih memilih menjual tanahnya dengan melalui kepala desa

karena biayanya murah, proses cepat dan tidak memakan waktu yang lama<sup>6</sup>. Karena beliau menjual tanah, dengan alasan butuh biaya untuk biaya naik haji, sehingga melalui kepala desa dianggap cukup.

Berdasarkan wawancara dengan Jamin, sebagai pihak pembeli juga mengatakan, bahwa dirinya tidak keberatan melakukan jual beli tanah dengan dihadapan Kepala Desa. Yang penting prosesnya cepat dan pihak-pihak keluarga sudah tahu dan menyetujui<sup>7</sup>.

Dipihak lainnya, berdasarkan wawancara dengan Sugeng selaku penjual tanah, mengatakan bahwa jual beli tanah yang para pihak lakukan dihadapan kepala desa karena persetujuan dari kedua belah pihak. Dipilihnya Kepala Desa karena biaya murah dan prosesnya cepat selesai<sup>8</sup>.

Pihak pembeli dalam hal ini adalah Wiwik juga tidak mempermasalahkan apabila jual beli dilakukan dihadapan Kepala Desa, dikarenakan proses yang cepat dan tidak rumit dan lagi biaya yang dikeluarkan tidak banyak dan tidak mahal<sup>9</sup>.

Sedangkan Suwito sebagai penjual dalam hal ini dan Purwanto sebagai pembeli, melakukan jual beli tanah hanya dihadapan Kepala Desa

<sup>6</sup> Abd Latif, *Wawancara*, Pihak Penjual Jual Beli Tanah di Bawah Tangan, Tanggal 17 April 2019, pukul 10.00 WIB.

<sup>7</sup> Jamin, *Wawancara*, Pihak Pembeli Jual Beli Tanah di Bawah tangan, Tanggal 17 April 2019, pukul 08.00 WIB

<sup>8</sup> Sugeng, *Wawancara*, Pihak Penjual Jual Beli Tanah di Bawah tangan, Tanggal 19 April 2019, pukul 15.00 WIB.

<sup>9</sup> Wiwik, *Wawancara*, Pihak Pembeli Jual Beli Tanah di Bawah tangan, Tanggal 20 April 2019, pukul 10.00 WIB

karena proses cepat dan tidak mengeluarkan biaya banyak<sup>10</sup>. Purwanto membeli tanah dengan cara dibawah tangan karena beliau mempercayai Suwito pihak penjual karena sudah kenal lama<sup>11</sup>.

Menurut analisis penulis, jual beli tanah di bawah tangan masih dilakukan warga masyarakat di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo yang berdasarkan Hukum Adat, dimana jual beli dilakukan dihadapan Kepala Desa yang bersifat tunai, riil dan terang. Jual beli dengan cara di bawah tangan ini dianggap mudah dan proses jual beli dianggap cepat. Biaya yang dibutuhkan dikategorikan murah sehingga diminati oleh warga masyarakat Desa Sugihwaras sehingga jual beli di bawah tangan masih dilakukan hingga kini.

Dari berbagai macam faktor-faktor penyebab terjadinya jual beli tanah di bawah tangan, faktor proses jual beli dibawah tangan yang dianggap cepat menjadi salah satu penyebab seringnya masyarakat Desa Sugihwaras melakukan transaksi di bawah tangan. Yang mana hanya dilakukan di hadapan Kepala Desa setempat serta saksi-saksi dan kemudian jual beli diantara para pihak tersebut dianggap sah.

Praktik jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi hingga kini di Desa Sugihwaras, menurut penulis hanya akan merugikan pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli dengan cara di bawah tangan.

Tidak adanya kepastian hukum dari jual beli tanah di bawah tangan lah yang kemudian bisa membawa kerugian diantara para pihak. Walaupun proses jual beli tanah ini dianggap sah karena merupakan kesepakatan para pihak dan dilakukan di hadapan Kepala Desa, akan tetapi dari segi hukumnya dianggap tidak sah karena tidak dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

### **B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo**

Dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo, ditemukan bahwa pemerintah memang sangat mengedepankan perlindungan hukum terhadap masyarakatnya, hal tersebut sesuai dengan wawancara bersama Lurah Syaiful yang mengatakan bahwa perlindungan hukum sangatlah penting. Terkait dengan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan yang dilakukan masyarakat tidak menutup kemungkinan tidak adanya masalah yang terjadi dan masalah yang ditimbulkan oleh hal tersebut, misalnya wanprestasi. Wanprestasi atau ingkar janji pun dapat terjadi karena kesengajaan, kelalaian dan tanpa kesalahan.

Wanprestasi atau ingkar janji atau tidak memenuhi perikatan ada empat macam yaitu:

---

<sup>10</sup> Suwito, *Wawancara*, Pihak Penjual Jual Beli Tanah di Bawah tangan, Tanggal 18 April 2019, Pukul 19.00 WIB.

<sup>11</sup> Purwanto, *Wawancara*, Pihak Pembeli Jual Beli Tanah di Bawah tangan, Tanggal 17 April 2019, Pukul 10.00 WIB.



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

Akibat ingkar janji/Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli yang tentunya membawa kerugian bagi para pihak itu sendiri. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak untuk dapat memberikan kepastian hukum dan menjaga pemenuhan kepentingan serta hak-hak masing-masing pihak. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai perlindungan terhadap Akta di bawah tangan. Sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 membahas mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan taat cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- a. Pembeli tanah melalui pelelangan umum atau;
- b. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
- c. Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - 1) Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
  - 2) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- d. Pembelian dilakukan dengan harga layak.

2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- b. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- c. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam



status jaminan/hak tanggungan, atau;

- d. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Terhadap pembeli dengan itikad baik seperti yang sudah dimaksudkan di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, terhadap pembeli tanah milik adat atau yang belum terdaftar dan dilakukan secara tunai dan terang di hadapan Kepala Desa/Lurah maka akan mendapatkan perlindungan hukum apabila semua kriteria yang tercantum terenuhi.

Satjipto Rahardjo pada bukunya yang berjudul Ilmu Hukum mengatakan bahwa suatu perlindungan hukum dapat diartikan memberikan pengayoman kepada Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh pihak lain, dan tujuan perlindungan hukum adalah memberikan masyarakat suatu rasa nyaman dan aman untuk menikmati semua haknya yang diberikan oleh hukum. Teori yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo ini dapat diartikan pula bahwa perlindungan hukum adalah suatu hal yang bersifat melindungi subjek hukum dari hal-hal merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya.

Menurut Satjipto Raharjo, Hukum melindungi kepentingan seseorang mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang

demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat biasa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.

Apabila dianalisis dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Raharjo, maka meskipun jual beli tersebut dilakukan secara dibawah tangan, hal tersebut tidak dapat menjadi penyebab atau suatu permasalahan bagi pembeli, khususnya dalam kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut.

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan telah menjadikan dan menyatakan bahwa memang telah terjadi suatu perbuatan hukum antara kedua belah pihak, yaitu antara penjual dan pembeli, dan meskipun hanya sebatas dibawah tangan, hal tersebut juga merupakan suatu alat pembuktian yang diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata yang berbunyi:

“Alat pembuktian meliputi: Bukti tertulis, Bukti saksi, Persangkaan, Pengakuan, Sumpah. Semuanya tunduk pada aturan-aturan yang tercantum dalam bab-bab berikut”

Menurut penulis, surat sebagai alat bukti yang sempurna adalah akta otentik, yaitu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat (Pasal 1868 KUH Perdata), misalnya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta di bawah tangan tetap bisa jadi alat bukti namun kekuatan pembuktianya lemah dan belum

sempurna. Kecuali surat di bawah tangan tersebut diakui kebenarannya oleh pihak “lawan”. Hal ini bisa dilihat dari Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 775 K/Sip/1971, tanggal 6 Oktober 1971 yang kaidah hukumnya menyatakan:

“Surat jual beli tanah “di bawah tangan” yang diajukan dalam persidangan, kemudian disangkal oleh pihak lawan, dan tidak dikuatkan dengan alat bukti lainnya, maka surat jual beli tanah tersebut dinilai sebagai alat bukti yang lemah dan belum sempurna”.

Pada dasarnya kekuatan pembuktian surat di bawah tangan lemah dan belum sempurna, namun ia bisa menjadi bukti yang kuat dan sempurna bila diakui oleh lawan atau dikuatkan dengan alat-alat bukti lainnya seperti keterangan saksi, dan sebagainya. Alat bukti tertulis berupa surat pernyataan jual beli yang dikeluarkan Desa dalam hal ini hanya sebagai bukti bahwa para pihak memang melakukan jual beli tanah di daerah administrasi suatu Desa, dan surat pernyataan tertulis tersebut dibuat sebagai catatan Desa bahwa yang berkewajiban melakukan pembayaran pajak atas tanah tersebut adalah pihak baru yang telah membeli sebidang tanah.

#### **IV. PENUTUP**

##### **A. Kesimpulan**

Kesimpulan yang di dapat dalam penulisan hukum ini adalah :

1. Penyebab masyarakat di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo masih melakukan praktik jual beli tanah

dibawah tangan adalah sebagai berikut:

- a. Proses terjadinya jual beli tanah dengan cara dibawah tangan yang hanya perlu dihadiri Kepala Desa/Kepala adat dinilai sangat memudahkan proses jual beli;
  - b. Biaya yang dikeluarkan dalam proses jual beli tanah di bawah tangan dianggap murah oleh warga masyarakat;
  - c. Adanya kepercayaan antara pihak penjual dan pihak pembeli.
2. Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan adalah apabila pembeli memenuhi syarat materiil dalam jual beli yaitu:
- a. Kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah;
  - b. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual;
  - c. Pembeli adalah pihak yang diperkenankan membeli tanah;
  - d. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Apabila syarat materiil jual beli terpenuhi ,ketika suatu saat terjadi sengketa maka surat pernyataan jual beli tanah dibawah tangan biasa dijadikan sebagai alat bukti tertulis terhadap perjanjian jual beli tersebut, tetapi dengan kekuatan pembuktian yang lemah. Hal tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 1866 KUHPerdara dan dipertegas dalam 1874 KUHPerdara yang menyebutkan tentang suatu alat bukti dapat merupakan suatu tulisan yang dibuat secara dibawah tangan. Terhadap pembeli yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum apabila memenuhi kriteria yang tercantum dalam Surat Edaran



Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 membahas mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 huruf a. Hukum telah melindungi pihak pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa, namun apabila ingin melakukan balik nama maka para pihak baik penjual maupun pembeli harus membuat akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai landasan untuk melakukan balik nama dikantor BPN.

#### B. Saran

Saran untuk warga masyarakat Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo untuk kedepannya apabila ingin menjual sebidang tanah alangkah lebih baik apabila transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan dengan mengikuti ketentuan peraturan per Undang-Undangan yang berlaku, yaitu melaksanakan proses jua beli tanah yang harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) . Sehingga transaksi jual beli tanah yang dilakukan memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum yang kuat, serta mengurangi timbulnya resiko di kemudian hari.

### V. DAFTAR PUSTAKA

#### A. Buku-buku

Achmad, Ali, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*,(Jakarta: Prestasi Pustaka. 2002)

Bambang, Tri, *Ekonomi Pertanahan*, (Yogyakarta : Liberty. 1983)

Djais dan Koosmargono, *Membaca dan Mengerti HIR*, (Semarang: Universitas Diponegoro. 2010)

Harsono, Boedi, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan. 2008)

K, Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia. . 1997)

Nazir Moh, *Metode Penelitian*, (Jakarta : Ghalia Indonesia. 2000)

Phillipus, M, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu. 1987)

Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*, (Bandung : Citra Aditya. 2000)

Salim, H. *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusun Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika.2004)

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press. 1984)

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni. 1985)

\_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT Intermasa 2010)

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

Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika. 2014)

\_\_\_\_\_,*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika. 2007)

Faktor intern



Usman, Husain. *Metode Penelitian Sosial*, (Jakarta: Bumi Aksara.2003)

#### B. Jurnal, Makalah, Majalah

Antje M. Ma'moen, *Pendaftaran Tanah sebagai Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria untuk Mencapai Kepastian Hukum atas Tanah di Kotamadya Bandung*, Universitas Pandjajaran Bandung (Disertasi), 1996, halaman 74.

Dyah Ayu, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan Oleh PT. Cisadane Perdana Di Kota Depok*, Volume 1 Nomor 2, 2013.

Marindi Cintyana, *Keabsahan Jual Belidi Bawah Tangan Atas Tanah Bersetipikat*, Diponegoro Law Review, Volume 1 Nomor 4, 2012

Nur Susanti , *Praktek Jual beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus*, Skripsi Sarjana Hukum, Universitas Diponegoro, 2015

Pransisca Romana, *Keabsahana Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen*, Jurnal Repertorium, Volume II Nomor 2, 2015.

#### C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang *Penegasan Konversi dan Pendaftaran Berkas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah*

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang *Pelaksanaan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang *Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*