



Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Hafni Cholida Nasution

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi International Business Management Indonesia

Corresponding Author : ✉ hafnicholida80@gmail.com

ABSTRACT

Jual beli dibawah tangan menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak sesuai dengan peraturan pemerintah yang mengharuskan jual beli dilakukan dengan akta otentik. Jual beli tanah di bawah tangan adalah perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di luar kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli tanah diwajibkan untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis aspek perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara tidak resmi (dibawah tangan), serta mengevaluasi dampak hukum yang dihadapi oleh pembeli dalam konteks transaksi di bawah tangan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yang fokus pada pencarian kebenaran berdasarkan aspek normatif hukum. Pendekatan penelitian ini adalah deskriptif analitis, dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang pelaksanaan peraturan hukum yang didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui inventarisasi bahan-bahan hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara tidak resmi tetap ada, baik dalam bentuk perlindungan hukum secara preventif maupun represif. Namun akibat hukum dari transaksi semacam itu adalah pembeli tidak dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau mengajukan proses balik nama sertifikatnya ke Kantor Pertanahan Setempat. Selain itu, pembeli juga tidak memiliki alat pembuktian yang kuat jika timbul sengketa atau masalah hukum terkait tanah yang dibeli.

Kata Kunci

Jual Beli, Bawah Tangan, Perlindungan Hukum, Undang-Undang Pokok Agraria.

PENDAHULUAN

Jual beli di bawah tangan adalah perjanjian jual beli yang dilakukan tanpa melibatkan pejabat yang berwenang. Jual beli di bawah tangan dapat dilakukan dalam hukum adat. Akibat hukum jual beli di bawah tangan, antara lain : jual beli di bawah tangan sah menurut hukum, kekuatan pembuktian surat jual beli di bawah tangan lemah, surat jual beli di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar untuk mendapatkan peralihan hak atas tanah, pembeli tidak dapat mengambil sertifikat di bank, pembeli tidak dapat mendaftarkan hak atas

tanah, pembeli tidak mempunyai alas hak yang kuat. Jual beli di bawah tangan bisa sah menurut hukum, tetapi memiliki beberapa akibat hukum, yaitu: Pembeli tidak bisa mengambil sertifikat di bank, pembeli tidak bisa mendaftarkan hak atas tanah, pembeli tidak memiliki alas hak yang kuat, pembeli mengalami kerugian karena tidak adanya jaminan kepastian hukum.

Dalam perjalanan sejarah bangsa Indonesia tanah telah menjadi salah satu bagian dari pembangunan hukum yang menarik. Hal ini terutama karena sumberdayatanah langsung menyentuh kebutuhan hidup dan kehidupan manusia dalam segala lapisan masyarakat, baik sebagai individu, anggota masyarakat dan sebagai suatu bangsa. Pasal 33 ayat (3) bersifat imperatif, yaitu mengandung perintah kepada negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang diletakkan dalam penguasaan negara itu digunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian, tujuan dari penguasaan oleh negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia (Joko Sadewo, 2018)

Untuk melaksanakan prinsip-prinsip dasar tersebut dalam hubungannya dengan tanah, ditetapkan hukum agraria nasional yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur prinsip dasar mengenai hak pemilikan dan pemanfaatan tanah di Indonesia.

Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa Hukum Tanah Nasional berdasarkan Hukum Adat, itu menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional. Hukum adat yang dimaksud disini adalah Hukum Adat yang sudah di saneer, yaitu apabila Hukum Adat tersebut tidak bertentangan dengan Hukum Nasional. Ada yang menafsirkan bahwa dengan pernyataan tersebut pembangunan Hukum Tanah Nasional harus dilakukan dalam bentuk penguasaan norma-norma Hukum Adat dalam peraturan perundang-undangan menjadi hukum yang tertulis. Selama peraturan-peraturan tersebut belum ada, maka norma-norma Hukum Adat bersangkutan tetap belaku penuh.(Nugroho, n.d.). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat untuk memanfaatkan fungsi bumi, air, dan kekayaan alam lainnya yang terdapat di dalamnya.

Tanah adalah aset berharga yang sering diperjual belikan dalam masyarakat untuk berbagai kebutuhan. Jual beli tanah yang aman dan terpercaya tentunya menjadi keinginan para pihak yang terlibat. Dalam praktiknya, terdapat dua cara untuk melakukan jual beli tanah, yaitu melalui

akta jual beli yang ditulis dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan melalui perjanjian jual beli tanah di bawah tangan. Hingga saat ini praktik jual beli tanah masih banyak dilakukan. Akta di bawah tangan tersebut dibuat tanpa kehadiran pejabat yang berwenang, hanya oleh kedua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Sesuai dengan Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tulisan di bawah tangan diartikan sebagai akta yang ditandatangani tanpa perantara seorang pejabat umum, seperti surat, daftar, atau tulisan lain yang berkaitan dengan urusan rumah tangga (Bunga Aprilyani Prescillya, 2023)

Dalam praktiknya, perjanjian jual beli di bawah tangan seringkali memicu masalah terkait dengan kekuatan hukumnya. Banyak pihak yang merasa dirugikan karena ketidakjelasan dan ketidakpastian hukum yang muncul akibat penggunaan metode transaksi ini. Hal ini menjadi perhatian serius karena berpotensi menimbulkan konflik antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, serta menimbulkan keraguan dalam melaksanakan hak-hak kepemilikan atas tanah yang dibeli.

METODE PENELITIAN

Ilmu (science) menyanggah dua makna, yaitu sebagai produk dan sebagai proses. Sebagai produk, ilmu adalah pengetahuan yang sudah terkaji kebenarannya dalam bidang tertentu dan tersusun dalam suatu sistem. Menurut C.A. Van Peursen, mendefinisikan ilmu adalah "sebuah kebijakan, sebuah strategi untuk memperoleh pengetahuan yang dapat dipercaya tentang kenyataan, yang dijalankan orang terhadap yang berkenaan dengan kenyataannya. Penelitian dalam bahasa Inggris disebut *research* adalah suatu aktifitas "pencarian kembali" suatu kebenaran (*truth*).

UU No. 12 Tahun 2012 menjelaskan bahwa "Penelitian adalah kegiatan yang dilakukan menurut kaidah dan metode ilmiah secara sistematis untuk memperoleh informasi, data, dan keterangan yang berkaitan dengan pemahaman dan/atau pengujian suatu cabang ilmu pengetahuan dan teknologi". Hukum merupakan suatu ilmu pengetahuan yang bersifat khusus (*sui generis*). Sebagai ilmu pengetahuan, hukum perlu dikaji dan dikembangkan secara ilmiah melalui penelitian hukum.

Penelitian yuridis normatif adalah jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini. Jenis penelitian ini merupakan suatu tata cara penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan sisi normatif dari logika keilmuan hukum (Mahesa et al., 2023). Penelitian hukum yuridis normatif diartikan sebagai sebuah metode penelitian atas aturan-aturan perundangan

baik ditinjau dari sudut hirarki perundang-undangan (vertikal), maupun hubungan harmoni perundang-undangan (horizontal).

Pendekatan yang digunakan mencakup pendekatan faktual dan penekatan hukum untuk mengkaji masalah yang dibahas. Penelitian ini bertujuan untuk memperjelas seluruh pertanyaan mengenai permasalahan yang dibahas di dalam penelitian ini. Bahan hukum yang yang dipergunakan yaitu bahan hukum primer yaitu Undang-Undang Nomo 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti artikel internet, jurnal, serta publikasi hukum lainnya yang memiliki korelasi dengan masalah yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembeli Yang Beriktikad Baik

Pembeli beriktikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya. Peraturan yang berlaku tidak memberikan penjelasan iktikad baik. Putusan-putusan juga tidak selalu menguraikannya dalam komteks ini. Penegasan ini disimpulkan dari ketentuan KUH Perdata, literatur , dan putusan dengan uraian seperti ini. Dalam hal ini, standar yang seharusnya digunakan bukan hanya tahu atau tidaknya Pembeli berdasarkan pengakuannya sendiri (subyektif), namun juga apakah Pembeli telah melakukan upaya untuk mencari tahu (obyektif), baik secara formil (dengan melakukan transaksi di depan PPAT atau Kepala Desa (jika transaksinya adalah tanah adat), maupun secara materil.

Literatur hukum Indonesia lebih menyoroti pengertian Pembeli Beriktikad baik dari sisi hukum perikatan, kemungkinan besar disebabkan oleh tidak berlakunya lagi ketentuan hukum kebendaan dalam KUHPerdata terkait objek tanah. Pembeli yang beriktikad baik seharusnya ditafsirkan sebagai pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli. Kesepakatan ini dapat ditemui, antara lain, dalam pendapat-pendapat berikut ini :

1. Pembeli beriktikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik

2. Pembeli beriktikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu
3. Pembeli beriktikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu.

Pemaknaan iktikad baik di dalam literatur kemudian dibagi lagi menjadi dua kategori, yakni iktikad baik subyektif dan iktikad baik obyektif, meskipun dalam hal pembeli beriktikad baik ini literatur di Indonesia hanya mengacu pada pengertian subyektifnya saja. Menurut KUHPerdara bagaimanapun juga, unsur mengetahui sah atau tidaknya hak milik tanpa mengetahui sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh, disebutkan sebagai unsur utama yang membedakan antara bezit (kedudukan berkuasa) beriktikad baik dengan bezit (kedudukan berkuasa)beriktikad buruk.

Pasal 531 KUHPerdara menyatakan "*Bezit* dalam iktikad baik terjadi bila pemegang bezit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya. Sementara Pasal 532 KUHPerdara menyatakan "*Bezit* dalam iktikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang Bezit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan , maka ia dianggap beriktikad buruk sejak perkara diajukan.

Setelah pemberlakuan UUPA, segala hal yang mengatur obyek tanah tidak lagi merujuk pada KUHPerdara, meskipun UUPA tidak memuat pengertian iktikad baik terkait penguasaan atau perolehan hak atas tanah. Selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebut istilah iktikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah (Pasal 24) dan pemegang Sertipikat hak aats tanah (Pasal 32). Konsep pembeli beriktikad baik dalam peraturan tersebut sangat sumir , serta tidak menjelaskan sama sekali apa yang dianggap sebagai iktikad baik itu sendiri. Kemungkinan, iktikad baik itu sendiri telah bergeser dari konteks asalnya , sebagaimana dapat ditemui dalam putusan-putusan Pengadilan.

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Di Bawah Tangan Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat

magic religius, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik. (Putriyadi, 2022)

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 yang mengharuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat. , mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 UUPA Nomor 5 Tahun 1960. Dari penjelasan tersebut, dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli.

Jual beli hak atas tanah dalam masyarakat hukum adat dikatakan sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan berupa penyerahan tanah yang dilakukan untuk selama-lamanya dengan penjual dimana dilakukan penerimaan pembayaran sejumlah uang yang disebut dengan harga pembelian.

Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah atau jual beli dengan akta otentik.yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 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 perusahaan 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. Oleh karena itu, seharusnya masyarakat melakukan jual beli dengan akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli yang dilaksanakan sah demi hukum.

Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan sebagai suatu peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan pelaksanaan jual beli yang dilakukan secara adat yang dilaksanakan di bawah tangan. (Pulungan & Muazzul, 2019)

Kegiatan jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga berhak untuk mendapatkan suatu perlindungan hukum. Perlindungan hukum

sebagai upaya untuk memberikan jaminan kepada seseorang yang dilakukan oleh pemerintah atau pihak penguasa dengan berdasar pada sejumlah peraturan yang ada. Perlindungan hukum diberikan sebagai upaya untuk menjamin kepastian hukum dari subjek hukum. Perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan dilakukan apabila terjadi wanprestasi yang dapat merugikan salah satu pihak.

Upaya perlindungan hukum yang dapat diberikan dalam transaksi jual beli yang dilakukan di bawah tangan dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif. (Mahesa et al., 2023). Perlindungan hukum secara preventif sebagai upaya untuk memberikan perlindungan yang bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa yang dilakukan dengan pengarah tindakan pemerintah yang memiliki sikap kehati-hatian dalam pengambilan suatu keputusan yang berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum yang bersifat preventif dapat dikatakan sebagai suatu bentuk perlindungan yang diberikan oleh pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang tercantum di dalam suatu peraturan perundang-undangan yang dilakukan dengan memberikan suatu batasan di dalam melakukan kegiatan tersebut.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan dilakukan dihadapan Kepala Desa dan pihak-pihak yang berkepentingan dan para saksi untuk terjadinya proses jual beli hak atas tanah tersebut. Proses peralihan hak atas tanah di bawah tangan dilakukan dengan berdasar pada kesepakatan kedua belah pihak dan dilakukan pembayaran dengan menggunakan kwitansi yang dibubuhi dengan materai atau kertas segel yang didalamnya tertuang mengenai pelaksanaan dari suatu kesepakatan yang timbul akibat adanya perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang melakukan tindakan jual beli dan juga ditandai ditandatangani oleh saksi-saksi dalam kegiatan jual beli tersebut. (Ginting, 2020)

Jual beli sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masuk kedalam bagian buku Ketiga mengenai Perikatan. Sekalipun Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menggunakan kata Perikatan namun tidak ada satu pasalpun yang menguraikan apa sebenarnya yang dimaksud dengan Perikatan. Beberapa ahli mendefinisikan tentang perikatan, antara lain yakni Subekti yang memberikan pengertian bahwa perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan memberi hak pada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya. Sedangkan

menurut Satrio bahwa perikatan sebagai hubungan dalam kekayaan dimana disatu pihak ada hak dan dilain pihak ada kewajiban. (Nur Hayati, 2016)

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 BW yang menegaskan "Perjanjian jual beli adalah perjanjian dimana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan benda, sedangkan pihak lain mengikatkan diri untuk menyerahkan sejumlah harga yang disepakati."

Perjanjian jual beli sebagai suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang melakukan pengikatan antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dalam suatu kesepakatan yang menyebabkan masing-masing pihak memiliki suatu tanggung jawab terhadap prestasinya yang diberikan dalam bentuk penyanggupan dan penyerahan hak milik suatu barang dan penyanggupan pembayaran sejumlah uang sebagai harga dari suatu barang yang dilakukan kegiatan jual beli. (Rajagukguk et al., 2021)

Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan disebabkan oleh beberapa hal seperti masalah dalam pembiayaan, tidak pahamnya masyarakat terhadap aturan hukum dan faktor kebiasaan adat yang masih menganut sistem kemasyarakatan dan sistem kekeluargaan. Kekosongan norma dalam pengaturan hukum mengenai pertanahan khususnya terkait dengan pelanggaran dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan menyebabkan masyarakat masih melakukan tindakan yang tidak boleh untuk dilakukan. Adanya kekosongan pengaturan terkait dengan akibat hukum yang dapat ditimbulkan dan sanksi bagi para pihak yang melakukan pelanggaran dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan menyebabkan permasalahan ini masih sering terjadi di dalam masyarakat.

Jual beli di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada pada saat jual beli tersebut. Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti.

Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan apabila mengacu syarat-syarat terhadap Pasal 1320 KUHPerdara memenuhi syarat-syarat materil dan sayarat formilmengenai keabsahan suatu perjanjian. Berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undnag Hukum Perdata yang berbunyi :

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu

4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Syarat-syarat yang mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dikatakan sah secara hukum hal ini disebabkan karena perjanjian atau tindakan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan dilakukan dengan berdasarkan pada kesepakatan diantara mereka yang mengikatkan dirinya yakni kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli yang bersepakat untuk melakukan tindakan jual beli secara di bawah tangan melalui Kepala Desa.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 tentang pendaftaran tanah mengamanatkan bahwa untuk memvalidasi transaksi jual beli tanah, diperlukan sebuah akta jual beli tanah yang harus disusun oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Walaupun jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara tidak resmi tetap diakui secara hukum selama syarat-syarat substansial perjanjian terpenuhi.

Pasal 19 UUPA juga menggariskan bahwa pemerintah bertanggung jawab untuk memberikan kepastian hukum dalam proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia sesuai dengan peraturan-peraturan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah. Pasal 19 UUPA mengamanatkan masyarakat untuk menjalankan proses pendaftaran tanah dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dalam transaksi jual beli hak atas tanah. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, proses ini harus mengacu pada akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Untuk memperoleh hak kepemilikan atas suatu tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara salah satunya dapat diperoleh melalui proses jual beli tanah. Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum Adat, dengan prinsip Terang dan Tunai. Terang artinya di lakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang dan Tunai artinya dibayarkan secara tunai. Jadi apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli dimaksud. (Baharudin, 2014)

"Peralihan hak atas tanah hak dan milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum terkait pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan ketentuan peraturan perundnag-undangan yang berlaku."

Pembuatan akta jual beli hak atas tanah tersebut, pihak penjual dan pembeli harus menghadap PPAT, atau masing-masing pihak dapat diwakili

oleh seroang kuasa berdasarkan surat kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.

Pihak pembeli harus memenuhi syarat subjek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula dengan pihak penjual, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak 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.

Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan dihadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT adalah merupakan akta otentik. Meskipun administrasi PPAT sifatnya tertutup, tetapi PPAT wajib menyampaikan akta yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk didaftar. Hal ini bertujuan untuk agar diketahui oleh umum, sehingga orang dianggap mengetahuinya. (Wagirin, 2016)

Dalam konteks terjadinya wanprestasi atau masalah yang muncul dalam transaksi jual beli tersebut, perjanjian jual beli yang tidak resmi ini bisa digunakan sebagai bukti, tetapi bukti ini memiliki kekuatan pembuktian yang terbatas. Menyinggung jaminan sah yang dikemukakan oleh Sajipto Raharjo yang menyatakan bahwa dengan asumsi suatu permasalahan terjadi di lapangan, maka undang-undang memberikan jaminan kepada pembeli jika terjadi jual beli yang timbul dari jual beli kebebasan atas tanah, padahal transaksi dan perolehan hak istimewa tanah dilakukan secara sembunyi-sembunyi, bagaimanapun juga perjanjian tersebut telah memenuhi rincian kesepahaman dan standar kesepahaman yang diatur dalam peraturan umum yang menyatakan bahwa suatu perjanjian akan bersifat membatasi dan menjadi peraturan bagi perkumpulan yang telah sepakat atas kesepahaman tersebut sehingga kesepahaman yang dibuat dapat digunakan sebagai bukti padahal kekuatan pembuktiannya terbatas atau belum besar.

Dampak Hukum terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Di Bawah Tangan

Dalam membuat perjanjian yang melibatkan hak atas tanah, harus mematuhi peraturan hukum yang mengatur regulasi hak atas tanah ataupun harus selaras pada ketentuan hukumnya. (Adelia & Wahyuni, 2023) Tindakan jual beli yang dilakukan oleh masyarakat secara di bawah tangan dipengaruhi oleh berbagai faktor di dalamnya.

Faktor-faktor yang mempengaruhi kegiatan jual beli hak atas tanah di bawah tangan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Masyarakat, baik penjual maupun pembeli, masih kurang memahami dan bahkan tidak mengetahui peraturan hukum yang berlaku terkait jual beli hak atas tanah.
2. Transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara informal didasarkan pada saling percaya antara penjual dan pembeli, tanpa pengetahuan yang cukup mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.
3. Tanah yang menjadi objek jual beli belum mengalami proses konversi.
4. Keterbatasan dana menjadi faktor yang menghambat pelaksanaan proses peralihan hak, bahkan untuk membayar Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Tanah Dan Bangunan.
5. Tanah yang akan dijual hanya merupakan bagian dari sebagian dari tanah pertanian, dan jenis tanahnya masih digolongkan sebagai tanah pertanian. Oleh karena itu, diperlukan langkah permohonan khusus untuk mengubah statusnya menjadi tanah perumahan atau tanah pekarangan.
6. Faktanya adalah jenis tanah ini masih digolongkan sebagai tanah pertanian, sementara pembeli tinggal diluar kecamatan dimana tanah ini berada. Karena itu, perlu menunggu hingga ada perpindahan penduduk oleh pembeli agar tidak ada pelanggaran terhadap persyaratan mengenai kehadiran, atau dalam hal ini, pembeli harus mengajukan permohonan untuk mengubah status tanah dari pertanian menjadi tanah perumahan.
7. Beekrja dengan gerakan keistimewaan dilakukan dengan alasan bahwa pemilik tanah telah meninggal dunia padahal penerima manfaatnya cukup banyak dan karena sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan tinggal jauh dari areal tanah tersebut adalah objek perdagangan kebebasan atas tanah.

Penjualan hak atas tanah dalam bentuk perjanjian bawah tangan memiliki validitas hukum yang terbatas, dan ini berdampak khusus ketika ada masalah atau snegketa muncul. Pengaturan yang sah ini menyatakan mengenai pertukaran tanah yang dapat dilakukan melalui demonstrasi jual beli sebidang tanah yang dilakukan oleh pedagang dan pembeli yang mengikatkan diri dalam suatu kesepakatan.

Pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah secara tidak resmi akan menghadapi beberapa beberapa konsekuensi hukum sebagai berikut :

1. Pembeli tidak memiliki kemampuan untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya atau menginisiasi proses pergantian nama sertifikatnya di Kantor Pertanahan setempat.

2. Pembeli tidak memiliki bukti yang kuat jika suatu saat terjadi sengketa atau masalah hukum terkait tanah yang dibelinya
3. Pembeli tidak dapat menggunakan sertifikatnya sebagai jaminan untuk mendapatkan kredit sendiri; sebaliknya, mereka harus melibatkan penjual tanah yang terkait dalam proses pengajuan kredit.

KESIMPULAN

Implikasi jual beli di bawah tangan adalah terdapat kerugian bagi pembeli karena secara hukum pembeli tersebut nanti dapat kesulitan mendaftarkan hak atas tanahnya, sehingga status hak atas tanah yang dibeli tersebut tidak jelas.

Perjanjian jual beli tanah dapat dilakukan di bawah tangan sepanjang memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Peraturan hukum yang ada untuk melindungi pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah secara langsung mengenai perlindungan hukum yang bersifat pencegahan dan penindakan. Perlindungan hukum represif melibatkan penegakan hukum yang mencakup berbagai jenis sanksi, seperti denda, penggantian kerugian, penjara, hukuman tambahan serta metode lain yang dapat digunakan untuk menyelesaikan konflik atau sengketa melalui persidangan. Dalam konteks jual beli hak atas tanah yang dilakuakn secara tidak resmi, perlindungan hukum bisa diberikan, meskipun bukti-bukti yang ada mungkin belum cukup kuat atau kurang sempurna.

DAFTAR PUSTAKA

- Adelia, A., & Wahyuni, R. (2023). Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Dari Objek Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Berdasarkan Kuhperdata. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 4(3), 2746-5047. <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juinhum/article/view/8317>
- Baharudin. (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah. *Keadilan Progresif*, 5(1), 88-101.
- Bunga Aprilyani Prescillya. (2023). Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah. *Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*, 2023, Hal 11. <https://doi.org/10.11111/dassollen.xxxxxxx>
- Ginting, S. (2020). Analisis Yuridis Terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat Yang Dibuat Di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 130/Pdt.G/2012/Pn. Mlg). *Ilmu Hukum Prima (IHP)*, 3(1). <https://doi.org/10.34012/jihap.v3i1.934>
- Joko Sadewo. (2018). Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan. *Ilmu Hukum*, 2(2), h.188-200.

- Mahesa, K. H., Setianto, M. J., & Dantes, K. F. (2023). Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum*, 3, 115-124.
- Nugroho, F. A. (n.d.). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan*. Brawijaya.
- Nur Hayati. (2016). Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional). *Lex Journalica*, 13(3), 278. <https://www.neliti.com/publications/147934/peralihan-hak-dalam-jual-beli-hak-atas-tanah-suatu-tinjauan-terhadap-perjanjian>
- Pulungan, M. T., & Muazzul, M. (2019). Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 4(2), 60. <https://doi.org/10.31289/jiph.v4i2.1959>
- Putriyadi, M. S. (2022). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan*. 03, 28-40.
- Rajagukguk, J. P., Zuliah, A., & Dewi, A. T. (2021). Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan. *Warta Dharmawangsa*, 15(2), 200-208. <https://doi.org/10.46576/wdw.v15i2.1212>
- Wagirin. (2016). *Aspek Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Pendaftaran Tanah Yang Berasal Dari Jual Beli Di Bawah Tangan (Issue 1)*.