

**STUDI EMPIRIS TENTANG EFEKTIVITAS PERLINDUNGAN HUKUM  
TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH SENGKETA  
DI KUPANG**  
**(Studi Kasus Tanah Di Naimata)**

**Firgilius Kandro Mego Asman\***

Universitas Katolik Widya Mandira, Kupang, Indonesia  
[androasman@gmail.com](mailto:androasman@gmail.com)

**Giovani Don Bosco Nggabut**

Universitas Katolik Widya Mandira, Kupang, Indonesia

**Bendiktus Peter Lay**

Universitas Katolik Widya Mandira, Kupang, Indonesia

**ABSTRACT**

*Average selling rights to land according to Regulation No. 24 of 1997 shall be evidenced by a deed made by a PPAT. Changes in this procedure does not negate the provisions of customary law governing the institution in terms of material and selling land rights. But people still buy and sell land rights under hand. One example of the results of the study authors found cases of buying and selling land rights conducted under the hand of the study sites namely residential areas in the village area Madyopuro Kedungkandang subdistrict, Malang. Sale and purchase of land rights are carried out under the hand has problems, especially for buyers who will make the process to change the name of the certificate to be registered to the Land Office of Malang. Therefore, if the sale and purchase of land rights is conducted under the hand, it can not be registered at the Land Office of Malang to be processed to change the name in the certificate. Research conducted in this thesis is an empirical study using sociological juridical approach. Based on these results above regarding legal protection for the buyer to do a sale and purchase of land rights under hand it can be concluded (1) the buyer does not get the legal protection of land he had bought; (2) the buyer does not obtain legal certainty on the land he had bought; (3) the buyer does not get strong evidence right on land bought. This of course would be detrimental to the buyer who purchases land rights committed under hand. This event is expected to bring to the community, especially for the buyers when buying and selling land rights should be conducted in the presence of PPAT so get protection and legal certainty of land bought.*

**Keywords:** purchase, under hand, PPAT.

**ABSTRAK**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisa, mendeskripsikan serta memberikan perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan. Penelitian yang dilakukan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian empiris, dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Berdasarkan hasil penelitian tersebut di atas mengenai perlindungan hukum bagi pembeli terhadap yang dilakukan atas jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan dapat disimpulkan (1) pihak pembeli tidak mendapatkan perlindungan hukum atas tanah yang dibelinya; (2) pihak pembeli tidak mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang dibelinya; (3) pihak pembeli tidak mendapatkan alat bukti yang kuat terhadap hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini tentu saja akan merugikan pihak pembeli yang melakukan pembelian hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan. Kejadian ini diharapkan dapat menyadarkan kepada masyarakat, khususnya bagi pembeli apabila melakukan jual beli hak atas tanah harus

dilakukan di hadapan PPAT sehingga mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum atas tanah yang dibelinya. Kata Kunci: Jual Beli, Di Bawah Tangan, PPAT  
**Kata Kunci:** jual beli, dibawah tangan,PPAT

## PENDAHULUAN

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang dengan segala kegiatannya dan sebagai sumber kehidupan. Dalam usaha untuk mempertahankan hidupnya, manusia sangat tergantung dari keramahan alam di daerah yang dihuninya. Pada zaman dahulu, manusia berusaha untuk membudidayakan tanah yang ada dengan cara bercocok tanam. Lama-kelamaan menggantungkan hidupnya pada tanah yang dikelolanya tersebut. Kemudian tanah menjadi harta benda yang berharga dan tinggi nilainya. Dalam ruang lingkup agraria, atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain maupun badanbadan hukum. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur dalam pengertian yuridis, disebut hak. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya<sup>3</sup>. Hal ini sebagaimana yang tercantum pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya akan ditulis UUPA), yaitu:

*“hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”*

Jual beli tanah menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, dalam hukum adat disebut dengan “jual lepas” atau dalam bahasa jawa disebut “adol plas”, “adol jugil”, “sade plas”, “sade jugil”. Perbuatan jual lepas merupakan perbuatan tunai yang berlaku dengan “riil” dan “konkret”. Penyerahan benda dan pembayaran harganya terjadi dengan tunai, sudah diserahkan dan sudah dibayar harganya, walaupun belum lunas semua pembayarannya. Jika jual beli sudah dilakukan pembayaran belum lunas, hal ini tidak berarti bahwa bendanya belum diserahkan kepada penjual dan belum diterima pembeli. Perjanjian ini tetap berlaku, mengenai pembayaran yang belum lunas merupakan utang-piutang.

Perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tidak selalu terhindar dari masalah, bahkan sampai dengan masuk ranah pengadilan untuk menyelesaiakannya. Sering terjadi adanya perselisihan perdata tentang kepemilikan sebidang tanah yang telah memiliki sertifikat sebagai tanda bukti tanah yang bersangkutan atau sengketa pemilikan tanah berupa sertifikat tanah berlawanan dengan Surat Keterangan Adat dan lain-lain.

Kepemilikan tanah merupakan hal yang penting dan sering kali menjadi sumber konflik di banyak masyarakat. Ketika terjadi sengketa kepemilikan tanah antara pembeli tanah dan ahli waris, sistem hukum memiliki peran sentral dalam menyelesaikan perselisihan tersebut dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak terkait. Dalam banyak yurisdiksi, sistem hukum

menawarkan kerangka kerja dan mekanisme penyelesaian sengketa yang dirancang untuk menangani perselisihan kepemilikan tanah. Melalui proses pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa lainnya, para pihak yang terlibat dapat memperjuangkan hak-hak mereka dan mencari keadilan yang objektif.

Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya akan dituliskan UUPA), yaitu: "hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah 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 PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jual beli hak atas tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli hak atas tanah. Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Lembaga jual beli hak atas tanah yang merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai, sehingga jual beli hak atas tanah yang terpenting adalah kepentingan pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual belinya selesai dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Kepentingan pihak ketiga tidak selalu tersangkut pada pemindahan hak tersebut, maka dari itu pendaftaran pemindahan haknya hanya berfungsi untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga, yang kepentingannya mungkin tersangkut dan bukan merupakan syarat bagi berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya.<sup>8</sup> Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan 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.

Namun, meskipun sistem hukum telah diatur, masih ada tantangan dan kompleksitas yang dapat muncul dalam perlindungan hukum kepemilikan tanah antara pembeli tanah dan ahli waris. Faktor-faktor seperti ketidakjelasan waris, perbedaan interpretasi hukum, peraturan yang

kompleks, dan berbagai dinamika sosial dapat mempengaruhi sistem hukum dalam menangani sengketa tersebut. Salah satu masalah yang diangkat oleh penulis di sini adalah masalah tanah di NAIMATA Kota Kupang,

Pada Tahun 1989 terjadi peralihan hak atas tanah di Kelurahan Naimata melalui akta jual beli Dari Bapak F.A kepada Bapak D.D dengan ukuran 15 x 10, akta jual beli tersebut merupakan akta dibawah tangan. Namun pada saat peralihan Hak atas tanah tersebut tidak disertakan dengan sertifikat karena kondisi tanah belum disertifikatkan sebelumnya. Berkaitan dengan permasalahan yang di alami Bapak D.D, yaitu membeli tanah dari bapak F.A pada tahun 1989 tanpa adanya sertifikat hak milik, untuk itu agar bisa mendapatkan kepastian hukum, Bapak D.D melangsungkan tindakan pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada Badan Pertanahan Nasional. Karena Bapak D.D menyadari bahwa Peralihan hak atas tanah dengan jual beli pada tanah yang belum bersertifikat menjadikan akibat hukum yakni tak dapat terbentuknya peralihan hak atas tanah ataupun tak sahnya peralihan terkait serta tiadanya penjamin kepastian hukum bagi bapak D.D.

Akibat hukum ini sangat dirasakan oleh Bapak D.D selaku pembeli apabila bukti hak atas tanahnya diragukan keabsahannya sehingga pembeli tanah yang sudah menjadi pemilik tanah tidak bisa membuktikan kepemilikan tanahnya. Agar jual beli tanah tersebut sah berdasarkan hukum jadi perlunya campur tangan pejabat berwenang. Oleh karenanya seiring berjalannya waktu Bapak D.D mendaftarkan tanah tersebut BPN dan pada Tahun 1991 terbitlah sertifikat Hak Milik yang di keluarkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) kepada Bapak D.D.

Pada Tahun 2020 cucu dari F.A bernama E.R dan F.R mengklaim tanah tersebut tidak pernah dijual kepada siapapun oleh kakaknya F.A. Mereka mengatakan bahwa tanah tersebut merupakan ahli waris dari nenek moyang, sehingga E.R dan F.R tidak mengakui sertifikat hak milik yang dimiliki oleh Bapak D.D. Tanah tersebut menjadi permasalahan antara E.R dan F.R dengan bapak D.D hingga sekarang.

Dengan demikian, melalui studi empiris tentang efektivitas perlindungan hukum dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah antara pembeli tanah dan ahli waris, kita dapat memperoleh pemahaman yang lebih baik tentang bagaimana sistem hukum bekerja dalam konteks ini. Studi ini dapat memberikan wawasan mengenai efektivitas mekanisme perlindungan hukum, faktor-faktor yang mempengaruhi hasilnya, serta kemungkinan perbaikan atau alternatif penyelesaian yang dapat diterapkan. Dengan demikian, penelitian ini dapat memberikan kontribusi penting bagi perbaikan sistem hukum dan memberikan keadilan yang lebih baik bagi semua pihak yang terlibat dalam sengketa kepemilikan tanah antara pembeli tanah dan ahli waris.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan dikaji sebagai berikut : Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang tidak diakui oleh ahli waris?

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian Hukum Empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian

empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.<sup>[1]</sup> Dalam penelitian hukum empiris terdapat 3 (tiga) teknik yang digunakan, baik terdapat sendiri-sendiri atau terpisah maupun digunakan secara bersama-sama sekaligus. Ketiga teknik tersebut adalah wawancara, angket atau kuisioner dan observasi. Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi 2 jenis data, yaitu; 1) Data Primer Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari lapangan berdasarkan dari responden dan narasumber. Pengumpulan data dilapangan yang dilakukan oleh peneliti dengan cara wawancara, 2) Data Sekunder Pengumpulan data dalam studi pustaka ini dilakukan penelitian dengan cara mempelajari dan mengumpulkan data yang berhubungan dengan objek penelitian.

Data-data tersebut diperoleh dari buku-buku kepustakaan, peraturan perundang-undangan, browsing internet, dan dokumen-dokumen lainnya. Dalam hal ini peneliti mencari buku-buku yang dibutuhkan. Data sekunder dikelompokkan menjadi 3 jenis bahan hukum, yaitu: Bahan hukum primer Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat atau bahan yang berkait erat dengan permasalahan yang diteliti yaitu Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Bahan Hukum Sekunder Bahan hukum sekunder, yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu buku-buku yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang akan dikaji dalam penulisan ini.

Dalam melakukan suatu penelitian penulis mengacu pada metode penelitian, agar penelitian lebih terarah dan terencana. Metode penelitian yang penulis gunakan adalah metode penelitian yuridis empiris. Penelitian ini memakai pendekatan masalah pendekatan perundang-undangan (Statute-Approach) serta pendekatan konsep (conceptual approach). Sumber data yang penulis gunakan berupa data primer dengan cara penelitian lapangan (Field Research) yang berlokasi di Bank NTT KCU Kupang dengan melakukan teknik pengumpulan data berupa pengamatan dan wawancara dengan data sekunder untuk membantu penelitian ini.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Wawancara dengan pihak pembeli Pihak pembeli**

Berdasarkan hasil wawancara di wilayah naimata kota kupang dalam rangka untuk mengetahui alasan-alasan yang dikemukakan oleh baik pihak pembeli mengenai perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dilakukan Wawancara dengan bapak DD, Naimata ,30 Mei 2023. Yang tidak diakui oleh ahli waris. penulis melakukan wawancara langsung kepada yang bersangkutan.

Pihak pembeli

Mengklaim bahwa pembeli tanah tersebut sudah sesuai prosedur, yang mana pada tahun 1991 telah dikeluarkan sertifikat atas nama saya. Iya menjelaskan bahwa memang pada awal membeli tanah itu tidak langsung diterbitkan sertifikatnya namun dilakukan peralihan hak atas tanah tersebut. sehingga pada tahun 1991 baru terbit sertifikat tersebut yang langsung diterbitkan atas nama bapak DD oleh badan pertanahan nasional. namun pada tahun 2010 ahli waris dari penjuana mengugat tanah tersebut dengan dalil bahwa tanah tersebut tidak pernah dijual, dan tanah itu merupakan ahli waris dari nenek moyang mereka FA, dan mereka juga tidak mengakui sertifikat itu.

### **Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Jual Beli Tanah yang Dilakukan Secara di Bawah Tangan**

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 dihadapkan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik.

Satjipto Rahardjo yang mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah suatu perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia terhadap perbuatan merugikan yang dilakukan oleh orang lain, maka dalam hal ini perjanjian dibawah tangan tadi sudah dapat dijadikan suatu perlindungan hukum tentang keabsahan dalam perbuatan hukum jual-beli hak atas tanah tersebut. Namun demikian apabila pembeli ingin melakukan balik nama menyangkut hak atas tanah tersebut, perjanjian dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai acuan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Kenyataan yang terjadi di lapangan, apabila pihak pembeli menginginkan balik nama atas sertifikat tersebut, maka perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan suatu patokan untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan, hal ini juga ditegaskan oleh Kasubsi Peralihan Hak, Hak Tanggungan dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Kupang yang menyatakan “perjanjian jual beli atas tanah yang dibuat secara dibawah tangan tidak dapat dijadikan suatu dasar langsung untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan, melainkan para pihak harus membuat akta jual beli secara otentik melalui PPAT untuk menciptakan tertib administrasi.

Sarana untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah dilakukan tidak hanya dengan kepercayaan maupun melalui kwitansi saja, namun dapat melalui cara pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, yaitu :

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

Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut apabila dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi di lapangan, maka hukum telah melindungi pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa yang timbul atas jual beli tanah tersebut, karena meskipun dibuat secara dibawah tangan, maka perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang diatur dalam hukum perdata, dimana suatu perjanjian tersebut akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut (asas pacta sun servanda), sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti, meskipun mempunyai kekuatan pembuktian sebatas kuat, belum sempurna.

Pembuatan perjanjian baik itu dibawah tangan atau dengan akta jual beli dan pemindahan hak atas tanahnya dilakukan dihadapan PPAT dan dicatatkan pemindahan haknya ke kantor Pertanahan seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdata, dimana penyerahan akan benda tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara memindahkan salian otentik lengkap dengan akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik dan dengan membukukan dalam register.

Apabila pemindahan hak atas tanah dilakukan dengan perjanjian jual beli dibawah tangan, perjanjian tersebut tetap sah selama para pihak mengakui adanya perbuatan tersebut. Namun perjanjian ini tidak dapat digunakan untuk mengubah data kepemilikan tanah karena pembuatan akta jual beli tidak sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain sulitnya mengubah data kepemilikan tanah, jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan ini akan sulit dilakukan pembuktian telah terjadinya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengingat perjanjian di bawah tangan dibuat hanya oleh para pihak tanpa notaris/PPAT.

Perlindungan hukum dalam teorinya terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum yang represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul, perlindungan hukum represif biasanya dilakukan di pengadilan. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa. Pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan bentuk dari perlindungan hukum preventif karena bertujuan mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Apabila setelah dibuatnya perjanjian salah satu melakukan wanprestasi. Perlindungan hukum preventif untuk para pihak juga terdapat dalam KUHPerdata. Perlindungan hukum untuk perjanjian dibawah tangan hanyalah Pasal 1338 KUHPerdata dimana semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu

perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perlindungan hukum represif dapat diperoleh dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain karena adanya wanprestasi.

Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila terjadi sengketa 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.

Apabila dianalisis dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satijpto 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 yang dilakukan secara di bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan, karena menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor.

Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan adalah bukti perjanjian tersebut, meskipun dilakukan secara dibawah tangan, tetapi hal tersebut dapat dijadikan suatu bentuk perlindungan hukum karena dapat menjadi suatu alat bukti dengan kekuatan pembuktian yang lemah. Hal tersebut dapat ditemukan dalam pasal 1866 KUH Perdata, dan dipertegas dalam pasal 1874 KUH Perdata yang menyebutkan tentang suatu alat bukti dapat merupakan suatu tulisan yang dibuat secara dibawah tangan. Sehingga 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 PPAT sebagai landasan untuk melakukan balik nama di kantor BPN.

Masyarakat diharapkan untuk lebih teliti dalam melakukan jual beli dan harus selalu mendaftarkan tanahnya agar tidak terjadi sengketa kepemilikan suatu objek tanah. Pemerintah diharapkan bekerja sama dengan masyarakat dalam memberikan wawasan mengenai ketentuan dan sanksi dalam kegiatan Jual beli yang benar agar tidak menimbulkan permasalahan seperti permasalahan tentang Jual beli Tanah yang belum bersertifikat. Diharapkan dalam kegiatan jual beli atau dalam peralihan hak atas tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku didalam peraturan.

## KESIMPULAN

Perlindungan hukum dalam teorinya terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum yang represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul, perlindungan hukum represif biasanya dilakukan di pengadilan. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya suatu

sengketa. 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. Namun perjanjian ini tidak dapat digunakan untuk mengubah data kepemilikan tanah karena pembuatan akta jual beli tidak sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga untuk bisa mendapatkan perlindungan hukum represif tersebut yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan dalam hal ini pembeli yang tidak dapat membalik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah yang telah dibelinya.

Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan adalah bukti perjanjian tersebut, meskipun dilakukan secara dibawah tangan, tetapi hal tersebut dapat dijadikan suatu bentuk perlindungan hukum karena dapat menjadi suatu alat bukti dengan kekuatan pembuktian yang lemah. Hal tersebut dapat ditemukan dalam pasal 1866 KUH Perdata, dan dipertegas dalam pasal 1874 KUH Perdata yang menyebutkan tentang suatu alat bukti dapat merupakan suatu tulisan yang dibuat secara dibawah tangan. Sehingga 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 PPAT sebagai landasan untuk melakukan balik nama di kantor BPN.

Perlindungan pembeli adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada pembeli. Dengan kata lain, hukum perlindungan pembeli dapat dikatakan sebagai “Hukum yang mengatur mengenai hak dan kewajiban pembeli, hak dan kewajiban penjual, serta tata cara mempertahankan hak dan menjalankan kewajiban” 67 Keaslian Sertifikat tanah sering menjadi masalah yang dialami oleh pembeli. Terlebih lagi saat ini banyaknya kasus mafia tanah dan kurang tahu nya masyarakat terkait bagaimana membedakan sertifikat tanah yang asli dengan yang palsu. Terdapatnya wanprestasi pada penjual mengakibatkan kerugian jatuh pada pembeli. Pembeli yang mengalami masalah dalam jual beli tanah terutama dalam sertifikat tanah dapat mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil. Hal yang demikian pembeli seharusnya mendapatkan ganti kerugian penjual sebagai upaya perlindungan hukum bagi pembeli sesuai dengan yang diamanatkan dalam Pasal 4 Angka 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu hak konsumen/pembeli untuk mendapatkan ganti rugi.

Pembeli yang sudah dirugikan oleh penjual maka perlindungan hukum yang ditempuh yaitu perlindungan hukum secara represif, dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dijelaskan pada Pasal 45 dan apabila pelaku usaha menyebabkan wanprestasi maka ganti kerugian yang diberikan kepada konsumen harus sesuai barang yang rusak atau hilang dan apabila tidak sesuai dengan nilai barang maka pelaku usaha telah melanggar Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dalam Pasal 19 dijelaskan bahwa: “Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranya, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 11.
- Bachsan Mustafa, Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia, (Bandung: Cipta Aditya Bakti, 2001), hlm. 53.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 205.
- Cici Fajar Novita, 2014, Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Ppat, , Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Vol.Ii Tahun 2014.
- I Made Handika Putra, I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat , Jurnal Analogi Hukum, Vol. 5 No. 1 (2023)
- Manan, Bagir. Fungsi dan Meteri Peraturan Perundang-undangan. Jakarta: Makalah, 1994.
- Sakti, Socha Tcefordin Indera, 2020, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan, Jurnal Privat Law Vol. VIII No. 1 Januari-Juni 2020.
- Sadewo, Joko, 2019, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan, SOL JUSTICIA, VOL. 2, NO. 2 Desember 2019
- Satjipto Rahardjo, Ilmu hukum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.
- Sutedi, Adrian, 2006, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranya, Sinar Grafika, Jakarta
- Yolanda, Avita Nendy Falief, Ana Silviana, Dewi Hendrawati, 2019, Perlindungan Hukum Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo, DIPONEGORO LAW JOURNAL Volume 8, Nomor 3, Tahun 2019.

### *Internet*

<https://onesearch.id/Record/IOS4666.2533/TOC>

### *undang-undang*

Undang-Undang Dasar 1945

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997

PP nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.