

PERLINDUNGAN HUKUM DALAM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

K. Hendra Mahesa, Muhamad Jodi Setianto, Komang Febrinayanti Dantes

Universitas Pendidikan Ganesha

e-mail : hendramahesaaa@gmail.com, Jodi.setianto@undiksha.ac.id,
febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id

Abstrak

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 untuk mengevaluasi dampak hukum yang dihadapi oleh pembeli dalam konteks transaksi semacam itu 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 karena adanya kekosongan norma. 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. Perlindungan hukum preventif diberikan berdasarkan Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sementara perlindungan hukum secara represif mencakup sanksi seperti denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan lainnya, serta metode penegakan hukum lainnya. 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 muncul sengketa atau masalah hukum terkait tanah yang dibeli. Selain itu, pembeli juga terbatas dalam melakukan jaminan sertifikat untuk mendapatkan kredit, karena harus melibatkan penjual tanah yang bersangkutan.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Akibat Hukum, Jual Beli, Tanah, Bawah Tangan

Abstract

The purpose of this research is to recognize and assess the legal safeguards available to purchasers engaged in clandestine transactions of land rights. Additionally, it aims to scrutinize the legal ramifications that buyers face when participating in such under-the-table transactions under the framework of Law No. 5 of 1960 concerning Fundamental Agrarian Regulations. This study employs a normative juridical research approach, which seeks to establish legal truths based on normative aspects, primarily due to normative gaps. The research methodology is characterized as analytical-descriptive, designed to provide an overview of how regulations are implemented based on the currently applicable legal provisions. The process of collecting legal materials utilizes a legal materials inventory. The findings of this research indicate that legal protection for purchasers involved in clandestine land rights transactions persists in both a preventative and repressive manner. Preventative legal safeguards are grounded in the stipulations outlined in Article 1491 of the Civil Code, while repressive legal safeguards manifest as law enforcement measures encompassing a

range of sanctions, including fines, compensatory measures, imprisonment, additional penalties, and other methods. The legal consequences stemming from these transactions include the inability of buyers to register the transfer of land rights or initiate the name-change process on certificates at the Local Land Office. Additionally, buyers lack substantial evidentiary support in the event of disputes or other legal issues arising regarding the land they have purchased. Furthermore, buyers are unable to independently secure certificates as collateral to obtain credit, as this process necessitates the involvement of the land seller in question.

Keywords : *Legal Protection, Legal Consequences, Buying and Selling, Land, Underhanded*

PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Prinsip-Prinsip Dasar Agraria yang dikenal sebagai UUPA, menunjukkan bahwa Hukum Tanah Nasional merupakan elemen dalam hukum yang mengatur perkembangan Hukum Tanah Nasional dengan cara mengintegrasikan aspek-aspek Hukum Adat ke dalam peraturan perundang-undangan sehingga menjadi hukum yang tertulis (Arba, 2021: 25). Selama belum ada peraturan-peraturan hukum yang berlaku terkait dengan tanah, maka prinsip-prinsip Hukum Adat akan tetap berlaku sepenuhnya. Ini menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional..

Hukum adat yang berlaku di Indonesia, yang menjadi bagian integral dari kehidupan masyarakat, secara prinsip tidak bertentangan dengan hukum tanah nasional. Dalam konteks ini, pembangunan hukum tanah nasional juga dipengaruhi oleh upaya mengintegrasikan hukum adat yang berlaku dalam masyarakat hukum adat ke dalam peraturan perundang-undangan sehingga hukum adat tersebut dapat menjadi hukum yang tertulis. Ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria mengungkapkan bahwa jika belum ada peraturan hukum yang mengatur tentang pertanahan atau tanah adat, maka norma-norma dari hukum adat tetap berlaku (Sulisrudatin, 2014: 30). Peraturan-peraturan yang digunakan dalam sistem pertanahan digunakan sebagai upaya dalam menciptakan kemakmuran untuk rakyat itu sendiri yang sebesar-besarnya akan tercapai dan terlaksana dengan baik (Santoso, 2012).

Bahkan saat ini, belum ada peraturan yang secara spesifik mengatur bagaimana proses jual beli hak atas tanah dilakukan. Istilah "penjualan hak atas tanah" hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA, yang mengacu pada penjualan hak kepemilikan atas tanah. Pasal-pasal lainnya tidak menggunakan frasa "jual beli," melainkan merujuk pada pengalihan hak (Baharudin, 2014: 90). Istilah "dialihkan" mengacu pada suatu tindakan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui berbagai metode seperti jual beli, hibah, pertukaran, atau hibah berdasarkan wasiat. Dengan kata lain, meskipun istilah yang digunakan dalam pasal hanya mencakup pengalihan hak, salah satu bentuknya adalah pemindahan hak atas tanah melalui jual beli (Baharudin, 2014: 90).

METODE PENELITIAN

Cara kerja keilmuan yang salah satunya di tandai dengan menggunakan metode (dalam Bahasa Yunani disebut *methodos*, meta artinya atas dan *thodos* artinya suatu jalan, suatu cara) adalah penelitian yang bersifat ilmiah. Penelitian hukum 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 (Ishaq, 2017 : 20). Norma yang dipergunakan yaitu berupa norma hukum positif berupa undang-undang, peraturan-peraturan dan seterusnya, juga norma hukum tertulis yang bersifat *judge made law* yang dibentuk oleh lembaga yang memiliki wewenang, atau berasal dari peradilan dan norma hukum tertulis yang dibentuk oleh para pihak yang memiliki

kepentingan baik itu berupa kontrak, dokumen hukum, laporan hukum, catatan hukum, ataupun rancangan undang-undang.

Sumber bahan hukum pada penelitian hukum yuridis normatif terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Secara lebih terperinci bahan hukum yang dipergunakan yaitu Bahan hukum primer, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Perayuran 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 Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti artikel internet, jurnal, serta publikasi hukum lainnya yang memiliki korelasi dengan masalah yang diteliti. Bahan hukum tersier, yaitu seluruh bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum bagi Pembeli terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Secara Bawah Tangan

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 tanggungjawab 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, 2021 :203). Kegiatan jual beli hak atas tanah sah secara hukum disebabkan karena adanya suatu pembuktian ataupun perluasan pembuktian dengan dilakukan pembuatan akta jual beli yang diketahui secara umum dan bagi para pihak yang berkepentingan.

Jual beli hak atas tanah dalam masyarakat hukum adat dikatakan sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan berupa penyerahan tanah yang dilakukan untuk selamalamanya dengan penjual dimana dilakukan penerimaan pembayaran sejumlah uang yang disebut dengan harga pembelian. Masyarakat hukum adat melakukan tindakan jual beli hak atas tanah dilakukan secara terang dan tunai. Tindakan jual beli hak atas tanah dilakukan secara terang artinya perbuatan hukum berupa kegiatan jual beli hak atas tanah memang benar-benar dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa yang memiliki kewenangan untuk itu. Tindakan jual beli hak atas tanah juga dilakukan secara tunia yakni adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yakni perbuatan pemindahan hak atas tanah menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pada saat yang bersamaan juga dilakukan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual yang dilakukan secara bersamaan (Hayati, 2016 : 284).

Kegiatan jual beli hak atas tanah selain dilakukan melalui akta jual beli dihadapan PPAT juga masih sangat sering dilakukan secara dibawah tangan. Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan sebagai suatu peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan pelaksanaan jual beli yang dilakukan secara adat yang dilaksanakan dibawah tangan (Pulungan, 2017 :65). Peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah 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 dibawah tangan dilakukan dengan berdasar pada kesepakatan yang dibuat oleh 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 ditandatangani oleh saksi-saksi dalam kegiatan jual beli tersebut (Ginting, 2020:20).

Kegiatan jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan 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. Dalam perkara jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tanah juga perlu dilakukan penelitian mengenai perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah secara dibawah tangan dilakukan apabila terjadi tindakan wanprestasi yang dapat merugikan salah satu pihak. Salah satu perlindungan hukum yang diberikan yakni perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan. Upaya perlindungan hukum diberikan apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual kepada pembeli.

Wanprestasi pada dasarnya merupakan tindakan ingkar janji atau tindakan tidak melaksanakan kewajiban yang dilakukan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lainnya. Wanprestasi juga dikatakan sebagai suatu pelaksanaan dari perjanjian yang dilakukan tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak sesuai atau tidak dilaksanakan sama sekali. Tindakan tidak memenuhi berbagai kewajiban dari pihak penjual kepada pembeli dilakukan dengan berdasar beberapa alasan. Tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual kepada pembeli dalam transaksi jual beli tanah dapat ditentukan dengan berdasar pada

Upaya perlindungan hukum yang dapat diberikan dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif. 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 didalam suatu peraturan perundang-undangan yang dilakukan dengan memberikan suatu batasan didalam melakukan perbuatan hukum.

Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan disebabkan oleh beberapa hal seperti masalah dalam pembiayaan, tidak pahamnya masyarakat terhadap aturan hukum dan faktor kebiasaan adat yang masing menganut sistem kemasyarakatan dan sistem kekeluargaan. Kekosongan norma didalam pengaturan hukum mengenai pertanahan khususnya terkait dengan pelanggaran dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah 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 transaksi jual beli dibawah tangan menyebabkan permasalahan ini masih sering terjadi didalam masyarakat.

Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan apabila mengacu terhadap Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memenuhi syarat materiil dan syarat formil mengenai keabsahan suatu perjanjian. Berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang 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 dibawah 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 dibawah tangan melalui Kepala Desa. Tindakan jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan juga sah secara hukum hal ini mengacu dari perjanjian jual beli yang dilakukan oleh mereka yang sudah cakap secara hukum yang memiliki suatu pegangan teguh untuk membuat suatu perjanjian. Dalam persetujuan ini suatu pokok persoalan tertentu yang menjadi objek perjanjian yakni kegiatan jual beli hak atas tanah dan tindakan jual beli ini dilakukan dengan berdasarkan sebab-sebab yang halal yang tidak dilarang dalam ketentuan hukum yang berlaku.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-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 dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria 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. Proses pendaftaran hak atas tanah ini mencakup beberapa aspek, termasuk:

1. Menjalankan proses pengukuran, pemetaan, dan pencatatan data tanah.
2. Melakukan proses pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
3. Memberikan dokumen tanda bukti hak yang sah sebagai bukti yang kuat dalam perjanjian.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengamanatkan masyarakat untuk menjalankan proses pendaftaran tanah dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dalam transaksi jual beli hak atas tanah. Dalam pelaksanaan 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.:

“Peralihan Hak atas tanah 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 diaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Ketentuan hukum ini menegaskan bahwa untuk memperkuat transaksi jual beli hak atas tanah, bukti yang sah dan kuat harus diperoleh melalui pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tindakan jual beli hak atas tanah yang terjadi secara informal dapat digunakan sebagai bukti dalam transaksi yang sah. Namun, ini tidak dapat memberikan jaminan hukum yang cukup kepada pembeli kecuali jika transaksi jual beli tanah dibuat dan didukung oleh akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara tidak resmi bisa digunakan sebagai bukti, namun bukti ini tidak memiliki kekuatan yang cukup untuk membuktikan pemindahan hak atas tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 37 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengharuskan pemindahan hak atas tanah didukung oleh akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena itu, transaksi jual beli hak atas tanah yang tidak sah secara resmi tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan.

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.

Keamanan yang sah adalah jaminan kebebasan bersama terhadap hambatan aktivitas yang dilakukan oleh orang lain. Suatu pemahaman jual beli yang dilakukan secara diam-diam dapat diberikan keamanan yang sah dengan menyinggung keabsahan demonstrasi yang sah atas kebebasan berdagang atas tanah tersebut. Perjanjian jual beli yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak mempunyai daya pembuktian, sehingga apabila proses perpindahan nama atau pendaftaran itu dilakukan di Kantor Pertanahan Umum tidak dapat diselesaikan karena tidak ada akta jual beli yang dilakukan melalui akta jual beli tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akibat Hukum bagi Pembeli terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Secara Bawah Tangan

Sebelum melihat akibat hukum yang ditimbulkan bagi pembeli terhadap kegiatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan, perlu untuk mengetahui mengenai tindakan masyarakat yang menjadi pemicu terjadinya kegiatan jual beli hak atas tanah yang terjadi secara dibawah tangan tersebut. Tindakan jual beli yang dilakukan oleh masyarakat secara dibawah tangan dipengaruhi oleh berbagai faktor didalamnya. Faktor-faktor yang mempengaruhi kegiatan jual beli hak atas tanah dibawah tangan tersebut yakni sebagai berikut :

- a. Masyarakat, baik penjual maupun pembeli, masih kurang memahami dan bahkan tidak mengetahui peraturan hukum yang berlaku terkait jual beli hak atas tanah.
- b. 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.
- c. Tanah yang menjadi objek jual beli belum mengalami proses konversi.
- d. Keterbatasan dana menjadi faktor yang menghambat pelaksanaan proses peralihan hak, bahkan untuk membayar Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Tanah dan Bangunan.
- e. Tanah yang akan dijual hanya merupakan sebagian dari keseluruhan 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.
- f. Faktanya adalah jenis tanah ini masih digolongkan sebagai tanah pertanian, sementara pembeli tinggal di luar kecamatan di mana 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.
- g. Bekerja 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 sengketa muncul. Dalam konteks jual beli tanah secara umum, proses peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli biasanya diakomodasi oleh bukti otentik seperti akta di bawah tangan atau akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

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.

Menyinggung kegiatan jual beli tanah yang dilakukan dengan peraturan perundang-undangan, maka kegiatan jual beli tanah termasuk dalam peraturan obyek, khususnya peraturan benda tetap atau peraturan pertanahan dan dikecualikan dari peraturan kontrak, khususnya peraturan kontrak. Kegiatan ini disebabkan oleh beberapa hal, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Dalam konteks hukum adat, jual beli tanah bukanlah perjanjian yang mengikat para pihak untuk melaksanakan kesepakatan jual beli yang telah dibuat bersama.
- b. Menurut aturan adat, transaksi jual beli tanah tidak akan mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban, namun hanya sebagai pemindahan hak dan kewajiban atas tanah itu sendiri. Dalam pembeli baru membayar harga tanah hanya sebagai dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat melakukan tindakan penuntutan atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut..

Konsekuensi hukum bagi pembeli dari kesepakatan rahasia dan perolehan kebebasan atas tanah disebabkan oleh pertanyaan antara pedagang dan pembeli, sehingga akta pribadi ini bagaimanapun juga dapat ditolak oleh penjual. Suatu akta rahasia yang dibuat oleh kedua pemain akan mempunyai kekuatan pembuktian yang baik apabila akta tersebut diakui oleh kedua pemain atau sebaliknya jika diperkuat dengan menggunakan bukti-bukti yang lain. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa akta rahasia merupakan permulaan dari pembuktian tertulis.

Akta jual beli merupakan suatu catatan yang memberikan penegasan atas pertukaran kebebasan atas tanah dari pemilik tanah sebagai pedagang kepada pembeli yang mendapat tempat sebagai pemilik baru. Merujuk pada peraturan-peraturan yang sah, maka pelaksanaan jual beli tanah mempunyai sifat yang jelas dan bersifat tunai, yang berarti bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan di bawah pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan biayanya telah dilunasi seluruhnya. Sebelum jual beli selesai oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, akan dilakukan peninjauan kembali pengesahan hak atas tanah untuk menjamin bahwa tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak terlibat dalam perdebatan yang sah, tidak disumpah. atau tidak disita oleh ahlinya.

Adanya perdebatan yang sah mengenai pertanahan terjadi karena adanya pengaduan dari salah satu pihak yang dapat bermula dari oknum atau substansi hukum yang sungguh-sungguh berisi protes dan permintaan kebebasan atas pertanahan yang mencakup status pertanahan, kebutuhan pertanahan, atau berkaitan dengan tanggung jawab atas keistimewaan. dengan harapan mendapatkan penyelesaian manajerial sesuai pengaturan peraturan dan pedoman terkait. Komponen yang menjadi tujuan definitif suatu perdebatan atau permasalahan adalah adanya pihak yang mempunyai hak istimewa lebih besar dari pihak lain atau mempunyai kebutuhan atas tanah yang diperebutkan, sehingga tujuan dari pertanyaan sah yang berhubungan dengan pertanyaan kebebasan tanah bertumpu pada gagasan tersebut. permasalahan yang diangkat dan bertumpu pada proses tujuan pertanyaan yang memerlukan tahapan berbeda-beda agar suatu pilihan dapat tercapai.

Permasalahan mengenai jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan yang seknetanya sampai ke ranak pengadilan, maka sebelum dijatuhkan suatu putusan, majelis hakim melakukan beberapa tindakan secara bertahap untuk menjatuhkan putusannya. Tiga langkah yang harus dijalani adalah pengamatan, penilaian, dan tindakan pengaturan agar putusan yang

dihasilkan oleh majelis hakim bisa memberikan evaluasi terhadap kebenaran suatu peristiwa yang akan menentukan hukumnya. Berikut adalah penjelasan langkah-langkah tersebut :

- a. Mengkonstatir merupakan tindakan yang mencakup pengamatan, pengakuan, dan tindakan membenaran terhadap peristiwa yang diajukan kepadanya. Untuk mencapai tahap ini, majelis hakim harus memiliki keyakinan yang kuat sehingga apa yang mereka sampaikan bukanlah sekadar spekulasi atau asumsi terkait peristiwa yang sedang dibahas. Agar dapat menghindari pengungkapan pendapat atau putusan yang tidak tepat, majelis hakim harus melakukan pembuktian dengan menggunakan alat bukti yang ada, sehingga mereka dapat memastikan dengan pasti tentang peristiwa yang menjadi subjek pengajuan kepada mereka.
- b. Mengkualifikasian merujuk pada tindakan memberikan penilaian terhadap peristiwa yang sebenarnya terjadi, termasuk dalam menetapkan hubungan hukum yang terkait. Ini dapat dianggap sebagai langkah untuk mengatur hukum terhadap peristiwa yang sudah dikenali atau dikonfirmasi secara pasti.
- c. Tindakan terakhir yang dilakukan yakni tindakan mengkonstituir atau tindakan memberikan konstitusinya dimana majelis hakim akan melakukan penetapan hukum kepada pihak yang bersangkutan yang bertujuan untuk memberikan suatu keadilan.

Tiga tahapan yang dilakukan oleh majelis hakim ini digunakan sebagai dapat terhadap perkara jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan. Penyelesaian sengketa dibawah tangan diselesaikan dengan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan pengadilan tidak boleh menciptakan suatu hukum tetapi hanya melakukan suatu pencarian dan menyatakan adanya peraturan hukum yang mengatur permasalahan tersebut. Keputusan hakim dan pembuatan akta jual beli digunakan sebagai dasar bagi pihak yang mengajukan permohonan sertifikat hak atas tanah, yang bergantung pada isi dari putusan tersebut. Jika majelis hakim mengesahkan transaksi jual beli, maka putusan tersebut dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan sertifikat hak atas tanah. Fungsi dari putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang setara dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian, putusan pengadilan dan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat digunakan sebagai bukti yang sah untuk menunjukkan bahwa transaksi jual beli hak atas tanah telah terjadi.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disarikan bahwa pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah secara tidak resmi akan menghadapi beberapa konsekuensi hukum, yaitu 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 telah dibelinya.
3. Pembeli tidak dapat menggunakannya sertifikatnya sebagai jaminan untuk mendapatkan kredit sendiri; sebaliknya, mereka harus melibatkan penjual tanah yang terkait dalam proses pengajuan kredit.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan materi diatas maka dapat disimpulkan bahwa:

1. 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 pencegahan didasarkan pada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menekankan bahwa dalam transaksi jual beli, pihak penjual harus memberikan jaminan terlebih dahulu bahwa

kepemilikan atas tanah yang dijual itu aman dan tidak ada gangguan dari pihak lain. Selain itu, pihak penjual juga harus memberikan informasi mengenai kondisi tanah yang dijual, termasuk cacat-cacat atau kekurangan yang mungkin tersembunyi. Perlindungan hukum represif merupakan tindakan hukum yang diberlakukan sebagai respons terhadap pelanggaran hukum. Pendekatan 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 proses persidangan. Dalam konteks jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara tidak resmi, perlindungan hukum bisa diberikan, meskipun bukti-bukti yang ada mungkin belum cukup kuat atau kurang sempurna.

2. Akibat hukum bagi pembeli yang terlibat dalam transaksi hak atas tanah secara rahasia adalah tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah atau memulai proses perubahan nama pada sertifikat di Kantor Pertanahan setempat. Selain itu, para pembeli ini juga tidak mempunyai alat bukti yang kuat apabila timbul perselisihan atau permasalahan hukum lainnya mengenai tanah yang mereka beli. Selain itu, mereka tidak dapat menggunakan sertifikatnya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit secara mandiri; sebaliknya, mereka harus melibatkan pihak yang menjual tanah tersebut.

Saran

Adapun saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini yakni sebagai berikut :

1. Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebaiknya dapat melakukan kegiatan sosialisasi kepada masyarakat sehubungan dengan jual beli hak atas tanah, transaksi-transaksi tersebut harus dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk memastikan bahwa transaksi tersebut mempunyai keabsahan pembuktian yang kuat.
2. Masyarakat yang dapat berstatus sebagai penjual dan pembeli agar dapat berhati-hati dalam melakukan tindakan jual beli dan mematuhi segala peraturan hukum yang berkaitan dengan kegiatan jual beli agar terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan.

DAFTAR PUSTAKA

Arba, M. 2021. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. Burhan

Ishaq. 2017. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*. Bandung : Alfabeta.

Santoso, U. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Ed. I*. Jakarta : Kencana Penada Media Group.

Baharudin. 2014. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DALAM Proses Jual Beli Tanah. *Jurnal Keadilan Progresif*, 5 (1), hal 89-101

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).

Hayati, N. (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), 147934.

Pulungan, M. T., & Muazzul, M. 2017. Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 4(2), 60- 71.

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.

Sulisrudatin, N. 2014. Keberadaan Hukum Tanah Adat dalam Implementasi Hukum Agraria. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 4(2).