

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
DI BAWAH TANGAN TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
DI KABUPATEN SIAK**

EXECUTIVE SUMMARY

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*



Oleh:

HANIFA SUDIRMAN
1810012111182

**BAGIAN HUKUM PERDATA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG
2022**

No. Reg : 428/Pdt/2/II-2022

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

PERSETUJUAN EXECUTIVE SUMMARY

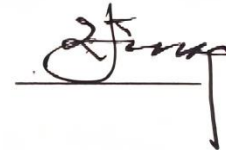
No. Reg : 428/Pdt/02/II-2022

Nama : Hanifa Sudirman
Nomor : 1810012111182
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Perjanjian
Jual Beli di Bawah Tangan Terhadap Kepemilikan
Hak atas Tanah di Kabupaten Siak

Telah **dikonsultasikan** dan **disetujui** oleh **Pembimbing** untuk di *upload* ke *website*.

Dr. Zarfina, S.H., M.H.

(Pembimbing)



Mengetahui:

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta



(Dr. Uning Pratimaratri, S.H., M.Hum.)

Ketua Bagian
Hukum Perdata



(Dr. Yofiza Media, S.H., M.H.)

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN SIAK

Hanifa Sudirman¹, Zarfina¹

¹Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta

Email: hanifasrn19@gmail.com

ABSTRACT

The transfer of land ownership is achieved by signing a deed prepared by the Authorized Land Deed Officer (PPAT) and the change of owner's name must then be recorded as a valid proof of ownership. However, some people of Siak residents, specifically those who live in Buantan Lestari Village, Bunga Raya District; Rawang Kao Barat Village, Lubuk Dalam District; and Simpang Perak Jaya Village and Seminai Village, Kerinci Kanan District are currently still buying and selling land ownership through unnotarized deed of sale, which put the buyer at a disadvantage. The formulation of the problem is (1) What shall be the effect of the law for a buyer who implements a private deed against the ownership of a land right?, (2) How shall legal protection be for a buyer who implements a private deed against the ownership of a land right in Siak Regency?. These types of research are sociological juridical, primary and secondary data sources, interview data collection techniques and document studies, qualitative data analysis. Based on the analysis and data discussion, the author concludes that this transaction is not in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration. Should there be a dispute over the land ownership attained through the private deed, there need be a legal protection afforded to the buyer, where the deed could still be used as a evidence despite of its weak legal standing.

Keywords : Legal Protection, Sale and Purchase land, Private Deed.

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang Masalah

Peralihan hak atas tanah dengan jual beli memerlukan kepastian hukum. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah, pendaftaran terhadap tanah harus dilakukan setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah yaitu dibuatkannya akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum peralihan hak lainnya, kecuali peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang

menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Perlindungan hukum tersebut secara jelas diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa "suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada kantor pertanahan kepada pengadilan".¹

¹ Zikra Fitrianti, 2020, "Akibat Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Dijual Kembali Secara Pura-Pura Oleh Penjual Serta Diagunkan Kepada Bank Oleh Pihak Ketiga", *Indonesian Notary*, Volume 2 No. 4

Putusan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura Nomor 38/Pdt.G/2020/PN Sak merupakan salah satu contoh kasus jual beli sebidang tanah seluas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) dan lahan kebun sawit seluas 2 Ha (dua Hektar), jual beli mana dilakukan secara di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat atas dasar kepercayaan.

Dengan telah dilakukannya transaksi jual beli maka seharusnya tanah dan lahan kebun sawit tersebut di atas telah beralih menjadi milik Penggugat, namun dikarenakan jual beli dilakukan secara di bawah tangan pengalihan kepemilikan hak atas tanah belum dapat dilaksanakan. Pengalihan hak atas tanah dari Tergugat kepada Penggugat baru dikatakan sah apabila para pihak telah melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan instansi yang berwenang, dalam hal ini pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di mana objek tersebut berada.

Jual beli di bawah tangan yang dilakukan atas dasar kepercayaan tersebut akan menimbulkan kerugian terhadap pihak pembeli, karena sertipikat yang telah diperjualbelikan tersebut masih atas nama pihak penjual. Jika nantinya pihak penjual meninggal dunia atau tidak diketahui lagi keberadaannya, maka akan menimbulkan permasalahan dikemudian nanti terhadap kepemilikan hak atas tanah yang telah dibeli oleh pihak pembeli. Berdasarkan hal tersebut akan mengalami kerugian yaitu pihak pembeli tidak memiliki alat bukti yang berkekuatan hukum tetap berupa sertipikat tanah.

B. Rumusan Masalah

1. Apa akibat hukum bagi pembeli yang melaksanakan perjanjian jual beli secara di bawah tangan terhadap kepemilikan hak atas tanah?

2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang melaksanakan perjanjian jual beli secara di bawah tangan terhadap kepemilikan hak atas tanah di Kabupaten Siak?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui akibat hukum bagi pembeli yang melaksanakan perjanjian jual beli secara di bawah tangan terhadap kepemilikan hak atas tanah
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli yang melaksanakan perjanjian jual beli di bawah tangan terhadap kepemilikan hak atas tanah di kabupaten Siak

II. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis sosiologis yaitu penelitian yang berupa studi empiris untuk menentukan teori-teori proses terjadinya dan mengenai bekerjanya hukum di dalam masyarakat. Pada penelitian ini penulis akan melihat perlindungan hukum bagi pembeli yang melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan yang berada di Kabupaten Siak serta akibat hukum yang akan ditimbulkan.

Penelitian bersifat deskriptif, yaitu salah satu jenis penelitian yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai setting social atau dimaksud untuk eskploritas dan klarifikasi mengenai suatu fenomena atau kenyataan social dengan jalan mendeskripsikan sejumlah variable yang berkenaan dengan masalah dan unit yang diteliti antara fenomena yang diuji.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Akibat Hukum Bagi Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan Terhadap Kepemilikan Hak atas Tanah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Penghulu Kampung Buantan Lestari, Kecamatan Bunga Raya, Kabupaten Siak, menegaskan bahwa masyarakat memilih melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan tersebut karena tidak memerlukan banyak biaya atau lebih murah dibandingkan dengan jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT, prosesnya yang terbilang mudah dan praktis, yaitu membuat surat pernyataan dalam bentuk Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) di hadapan Penghulu dan saksi-saksi, maka proses jual beli tanah yang terjadi sudah sah. Sebenarnya Penghulu telah menganjurkan pada masyarakat agar melakukan jual beli tanah ke PPAT namun masyarakat masih tetap memilih jual beli secara di bawah tangan.

Sehingga dalam hal ini jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta PPAT akan menimbulkan kesulitan bagi pembeli dalam beberapa hal, antara lain:

- a) Pembeli mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan hak atas tanahnya yang telah dibeli.
- b) Tanpa adanya akta PPAT, tidaklah mungkin untuk memperoleh izin pemindahan hak dari badan pertanahan yang berwenang.
- c) Kepala Kantor Pertanahan pun akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya.

Akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, apabila timbul sengketa antara pihak

penjual dan pihak pembeli, akta di bawah tangan masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak, atau dikuatkan lagi dengan alat bukti lainnya.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah

Terkait permasalahan jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT proses penyelesaiannya juga dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:²

1. Penyelesaian permasalahan melalui jalur non litigasi

Penyelesaian secara non litigasi dilakukan dengan cara melakukan pembelimengajak penjual untuk datang dihadapan PPAT dan membuat akta jual beli. Cara ini dapat dilakukan ketika penjual atau ahli waris dari penjual bersedia untuk melakukan jual beli ulang dihadapan PPAT.

2. Penyelesaian permasalahan melalui jalur litigasi

Penyelesaian secara litigasi dapat dilakukan di mana pembeli dapat memintakan penetapan ke Pengadilan Negeri setempat yang menyatakan bahwa telah sahnya jual beli dibawah tangan yang dilakukan. Atau mengajukan gugatan ke Pengadilan terhadap pihak penjual, salah satu bentuk

²Dimas Rizky Wiratama Suwignyo, 2017, "Perlindungan Hukum Dalam Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Dilakukan di Hadapan Kepala Desa", *Jurnal Hukum*, Volume I, Nomor I, Hlm. 11, diakses 15 Januari 2022, <https://core.ac.uk/download/pdf/148617799.pdf>.

dasar gugatan adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak penjual.

bawah tanah karena akan merugikan pihak pembeli sendiri.

Simpulan dan Saran

A. Simpulan

1. Legalitas dan akibat hukum dari jual beli tanah di bawah tangan di Kabupaten Siak, tindakan yang dilakukan tetap sah karena dilakukan secara konkrit/nyata. Akibat hukum menyebabkan kepemilikan tanah dengan Sertipikat Hak Milik hanya sebatas fisik, yang tidak memiliki kekuatan hukum dan rentan terhadap sengketa tanah.
2. Perlindungan hukum bagi pembeli yang melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan adalah dengan bukti perjanjian tersebut. Hal tersebut diatur dalam pasal 1866 KUHPerdara, dan dipertegas dalam pasal 1874 KUHPerdara yang menyebutkan tentang suatu alat bukti dapat merupakan suatu tulisan yang dibuat secara di bawah tangan. Terkait permasalahan jual beli tanah di bawah tangan dapat ditempuh penyelesaian melalui jalur litigasi maupun non litigasi.

B. Saran

1. Kepada masyarakat agar lebih cermat dan teliti dalam melakukan jual beli tanah dan bangunan baik yang sudah bersertipikat maupun belum. Dalam jual beli tanah dan bangunan sebaiknya tidak dilakukan berdasarkan kuitansi ataupun perjanjian secara di bawah tangan, karena kedudukannya di depan hukum masih lemah.
2. Kepada Pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional agar melakukan sosialisasi kepada masyarakat dengan seluruh perangkat desa dan melibatkan pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah agar masyarakat tidak lagi melakukan jual beli tanah secara di

Ucapan Terimakasih

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Para pihak tersebut diantaranya: (1) Bapak Dr. Zarfinal, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing, (2) Ibu Dr. Yofiza Media, S.H., M.H. dan Bapak Dr. Desmal Fajri, S.Ag., M.H., selaku Penguji, (3) Keluarga tercinta yang selalu memberikan dukungan moral maupun materil serta teman-teman seperjuangan.

Daftar Pustaka

A. Sumber Lain

- Dimas Rizky Wiratama Suwignyo, 2017, "Perlindungan Hukum Dalam Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Dilakukan di Hadapan Kepala Desa", *Jurnal Hukum*, Volume I, Nomor I, Hlm. 11, diakses 15 Januari 2022, <https://core.ac.uk/download/pdf/148617799.pdf>.
- Zikra Fitrianti, 2020, "Akibat Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Dijual Kembali Secara Pura-Pura Oleh Penjual Serta Diagunkan Kepada Bank Oleh Pihak Ketiga", *Indonesian Notary*, Volume 2 No. 4 (2020), hlm. 745, diakses 20 Oktober 2021, <https://is.gd/tQjWyC>.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.