



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI  
TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
MENGUNAKAN AKTA DIBAWAH TANGAN.  
(Studi Putusan Nomor 292/Pdt.G/2020/Pn Pbr)**

***(Legal protection for buyers against the sale and  
purchase of land rights using privately made deed)  
(Decision Study Number 292/Pdt.G/2020/Pn Pbr)***

**Dita Andini<sup>1</sup>, Yosef Irenius Adol<sup>2</sup>  
Universitas Pamulang  
(ditaandini269@gmail.com)**

### **Abstrak**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana keabsahan status jual beli tanah yang dilakukan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan bagaimana penyelesaian yang dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dapat disimpulkan : 1. Dalam jual-beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan jual-beli yang sah asalkan memenuhi Pasal 1338 dan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, permasalahan yang dihadapi hanya soal pembuktian di dalam persidangan nanti. 2. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya. Maka diperoleh putusan menyatakan bukti yang diajukan Penggugat berupa Perjanjian Jual beli dan Kwitansi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada Tanggal 21 Februari 2012 Sah dan Berharga dan memerintahkan bank tabungan negara cabang Pekanbaru untuk memberikan sertipikat hak milik atas rumah tersebut kepada penggugat.

Kata Kunci : Jual Beli, Akta dibawah tangan, Tanah

### **Abstract**

*This research was conducted with the aim of finding out how the validity of the status of buying and selling land which was carried out without a Land Deed Making Officer (PPAT) and how the settlement was carried out by the buyer, so that buying and selling land carried out without a PPAT could have definite legal force. By using the normative juridical research method, it can be concluded: 1. In buying and selling land carried out without a deed, the official making the land deed is a legal sale and purchase as long as it complies with Articles 1338 and Article 1320 of the Indonesian Civil Code, the problem*



*faced is only a matter of proof. at the trial later. 2. Settlements that can be made by the buyer, so that the sale and purchase of land carried out without a PPAT deed can have definite legal force by requesting a District Court Decision which provides legal certainty to the plaintiff as the legal owner of the land and buildings on it. Then a decision was obtained stating that the evidence submitted by the Plaintiff was in the form of a Sale and Purchase Agreement and Sales Purchase Receipt between the Plaintiff and the Defendant on February 21, 2012 Valid and Valuable and ordered the Bank Tabungan Negara branch pekanbaru to provide a certificate of ownership of the house to the plaintiff.*

*Keywords: Buying and selling, private deed, land*

## A. PENDAHULUAN

Manusia dan tanah mempunyai hubungan yang erat. Selain untuk kepentingan pribadi, tanah juga dibutuhkan untuk kepentingan umum, namun kepentingan umum belum dirumuskan dengan baku. Cakupan kepentingan umum ini meliputi seperti “kepentingan Bersama”, “kepentingan orang banyak”, “kepentingan nasional”, dan “kepentingan Negara”. Namun kepentingan umum sampai sekarang ini belum ada kriteria yang jelas, apakah kepentingan umum sudah termasuk di semua tempat? Apakah kepentingan umum sudah dalam kepentingan individu?.

Tanah merupakan kebutuhan, setiap manusia selalu berusaha untuk memilikinya. Tanah dapat dimiliki siapa saja, individu, masyarakat sebagai kelompok atau badan hukum. Tanah memiliki nilai ekonomis, semakin banyak permintaan dan kebutuhan tanah, maka semakin tinggi nilai tanah, akibat lain dari tingginya permintaan tanah maka semakin tinggi juga konflik mengenai tanah. Masyarakat terus berkembang sesuai dengan dinamika pembangunan dan tuntutan zaman. Kondisi masyarakat yang masih sangat tergantung pada kegiatan-kegiatan dan usaha-usaha yang Sebagian besar bersifat agraris sehingga tanah merupakan tumpuan harapan bagi masyarakat agar dapat melangsungkan asas dan tata kehidupan.<sup>1</sup>

Tanah merupakan memang merupakan asset kekayaan yang berharga, apalagi jika kondisinya strategis. Membeli dan menjual tanah sesuai dengan pasal 1457 KUH Perdata adalah perjanjian dimana satu pihak terkait untuk memberikan tanahnya pada pihak lainnya serta harus dibayar seharga yang disepakati. Menurut Undang-undang agrarian, jual beli property non statis dalam bentuk tanah/bangunan seharusnya di

<sup>1</sup> S.H.M.H. Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Kencana, 2015), <https://books.google.co.id/books?id=XstADwAAQBAJ>.



adakan di hadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) dengan Akta otentik sebagai dasar untuk melakukan transaksi jual beli tersebut. <sup>2</sup>

Pengertian jual beli hak atas tanah setelah berlakunya UUPA merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 24 tahun 1997, selain itu yang menentukan jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT sebagaimana dinyatakan dalam pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997. Sebelum berlakunya peraturan tersebut Peraturan Pemerintah ini untuk melakukan pendaftaran bisa taboa suatu akta PPAT tetapi hanya dengan bukti tertulis yang dibuat oleh Kepala Desa/Kepala Adat. <sup>3</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui konsekuensi dari transaksi jual beli tanah dengan akta dibawah tangan merujuk pada Putusan Nomor 292/Pdt.G/2020/Pn Pbr yang mana transaksi jual beli tersebut sah dengan perjanjian jual beli dan kwitansi.

## B. PERMASALAHAN

1. Apa akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?
2. Bagaiman upaya hukum dalam melakukan perlindungan hukum terhadap jual beli yang dilakukan dibawah tangan?

## C. METODE PENELITIAN

Metode Penelitian yang dilakukan dalam Jurnal ini adalah menggunakan penelitian hukum yuridis normatif dan penelitian terhadap asas-asas hukum, yang mana penelitian difokuskan untuk meneliti hukum dengan cara meneliti bahan-bahan Pustaka atau sistem hukum positif yang berlaku dengan mengkaji berbagai aturan yang bersifat formil seperti undang-undang. Pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Pendekatan undang-undang

<sup>2</sup> | Gusti Agung Ayu Lita Pratiwi, Nella Hasibuan Oleary, and Ni Made Puspasutari Ujianti, "Akibat Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Tanah Hak Milik Di Kabupaten Badung," *Jurnal Konstruksi Hukum* 1, no. 1 (2020): 176–180.

<sup>3</sup> "Adln - Perpustakaan Universitas Airlangga," no. 24 (1997): 24.



dilakukan dengan cara menganalisis aturan dan regulasi yang berkaitan dengan hukum tersebut, sedangkan pendekatan kasus ialah pendekatan yang dilakukan secara intensif, terperinci dan mendalam terhadap gejala-gejala tertentu.<sup>4</sup>

## D. PEMBAHASAN

### A. Keabsahan Status Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pembuat pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan yaitu, akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan.<sup>5</sup> oleh karena itu, seharusnya masyarakat melakukan jual beli dengan adanya akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli yang dilaksanakan sah demi hukum dan kuat hukumnya.

Syarat sah jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, rill dan terang.<sup>6</sup>

Jual beli tanah terdapat dua perbuatan hukum yang dilakukan pada saat yang bersamaan, yaitu :

1. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli;
2. Perbuatan Hukum pembayaran harga jual beli oleh pembeli kepada penjual;

Dengan dilakukan hal demikian maka dipenuhi syarat “tunai” dari jual beli tanah, sehingga dengan jual beli tanah tersebut telah selesai. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk lingkup hutang piutang bukan hukum pertanahan.

<sup>4</sup> N Qamar and F S Rezah, *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal Dan Non-Doktrinal* (CV. Social Politic Genius (SIGn), 2020), <https://books.google.co.id/books?id=TAQHEAAAQBAJ>.

<sup>5</sup> Baharudin, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual Beli Tanah,” *Keadilan Progresif* 5, no. 1 (2014): 88–101.

<sup>6</sup> Diajukan Sebagai et al., “Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Magister Kesehatan Masyarakat” (2011).



Sifat rill berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata. Tunai, rill dan terang ini kemudian diangkat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah sebagaimana telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Ada beberapa penyebab terjadinya jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT, atau yang biasa disebut akta dibawah tangan dikarenakan :

1. Ketidaktahuan orang yang bersangkutan terhadap proses atau procedure jual beli hak atas tanah;
2. Orang yang bersangkutan membayangkan bahwa urusan jual beli hak atas tanah itu sulit dan berbelit-belit.
3. Karena menghindari biaya-biaya yang tidak terduga yang tidak mereka ketahui
4. Faktor ekonomi yang bersangkutan.

Di dalam praktik yang terjadi dalam masyarakat, jual beli tanah yang dilakukan tidak melalui PPAT masih dianggap sah, tapi tidak kuat hukum nya, dimana jual beli yang terjadi itu sah di mata hukum disebabkan dalam syarat sah-nya suatu perjanjian yaitu adanya suatu sebab yang halal yang menyangkut isi perjanjian. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena undang-undang pokok agraria (UUPA) berlandaskan kepada hukum adat. Walau demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1977 sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Hal ini bertentangan dengan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena jual beli yang dilakukan di bawah tangan tidaklah dapat didaftarkan. Persyaratan ini dianggap sebagai persyaratan mutlak untuk sahnya jual beli dan bukan untuk sah tidaknya jual beli tetapi hanya merupakan syarat yang harus diikuti setelah terjadinya jual beli tanah yang sesuai dengan



hukum adat, karena hukum adat merupakan dasar hukum agraria yang berlaku atas tanah air dan ruang angkasa.<sup>7</sup>

## **B. Kedudukan Perjanjian mengenai jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya. Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi obyek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsekuensi dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUH. Perdata yang berbunyi “ jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, maupun harganya belum dibayar”.

## **C. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam jual beli tanah dengan akta dibawah tangan.**

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif diberikan oleh pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang dicantumkan dalam suatu peraturan perundang-undangan dengan memberikan rambu atau batasan dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Berdasarkan pasal 1491 KUHPerdata seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan preventif. Selanjutnya perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan ketika terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa dipersidangan.

<sup>7</sup> Pratiwi, Oleary, and Ujianti, “Akibat Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Tanah Hak Milik Di Kabupaten Badung.”



Adapun perlindungan hukum bagi para pihak dalam melakukan jual beli dengan akta dibawah tangan yaitu Kedua belah pihak terutama penjual mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilaksanakan, dalam hal ini yang paling penting mengakui adalah pihak penjual. Jika kedua belah pihak telah mengakui maka perjanjian akta di bawah tangan yang telah dilakukan dianggap sempurna dan kekuatan hukum dari akta di bawah tangan tersebut akan sama dengan akta otentik. Apabila salah satu pihak menyangkali bahwa tidak pernah terjadi jual beli maka kembali ke Peraturan Pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan.

---

## E. PENUTUP

### 1. Kesimpulan

Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli dengan akta dibawah tangan yaitu :

- Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku
- Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah

Upaya perlindungan hukum bagi para pihak dalam melakukan jual beli dengan akta dibawah tangan sebagai berikut :

- Kedua belah pihak terutama penjual mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilaksanakan, dalam hal ini yang paling penting mengakui adalah pihak penjual.
- Apabila salah satu pihak menyangkali bahwa tidak pernah terjadi jual beli maka kembali ke Peraturan Pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan.

### 2. Saran

Agar bisa mencegah banyaknya kegiatan jual beli tanah menggunakan akta dibawah tangan, maka dibutuhkan upaya :

1. Diharapkan kesadaran masyarakat untuk tidak melakukan kegiatan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan, tetapi melakukan jual beli dengan akta otentik sebagaimana yang tertuang dalam UUPA, dan apabila sudah melakukan transaksi

# Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang  
Jl. Raya Puspitek No.11, Serpong, Tangerang  
Selatan, 15310- Indonesia  
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566  
ISSN: - (Cetak), ISSN: - (Online)  
E-mail: penahukum@unpam.ac.id

Open Access at: <http://openjournal.unpam.ac.id/JPH>



segera daftarkan ke Badan Pertanahan Nasional sebagaimana tertera dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

2. Kepada pemerintahan/intansi-instansi bisa segera melakukan penyuluhan terhadap masyarakat agar upaya pencegahan jual beli menggunakan akta dibawah tangan bisa dijalankan sepenuhnya.

## F. DAFTAR PUSTAKA

- Baharudin. “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual Beli Tanah.” *Keadilan Progresif* 5, no. 1 (2014): 88–101.
- Pratiwi, I Gusti Agung Ayu Lita, Nella Hasibuan Oleary, and Ni Made Puspasutari Ujianti. “Akibat Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Tanah Hak Milik Di Kabupaten Badung.” *Jurnal Konstruksi Hukum* 1, no. 1 (2020): 176–180.
- Qamar, N, and F S Rezah. *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal Dan Non-Doktrinal*. CV. Social Politic Genius (SIGn), 2020.  
<https://books.google.co.id/books?id=TAQHAAAAQBAJ>.
- Sebagai, Diajukan, Salah Satu, Syarat Untuk, Memperoleh Gelar, and Magister Kesehatan Masyarakat. “Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Magister Kesehatan Masyarakat” (2011).
- Urip Santoso, S.H.M.H. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Kencana, 2015.  
<https://books.google.co.id/books?id=XstADwAAQBAJ>.
- “Adln - Perpustakaan Universitas Airlangga,” no. 24 (1997): 24.