

Analisis Yuridis Tentang Kekuatan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Jual Beli Tanah.

Gina Hayati, Hidayatullah, Afif Khalid

Fakultas Hukum UNISKA

ABSTRAKSI

Gina Hayati (NPM. 14.81.0045) *Analisis Yuridis Tentang Kekuatan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Jual Beli Tanah*. Dibawah bimbingan Bapak Dr. Hidayatullah, SHL., M.H selaku Pembimbing I dan Bapak Dr. Afif Khalid, SHL., S.H., M.H selaku Pembimbing II. Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui kedudukan perjanjian dibawah Tangan dalam perjanjian jual beli tanah dan Untuk Mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian jual beli tanah. Jenis penelitian dalam penulisan skripsi ini dilakukan dengan jenis penelitian hukum normatif berupa penelitian kepustakaan yang menggunakan 3 bahan hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Penelitian hukum ini menitikberatkan pada studi kepustakaan yang berarti akan lebih banyak menelaah dan mengkaji aturan-aturan hukum yang ada dan berlaku.

Hasil penelitian menunjukkan Perjanjian jual beli tanah dibawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bila tanda tangan pada akta itu diakui (dan ini sebenarnya sudah merupakan bukti pengakuan) yang berarti pernyataan yang tercantum dalam akta itu diakui dan dibenarkan. Berdasarkan hal tersebut maka isi akta yang diakui, adalah sungguh sungguh pernyataan pihak pihak yang bersangkutan, apa yang masih dapat disangkal ialah bahwa pernyataan itu diberikan pada tanggal yang tertulis didalam akta itu, sebab tanggal tidak termasuk isi pernyataan pihak pihak yang bersangkutan.

Adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain: (1) Perlindungan terhadap pihak penjual, Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian. (2) Perlindungan bagi pihak pembeli, Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. pihak pembeli pun dapat meminta

kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.

Kata Kunci: Kekuatan Perjanjian Di Bawah Tangan, Jual Beli Tanah

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat magic religius, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik. Pada perkembangannya tanah membiiasi banyak fungsi dan kegunaannya baik itu fungsi sosial, ekonomi agama dan politik.¹ Demikian pentingnya tanah sehingga Jean Jacques menempatkan aspek kepemilikan tanah rakyat sebagai bagian dari teori kontrak sosial (*social contract*). Dalam menentukan hak atas sebidang tanah, siapa penghuni pertama menjadi factor yang menentukan.

Secara hukum, kedudukan penghuni pertama diakui menjadi Tanah berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang semakin

¹ Sarkawi, 2014, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hal.1

beragam dan meningkat. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, bahkan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah. Yang dimaksud dengan peralihan disini adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Pokok-pokok pikiran yang tercantum di dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia menekankan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia, merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat yang dikuasai oleh Negara dan ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Bertitik tolak dari pasal tersebut di atas, maka jelaslah bahwa negara dianggap bukan sebagai pemilik tanah dalam suatu wilayah negara, tetapi kewenangan negara untuk menguasai tanah tersebut semata-mata kepentingan masyarakat banyak. Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk meninggal pun manusia masih memerlukan sebidang tanah.

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa UUPA merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal yang didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern. Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertipikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat. Perkembangan perekonomian dewasa ini demikian pesat, dunia

usaha begitu maju. Maka tidak dapat dipungkiri dengan majunya bidang-bidang usaha membutuhkan modal yang antara lain bisa dengan perantara pertanahan. Karena bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yaitu bahwa :²

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. “

Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. jika dikaji lebih mendalam perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut tetap rawan, karena tidak memberikan kepastian hukum. Kepastian hukum adalah keadaan dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak terdapat kekaburan norma atau keraguan (multitafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya

² Boedi Harsono.2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*. Jakarta:Djambatan., hal. 558

subjektif. Kepastian hukum mengandung arti bahwa setiap perbuatan hukum yang dilakukan harus menjamin kepastian hukumnya.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan perjanjian dibawah Tangan dalam perjanjian jual beli tanah?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian jual beli tanah?

C. Metodologi Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan jenis penelitian hukum normatif berupa penelitian kepustakaan yang menggunakan 3 bahan hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Penelitian hukum ini menitikberatkan pada studi kepustakaan yang berarti akan lebih banyak menelaah dan mengkaji aturan-aturan hukum yang ada dan berlaku. Dalam penelitian ini memerlukan bahan hukum-bahan hukum karena akan berfungsi untuk melengkapi dan menunjang bahan hukum dalam penelitian kepustakaan (*library research*).

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Gambaran Perjanjian

Menurut Teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dalam teori baru

tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus melihat perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.³

Berdasarkan KUHPerdara ini pengertian perjanjian diartikan hanya mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih, berbeda dengan pendapat dari Soebekti yang mengemukakan pengertian perjanjian yang lebih luas, yaitu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴

Jika ditelaah secara baik-baik pada Pasal 1313 KUHPerdara menjelaskan bahwa suatu perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya pada orang lain, hal ini berarti dari sebuah perjanjian dapat menimbulkan suatu kewajiban atas suatu prestasi dari satu atau lebih pihak kepada salah satu atau lebih pihak lainnya yang memiliki hak atas prestasi tersebut. Dengan demikian dimungkinkan suatu perjanjian melahirkan lebih dari satu perikatan, dengan kewajiban berprestasi yang saling bertimbal balik. Debitor disatu sisi menjadi kreditor pada sisi yang lain juga pada saat yang bersamaan, dan ini merupakan suatu karakteristik khusus dari perikatan yang lahir dari suatu perjanjian.

B. Tinjauan Terhadap Akta

Berdasarkan pada Pasal 108 KUH Perdata berbunyi:

³ Salim HS, 2014, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia (buku kesatu)*, Jakarta, Sinar Grafika, hal. 15-16

⁴ R. Soebekti, *Op. cit.*, hal. 1.

Seorang isteri, biar ia kawin di luar persatuan harta kekayaan, atau telah berpisah dalam hal itu sekalipun, namun tak bolehlah ia menghibahkan barang sesuatu, atau memindahtangankannya, atau memperolehnya, baik dengan cuma-cuma maupun atas beban melainkan dengan bantuan dalam “akta” atau dengan izin tertulis dari suaminya.

Menurut R. Subekti, kata akta dalam Pasal 108 KUH Perdata tersebut di atas bukanlah berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata “*acta*” yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan⁵

Jadi dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan akta adalah:

Demikian pula misalnya dalam Pasal 109 KUH Perdata (Pasal 1115 BW *Nederland*) dan Pasal 1415 KUH Perdata (Pasal 1451 BW *Nederland*) kata akta dalam Pasal-Pasal ini bukan berarti surat melainkan perbuatan hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁶ 1. Perbuatan *handeling*/ perbuatan hukum (*rechtshandeling*) itulah pengertian yang luas, dan 2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/ digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.

C. Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli

⁵ R. Subekti, 1980, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 1980, hal. 29.

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, *Op. cit*, hal. 106.

Dalam suatu masyarakat, dimana sudah ada peredaran uang berupa mata uang sebagai alat pembayaran yang sah, perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah:

“Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari pengertian menurut Pasal 1457 KUH Perdata tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Perjanjian Dibawah Tangan Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Keabsahan jual beli tanah jika ditinjau dari Undang-Undang ataupun Peraturan Pemerintah, jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan PP No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 angka 1 menyebutkan bahwa peralihan

hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh Karena itu, seharusnya masyarakat melakukan jual beli dengan akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli yang dilaksanakan sah demi hukum.

Pemilikan atas tanah telah memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan kepada pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, aspek sosial, termasuk dalam hubungannya dengan pembangunan. Menurut aspek ekonomi, tanah dapat dimanfaatkan untuk tempat tinggal, pertanian, perkebunan, perkantoran, sebagai tempat usaha, dapat dijadikan agunan (hak tanggungan), disewakan/dikontrakkan dan lain sebagainya.⁷

Sebelum lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria setiap orang dengan mudah memiliki dan memperoleh tanah, dengan cara menggarapnya secara turun-temurun maka ia adalah pemiliknya dan dapat menguasainya, namun sekarang tidak demikian halnya pada umumnya tanah tersebut sudah ada yang memiliki, maka cara mendapatkan tanah tersebut ada dengan cara jual beli, hibah atau pembagian kaum dari tanah ulayat, diatas tanah tersebutlah didirikan tempat tinggal.

Mencermati ketentuan Pasal 5 UUPA tersebut, pemberlakuan hukum adat dimaksud tidaklah bersifat mutlak, namun dengan empat persyaratan sebagaimana

⁷ Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hal 9

dimaksud dalam ketentuan Pasal 5 UUPA. Hal ini selanjutnya akan menimbulkan suatu pertanyaan, apakah dalam perjanjian peralihan hak atas tanah melalui jual beli berlaku hukum adat? Hukum adat manakah yang dipakai? Pertanyaan ini perlu dikemukakan mengingat Penjelasan Umum III angka (1) UUPA terkait dengan hukum adat sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 UUPA masih bersifat umum dan belum mampu menjawab persoalan jual beli hak atas tanah yang bersifat lebih khusus.⁸

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, selanjutnya disingkat PPJB-HAT, merupakan suatu perjanjian antara ‘calon’ pembeli dan ‘calon’ penjual dengan obyek hak atas tanah. Hak atas tanah sebagai obyek jual beli dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

PPJB-HAT yang dimaksud dalam tulisan ini ialah PPJB HAT dengan pembayaran lunas yang dibuat bersama dengan Kuasa menjual dan pada umumnya dibuat dengan akta notariil,⁵ yaitu akta pihak (*partij akta*) berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1338 KUH Perdata, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang

⁸ Penjelasan Umum III angka (1) menyatakan: „... Dengan sendirinya hukum agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagi hukum asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan Sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalistis dan masyarakat swapraja yang feodal“.

dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Konsep hukum demikian itu sesungguhnya tidak bertentangan dan dapat diterima terhadap perjanjian dengan objek hak atas tanah.

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya “Obligatoir” saja, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUH-Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).⁹

Dari penjelasan diatas bahwa perjanjian jual beli tanah dibawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bila tanda tangan pada akta itu diakui (dan ini sebenarnya sudah merupakan bukti pengakuan) yang berarti pernyataan yang tercantum dalam akta itu diakui dan dibenarkan. Berdasarkan hal tersebut maka isi akta yang diakui, adalah sungguh sungguh pernyataan pihak pihak yang bersangkutan, apa yang masih dapat disangkal ialah bahwa pernyataan itu diberikan pada tanggal yang tertulis didalam akta itu, sebab tanggal tidak termasuk isi pernyataan pihak pihak yang bersangkutan.

⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermas, 1998, hal.

B. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Mengingat pendaftaran hak atas tanah, bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, maka dalam setiap peralihan hak atas tanah para pihak haruslah mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Tujuan lain pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997. Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan.

Adanya 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 dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik. Dalam menangani masalah seperti wanprestasi tersebut dapat pula dilakukan perlindungan hukum secara preventif maupun represif. Adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain: (1) Perlindungan terhadap pihak penjual, Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian. (2) Perlindungan bagi pihak pembeli, Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk

melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.¹⁰

Nur Susanti berpendapat, untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah tidak dilakukan dengan kepercayaan maupun melalui kwitansi, adapun 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 jugasebagai 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.¹¹

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perjanjian jual beli tanah dibawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bila tanda tangan pada akta itu diakui (dan ini sebenarnya sudah merupakan bukti pengakuan) yang berarti pernyataan yang tercantum dalam akta itu diakui dan dibenarkan. Berdasarkan hal tersebut

¹⁰ Noviyanti, 2015, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Surabaya: Skripsi Universitas Wijaya Putra Surabaya, hal. 45-46.

¹¹ Nur Susanti, *Op. Cit.* hal. 99.

maka isi akta yang diakui, adalah sungguh sungguh pernyataan pihak pihak yang bersangkutan, apa yang masih dapat disangkal ialah bahwa pernyataan itu diberikan pada tanggal yang tertulis didalam akta itu, sebab tanggal tidak termasuk isi pernyataan pihak pihak yang bersangkutan.

2. Adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain: (1) Perlindungan terhadap pihak penjual, Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian. (2) Perlindungan bagi pihak pembeli, Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat

melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya

B. Saran

1. Kedepan diharapkan masyarakat lebih memahami dalam melakukan perjanjian jual beli tanah agar kiranya untuk melakukan perjanjian jual beli tanah dengan menggunakan akta autentik.
2. Diharapkan negara hadir dalam memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakat yang telah melakukan perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1986.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1982.
- , *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni, 1992.
- , *Hukum Harta Kekayaan*, Bandung, Citra Aditya, 1994.
- Komariah, *Hukum Perdata*, Malang, UMM Press, 2004.
- Kartini Muljadi, *Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2003.
- R.M.Suryodiningrat, *Azas-Azas Hukum Perikatan*, Bandung, Tarsito, 1985.
- R. Soetojo Prawirohamidjojo, *Hukum Perikatan*, Surabaya, Bina Ilmu, 1979.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT Intermasa, 1985.
- , *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung, Alumni, 1986.
- , *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 2004.
- Gunawan Wiradi, *Reforma Agraria Perjalanan yang Belum Berakhir*, Diterbitkan bersama oleh: Konsorsium Pembaruan Agraria (Jaksel), Sajogyo Institute (Bogor), Akatiga (Badung), Edisi Baru, 2009
- Muchsin, Imam Koeswahyono, dan Soimin, *Hukum Agraria dalam Perspektif Sejarah*, Bandung: Refika Aditama, 2007
- Supomo dan Djoksutono, *Sedjarah Politik Hukum Adat 1609-1848*, Jakarta: Djambatan, Cetakan ke-4, 1955
- Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, Yogyakarta: STPN Press, 2012
- Soetandyo Wignjosoebroto, dalam monograf *Untuk Apa Pluralisme Hukum ? Regulasi, Negosiasi, dan Perlawanan dalam Konflik Agraria di Indonesia*, Jakarta: Epistema Institute, 2011
- Cornelis van Vollenhoven, *Orang Indonesia dan Tanahnya (De Indonesier en Zijn Ground)*, Yogyakarta: STPN Press, 2013,

A. Ridwan Halim, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Jakarta: Ghalia Indonesia,
Cetakan ke-2 1988

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan
Pelaksanaannya Jilid 1*, Jakarta: Djambatan, cetakan ke-11, 2007

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Jakarta: Kencana, 2012