

**LEGAL PROTECTION AGAINST THE SALE AND PURCHASE OF LAND UNDER HANDS BASED ON LAW NUMBER 5 OF 1960 CONCERNING BASIC REGULATIONS ON AGRARIAN PRINCIPLES (Study Decision Number:46/Pdt.G/2021/PN Gsk)**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN UNDANG UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA (Studi Putusan Nomor:46/Pdt.G/2021/PN Gsk)**

**Khelvin Yudda Ramadhan**

Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan Karawang  
hk20.khelvinramadhan@mhs.ubpkarawang.ac.id

**Yuniar Rahmatiar**

Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan Karawang  
[yuniar@ubpkarawang.ac.id](mailto:yuniar@ubpkarawang.ac.id)

**Suyono Sanjaya**

Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan Karawang  
[suyono.sanjaya@ubpkarawang.ac.id](mailto:suyono.sanjaya@ubpkarawang.ac.id)

**Abstract**

*In accordance with Article 19 of Law No. 5/1960 on the Basic Regulation of Agrarian Principles, the government is also responsible for providing legal certainty in the process of land registration throughout Indonesia in accordance with the regulations stipulated by Government Regulations. It is clear that the buyer in buying and selling land under the hand is entitled to legal protection and can reverse the name of the land certificate that has been purchased, of course, the actions of the heirs in this case are clearly in bad faith because they do not want to split the land certificate whose land has been sold to others. This scientific research uses qualitative research methods in normative juridical. The author uses a normative juridical strategy in this approach. From the results of the research that has been discussed, it can be concluded that the buyer in this case is declared entitled to legal protection, because in the sale and purchase agreement between the buyer and the seller legally and consciously carry out an agreement to sell land. And the actions of the heirs in this case do not want to break the land certificate and change the name of course this can harm the buyer. Article 19 of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles mandates the public to carry out the land registration process with the aim of providing a guarantee of legal certainty in the sale and purchase transactions of land rights.*

**Keywords: Legal protection, Land sale and purchase, Legal certainty**

**Abstrak**

Sesuai dengan pasal 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. Hal sudah ini jelas bahwa pembeli dalam melakukan jual beli tanah di bawah tangan berhak mendapatkan perlindungan hukum dan dapat membalik nama sertifikat tanah yang sudah di beli, tentunya perbuatan dari ahli waris dalam kasus ini jelas beritikad tidak baik karena tidak mau memecah sertifikat tanah yang tanahnya sudah di jual kepada orang lain. Penelitian ilmiah ini menggunakan metode penelitian kualitatif secara yuridis normatif. Penulis menggunakan strategi yuridis normatif dalam pendekatan ini. Dari hasil penelitian yang telah di bahas dapat di simpulkan bahwa pembeli dalam kasus ini dinyatakan berhak mendapatkan perlindungan hukum, karena dalam kesepakatan jual beli antara pembeli dan penjual

secara sah dengan sadar melaksanakan kesepakatan untuk melakukan jual beli tanah. Dan perbuatan ahli waris pada kasus ini tidak mau memecah sertifikat tanah serta balik nama tentunya hal ini dapat merugikan pembeli. Dalam 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.

**Kata Kunci: Perlindungan hukum, Jual beli tanah, Kepastian hukum**

## I. PENDAHULUAN

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (2014) disebutkan Pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan Bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah sebagaimana diatur Dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang Dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, Yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang Lain serta badan-badan hukum”.

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal 4 UUPA yaitu mengenai permukaan bumi. Makna Permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki Oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak yang Timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) Termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang Terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang Berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan Hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang Terdapat di atasnya.

Dalam hukum, tanah merupakan sesuatu yang nyata yaitu berupa permukaan fisik bumi serta apa yang ada di atasnya buatan manusia yang disebut fixtures. Walaupun demikian perhatian utamanya adalah bukan tanahnya itu, melainkan kepada aspek kepemilikan dan penguasaan tanah serta perkembangannya. Objek perhatiannya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban berkenaan dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai dalam berbagai bentuk hak penguasaan atas tanah.

Tanah dipunyai oleh seseorang atau yang diberikan dengan hak-hak atas tanah untuk digunakan atau dimanfaatkan berdasarkan UUPA. Hak-hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Atas ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Menurut Budi Harsono menyatakan bahwa pengertian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik maupun dalam arti yuridis, juga dalam aspek perdata maupun aspek publik. Penguasaan hak atas tanah secara yuridis harus dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dengan memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Adapun juga penguasaan secara yuridis memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, namun kenyataannya penguasaan fisiknya di kuasai oleh pihak lain. Misalnya tanah yang disewahkan oleh pemiliknya kepada pihak lain dalam hal ini fisiknya dikuasi oleh orang lain namun yuridisnya di kuasai oleh pemilik tanah.

Didalam perkara yang terjadi pada pengadilan negeri gresik pada tanggal 7 juni 2021, Pembeli yang bernama (Sutomo, S.Ag.) telah membeli sebidang tanah kapling di Desa Sembungan Kidul RT 1 RW 1, Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik, seharga Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dari penjual yang bernama (Slamet) Tempat tanggal lahir, Gresik, 7 Mei 1967, alamat Sembungan Kidul, Kecamatan Dukun, Kabupaten Gresik, Sertipikat nomor 54 Desa Sembungan Kidul, surat ukur tanggal 13-5-1998, no. 02/1998, luas 169M2, atas nama Slamet.

Dalam transaksi jual beli obyek tanah tersebut telah dibayar lunas dan dituangkan<sup>1</sup> dalam Surat Keterangan Jual Beli Tanah Kaplingan tertanggal 6 Agustus 2000, yang ditandatangani oleh pihak penjual (Slamet) dan pihak pembeli (Sutomo, S.Ag.), disaksikan oleh beberapa saksi dan diketahui serta disaksikan pula oleh Kepala Desa Sembungan Kidul dan dibuktikan dengan kwitansi senilai Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tertanggal 6 Agustus 2000 yang telah ditandatangani oleh penjual dan disaksikan oleh kepala desa Sembungan Kidul.

Setelah melakukan jual beli tanah, pembeli langsung menguasai dan mendirikan bangunan yang digunakan untuk toko oleh Pembeli, sehingga sampai saat ini masih dikuasai oleh Pembeli tanah tersebut. Dikarenakan penjual beralasan tidak adanya biaya untuk balik nama/ pemecahan sertipikat obyek sengketa dari Slamet kepada Sutomo, S.Ag. saat dilakukan jual beli, maka jual beli tersebut dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan dan sampai saat ini belum dipecah sertipikat/ balik nama<sup>2</sup>.

Berjalan waktu beberapa bulan setelah transaksi jual beli, Pembeli mengajak penjual (Slamet) untuk melakukan pemecahan sertipikat/ balik nama obyek sengketa tanah tersebut kepada Penjual, namun Penjual (Slamet) belum bersedia dengan alasan

<sup>1</sup> Isnaini, Anggreni A. Lubis, 2022. *Hukum Agraria kajian komprehensif*, Medan: CV. Pustaka Prima. hlm 21

<sup>2</sup> *Ibid*

sertipikat masih di bank, sampai akhirnya Slamet meninggal dunia pada tahun 2004, balik nama sertipikat belum dapat dilakukan

Dalam waktu kurang lebih lima tahun kemudian surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan, beralih atas nama Pembeli dan dalam keseluruhan pajak bumi dan bangunan digabung dengan pajak bumi dan bangunan milik pembeli, beberapa tahun kemudian Pembeli mengajak Para ahli waris Slamet (Penjual) untuk pecah sertipikat/balik nama obyek sengketa kepada Pembeli, tapi Para ahli waris tidak mau melaksanakan pecah sertipikat/balik nama obyek sengketa tersebut bahkan ahli waris meminta uang sebanyak RP. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk 5 orang ahli waris yaitu masing masing mendapat RP. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah)

Dalam 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<sup>3</sup>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:<sup>4</sup>

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

<sup>3</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>4</sup> K.Hendra Mahesa, dkk. 2023 *Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Di Bawah Tangan Berdasarkan*

*Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria*, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis Vol. 3. No. 4. hlm 199

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<sup>5</sup>.

## II. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Adapun alasan penulis menggunakan metode tersebut adalah karena data utama yang digunakan adalah data sekunder yaitu berupa data yang didapatkan berdasarkan studi kepustakaan data penunjang yaitu adalah data primer yang di dapat dari lapangan, Spesifikasi dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis Adapun alasan memilih spesifikasi ini adalah bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai sengketa jual beli tanah dalam studi putusan nomor: 46/Pdt.G/2021/PN Gsk berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

## III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 3.1 Perlindungan hukum terhadap jual beli tanah di bawah tangan berdasarkan undang undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian

Istilah peralihan hak atas tanah tidak ditemukan dalam dalam UUPA. Dalam UUPA hanya dijelaskan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Demikian pula Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan. Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah kepada orang lain/badan hukum karena adanya suatu peristiwa hukum, misalnya kematian seseorang akan menyebabkan hak atas tanahnya berpindah kepada ahli warisnya. Sedangkan dialihkan berarti berpindahnya hak atas tanah kepada orang lain/badan hukum karena suatu perbuatan hukum, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah dan lain-lain. Berdasarkan uraian tersebut, maka yang dimaksud dengan peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari subyek hukum yang satu kepada subyek

<sup>5</sup> K.Hendra Mahesa, dkk. 2023 *Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Di Bawah Tangan Berdasarkan*

*Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria*, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis Vol. 3. No. 4. hlm 199

hukum yang lain karena peristiwa hukum atau karena perbuatan hukum.<sup>6</sup>

Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata merupakan suatu persetujuan, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam hukum perdata Barat jual beli hanya bersifat Obligatoir, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas barangnya, sedangkan pihak pembeli berkewajiban membayar harganya. Dengan demikian jual beli dalam hukum perdata barat belum memindahkan hak milik, berpindahnya hak milik atas suatu benda terjadi jika sudah dilakukan "levering". Sedangkan dalam hukum adat jual beli tanah sudah dianggap sah dan hak milik sudah beralih jika sudah dipenuhi unsur tunai, riil dan terang.<sup>7</sup>

### **3.2 Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan**

Keabsahan jual beli tanah apabila ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli yang dianggap sah yaitu jual beli tanah yang

dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Perihal dalam Jual beli tanah, asas kebebasan berkontrak dimana para pihak bebas membuat dan menentukan isi dari perjanjian yang dibuat tidak dapat diterapkan karena saat ini sudah ada undang-undang dan peraturan pemerintah yang mengatur mengenai jual beli atau pengalihan hak atas tanahnya, yaitu Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Muwahid, 2016. *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, Surabaya: UIN Sunan Ampel Press. hlm 22

<sup>8</sup> Muwahid, 2016. *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, Surabaya: UIN Sunan Ampel Press. hlm 22

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 ini dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran untuk memulihkan hukum ke keadaan sebenarnya. Perlindungan hukum represif biasanya dilakukan di pengadilan. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum memiliki pengertian lain yaitu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang bersifat preventif maupun represif. Perlindungan hukum dapat dikatakan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu dimana hukum dapat memberikan kepastian, kemanfaatan dan keadilan<sup>9</sup>.

Pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan bentuk dari perlindungan hukum preventif karena bertujuan mencegah terjadinya sengketa. Sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah baik melalui jual beli, hibah, warisan, selain lelang harus melalui PPAT sesuai undang-undang yang berlaku. Hal ini bertujuan sebagai alat bukti untuk kepentingan pendaftaran tanah

serta untuk mengurangi resiko terjadinya sengketa dimana perjanjian jual beli yang disangkal mengenai kebenaran telah terjadinya perbuatan tersebut oleh salah satu pihak serta untuk menjamin kepentingan para pihak agar tidak terjadi wanprestasi dan juga pemilik tanah yang baru dapat memperbarui data kepemilikan hak atas tanahnya serta dapat menjual kembali kepada orang lain. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Apabila setelah dibuatnya perjanjian salah satu melakukan wanprestasi. Perlindungan hukum preventif untuk para pihak juga terdapat dalam KUHPerdota. Perlindungan hukum untuk perjanjian dibawah tangan hanyalah Pasal 1338 KUHPerdota 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. Namun dalam menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul antara para pihak maupun dengan pihak ketiga, tidak hanya dapat memilih

<sup>9</sup> Socha Tcefortin Indera Sakti, 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam*

*Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*, Jurnal Privat Law, Vol. 8 No. 1 hlm 148

menyelesaikannya melalui pengadilan saja. Penyelesaian sengketa tersebut dilakukan dengan cara:<sup>10</sup>

1. Musyawarah, merupakan upaya perundingan permasalahan dimana kedua belah pihak dipertemukan di luar pengadilan untuk mencapai kesepakatan yang “win-win solution”. Musyawarah umumnya dilakukan dengan disaksikan dan dipimpin oleh tokoh masyarakat atau orang yang dihormati keputusannya oleh masyarakat setempat yang bersifat netral dimana sengketa terjadi;
2. Proses pengadilan melalui pengadilan. Pengadilan yang dimaksud adalah pengadilan umum yang berdasarkan Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, memiliki wewenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun sebelum diadakannya persidangan, dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dinyatakan bahwa mediasi wajib dilakukan oleh para pihak yang berperkara secara perdata dipengadilan yang dilakukan pada hari sidang pertama. Mediasi dilakukan agar para pihak dapat

menyelesaikan sengketa secara damai; dan

3. Arbitrase, yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan diluar pengadilan negara, yaitu melalui arbitrase atau alternative penyelesaian sengketa. Berdasarkan Ketentuan Umum Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Perjanjian arbitrase merupakan <sup>11</sup>suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.

Dalam hal ini pembeli (Sutomo, S.Ag.) berada di pihak yang dirugikan karna beberapa bulan setelah transaksi jual beli, Pembeli mengajak penjual (Slamet) untuk melakukan pemecahan sertipikat/ balik nama obyek sengketa kepada Pembeli, namun Penjual (Slamet) belum bersedia dengan alasan sertipikat masih di bank, sampai akhirnya Slamet meninggal pada tahun 2004, balik

<sup>10</sup> Socha Tcefortin Indera Sakti, 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*, Jurnal Privat Law, Vol. 8 No. 1 hlm 148

<sup>11</sup> Socha Tcefortin Indera Sakti, 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*, Jurnal Privat Law, Vol. 8 No. 1 hlm 148

nama sertipikat belum dapat dilakukan dalam kurang lebih lima tahun kemudian surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan beralih atas nama Pembeli, dan pajak bumi dan bangunan dibayar Pembeli digabung dengan pajak bumi dan bangunan milik pembeli yang sebelah menyebelah tentunya dalam hal ini pembeli merasa hak nya belum terpenuhi sepenuhnya.

Beberapa tahun kemudian Pembeli mengajak Para ahli waris Slamet (Penjual) untuk pecah sertipikat/balik nama obyek sengketa kepada Pembeli, tapi Para ahli waris tidak mau melaksanakan pecah sertipikat/balik nama obyek sengketa tersebut bahkan ahli waris Slamet (penjual) meminta uang sebanyak RP. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk 5 orang ahli waris yaitu masing masing mendapat RP. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah)<sup>12</sup>

Sehingga adanya gugatan ini dialamatkan kepada Para Ahli waris, karena Para ahli waris Slamet (penjual) dan nama-nama yang tercantum dalam Sertipikat nomor 54 desa Sembungan kidul (Obyek sengketa) dan merekalah yang berhak melaksanakan/ menandatangani pecah sertipikat tanah nomor 54 desa Sembungan kidul/ obyek sengketa tersebut kepada atas nama Sutomo, S.Ag, (Pembeli) sehingga harus dihukum untuk melakukan pecah sertipikat nomor 54 desa

Sembungan kidul/ obyek sengketa dari atas nama para ahli waris kepada Sutomo, S.Ag. dan Para ahli waris harus tunduk dan patuh pada isi putusan *a quo*.

Dan dalam hal ini jual beli obyek sengketa tersebut telah dibayar lunas dan dituangkan dalam Surat Keterangan Jual Beli Tanah Kaplingan tertanggal 6 Agustus 2000, yang ditandatangani oleh pihak penjual (Slamet) dan pihak pembeli (Sutomo, S. Ag.), disaksikan oleh beberapa saksi dan diketahui serta disaksikan pula oleh Kepala Desa Sembungan Kidul dan dibuktikan dengan kwitansi senilai Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tertanggal 6 Agustus 2000 yang telah ditandatangani oleh penjual dan disaksikan oleh kepala desa Sembungan Kidul.

Dan kemudian pada 7 Setember 2020 dan 10 September 2020 para ahli waris menyampaikan somasi I dan II kepada Pembeli, yang pada pokok intinya para ahli waris mengakui bahwa:<sup>13</sup>

- 1) Obyek sengketa adalah milik ahli waris;
- 2) Obyek sengketa SHM nomor 54 atas nama Slamet pada tanggal 24 Maret 2010 telah dibuat perubahan hak kepemilikan atas nama Suroni sebagai ahli waris Slamet dan beserta putra putrinya;

<sup>12</sup> Socha Tcefortin Indera Sakti, 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*, Jurnal Privat Law, Vol. 8 No. 1 hlm 148

<sup>13</sup> Socha Tcefortin Indera Sakti, 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*, Jurnal Privat Law, Vol. 8 No. 1 hlm 148

3) Penggugat telah menempati Obyek sengketa tanpa adanya surat izin dan atau perjanjian yang dibuat oleh pemilik sah dengan membangun dan menempati rumah tersebut.

Tepat pada tanggal 13 Oktober 2020, Pembeli dipanggil kepolisian Resort Gresik atas laporan dari Ahli waris dengan dugaan penguasaan tanah tanpa izin yang berhak. Dan dalam pemeriksaan polisi, Pembeli telah membeberkan dan menjelaskan hal ihwal jual beli antara Pembeli dan Slamet (pemilik obyek sengketa) dengan menunjukkan kwitansi pembelian dan surat keterangan jual beli obyek sengketa tersebut, dari permintaan keterangan Polres Gresik dan dari somasi ahli waris , ditemukan data sertipikat nomor 54 atas nama Slamet pada tanggal 24 maret 2010 telah berubah menjadi atas nama Suroni, Nur Kholifatus Salamah, Nur Muhammad Sultan Aminis Salim, Nur Walidah Vissalamah dan Nur Muhammad Ainul Yaqin Assalimi (Para Ahli waris ) yaitu ahli waris dari Slamet

Tentunya perbuatan Para Ahli waris yang tidak mau memecah sertipikat/ balik nama obyek sengketa kepada Pembeli, meminta uang sejumlah RP. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Pembeli, melakukan perubahan nama sertipikat dari Slamet kepada Para Ahli waris tanpa seizin Pembeli, melakukan somasi dan pelaporan polisi pada Pembeli adalah perbuatan melawan

hukum dan patut diduga melakukan pemerasan terhadap Pembeli, dan Ahli waris dari penjual tidak beritikad baik, Dan dapat di tarik kesimpulan bahwa pembelian tanah tersebut harus dinyatakan sah walaupun dalam proses transaksi jual beli hanya sebatas kwitansi.

### **3.3 Pertimbangan Majelis Hakim Putusan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Gsk**

Dalam memutus perkara hakim akan memberi agumentasi atau alasan-alasan hukum yang biasa di sebut pertimbangan hakim. Sebelum Majelis hakim memeriksa dan memutus menyelesaikan perkara, posisi terpenting dalam peranan komponen utama hukum tersendiri yaitu dari keputusan hakim. dalam putusan pembeli merasakan ketidakpuasan dalam pertimbangan hukum yang sering disebut putusan-putusan hukum, pada putusan pengadilan negeri gresik nomor :46/Pdt.G/2021 PN Gsk Pembeli atas nama Sutomo S.AG bertempat tinggal di Desa Sembungan Kidul Rt. 1, Rw. 1, Kec. Dukun, Kab. Gresik, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yanto, S.H. dan Rudi Suprayitno, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum “ADIL MULIA ABADI” beralamat di Jl. Wahidin Sudirohusodo Rt. 002 Rw. 004 Desa Dahanrejo, Kec. Kebomas, Kab. Gresik berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Juni 2021<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Sutomo, S.Ag, Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Gsk, Pengadilan Negeri Gresik, 5 Oktober 2021

Putusan nomor :46/Pdt.G/2021 PN Gsk diajukan sebagai dasar dalil diajukan pembeli atas jual beli tanah di bawah tangan dan tidak terlepas dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 tentang pendaftaran tanah. Penulis menegaskan bahwa hakim pengadilan negeri gresik mempertimbangkan dan menerapkan Pasal 1365 KUH Perdata dengan benar bahwa memang pembeli tidak melakukan perbuatan melawan hukum melainkan pembeli sudah beritikad baik dalam melakukan jual beli tanah di bawah tangan ,sesuai dengan pasal 1320 KUHperdata menentukan 4 syarat sah perjanjian yakni yang pertama <sup>15</sup>:

- a. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal

Namun menurut analisis penulis terhadap pertimbangan hukum kurang mengacu pada Pasal jual beli 1457 KUH Perdata merupakan suatu persetujuan, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Tentunya dalam kasus ini majelis hakim kurang memperhatikan pembeli dalam

melakukan jual beli tanah di bawah tangan dan akan mengakibatkan kerugian bagi pembeli.

Pada tanggal 15 Oktober 2021 dihadapan Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Gresik Kuasa Pembanding semula kuasa Penggugat menyatakan mohon supaya perkaranya yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Gresik tersebut, diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Gsk tanggal 7 Oktober 2021 Pada pertimbangan hakim dalam memeriksa,memutus dan menyelesaikan perkara dalam tingkat banding sudah benar bahwa memang jual beli terjadi pada Tahun 2000 dan somasi dari ahli waris terjadi di Tahun 2020 adalah suatu tempo yang sangat lama dari penguasaan obyek sengketa oleh Pembeli, Seharusnya kalau haknya dilanggar seketika itu ahli waris dari penjual (Slamet) mengajukan gugatan dan bukan Pembeli semula yang mengajukan tuntutan hak. Menurut analisis penulis dari pertimbangan hakim kurang memperhatikan hak-hak pembeli dalam melakukan jual beli tanah di bawah tangan oleh karena itu pada duduk perkara yang diajukan dalam banding, pertimbangan hukum harus di kabulkan oleh karena itu pembeli (Sutomo, S. Ag) sudah beritikad baik dalam melakukan jual beli tanah di bawah tangan <sup>16</sup>

---

<sup>15</sup>Sutomo, S.Ag, Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Gsk, Pengadilan Negeri Gresik, 5 Oktober 2021

<sup>16</sup> Sutomo, S.Ag, Nomor 919/Pdt/2021/PT Sby Pengadilan Tinggi Surabaya, 21 Januari 2022

Pada tanggal 18 Februari 2022 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi ahli waris dari penjual Slamet), dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2022, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Maret 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 4/Akta Kasasi/2022/PN Gsk., juncto Nomor 919/PDT/2021/PT SBY., juncto Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Gsk., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gresik, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Maret 2022<sup>17</sup>.

Pada pertimbangan hukum majelis hakim dalam tingkat banding sebetulnya sudah menguraikan secara jelas dan pada pokoknya kata-kata Alm.Slamet “itu tanggung jawab Saya, nanti kalau balik nama, nanti Saya yang sampaikan ke istri dan dikuatkan saksi Pembeli, semula M.Faiz menerangkan “Bahwa Saksi juga menanyakan kepada Slamet terkait istri Slamet(penjual) dimana saat itu jawaban Slamet “itu tanggung jawab Saya, nanti kalau balik nama, nanti Saya yang sampaikan ke istri” menurut penulis dari pertimbangan hakim dalam menolak kasasi dari ahli waris sudah benar dan dalam jual beli pembeli sudah beritikad baik dan ahli waris penjual (Slamet) tidak mau melakukan pemecahan sertifikat tanah yang sudah di beli oleh (Sutomo, S. Ag)

dan tentunya dalam hal ini pembeli berada di posisi yang di rugikan sehingga sepenuhnya pembeli berhak mendapatkan perlindungan hukum atas jual beli tanah di bawah tangan.

Menurut analisis penulis dari pertimbangan majelis hakim dalam memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara perdata di tingkat pertama sampai tingkat kasasi, penulis tidak sepakat dengan pertimbangan majelis hakim karena dalam kasus ini pembeli adalah yang beritikad baik dan ahli waris tidak beritikad baik karena ahli waris tidak mau memecah sertifikat dan bahkan meminta uang sebanyak RP. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk 5 orang ahli waris yaitu masing masing mendapat RP. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sedangkan dalam jual beli sudah sesuai dengan Pasal 1457 KUHPperdata, perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.

#### IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis data yang digunakan, dapat di tarik kesimpulan bahwa pembeli dalam kasus ini dinyatakan berhak mendapatkan perlindungan hukum, karena dalam kesepakatan jual beli antara pembeli dan penjual secara sah dengan sadar melaksanakan

<sup>17</sup> Suroni, dkk. Nomor 1133K/Pdt/2023 Mahkamah Agung, 12 Juni 2023

kesepakatan untuk melakukan jual beli tanah. Dan perbuatan ahli waris pada kasus ini tidak mau memecah sertifikat tanah serta balik nama tentunya hal ini dapat merugikan pembeli. Dalam 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. Dan mengacu Pasal jual beli 1457 KUH Perdata merupakan suatu persetujuan, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan hasil pertimbangan majelis hakim tentunya sangat merugikan bagi pembeli, karena di dalam isi putusan pertimbangan majelis hakim tidak sesuai dengan syarat-syarat sah perjanjian, dalam hal ini pembeli merasa hak-hak nya belum terpenuhi dan membutuhkan kepastian hukum, serta dari ahli waris tidak mau memecah sertifikat tanah yang sudah di jual kepada pembeli, bahkan ahli waris meminta uang sebanyak RP. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk 5 orang ahli waris yaitu masing masing mendapat RP. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah)

## DAFTAR PUSTAKA

### Book

Isnaini, Anggreni A. Lubis. 2022. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Medan: Pustaka Prima.

Muwahid. 2016. *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, Surabaya: UIN SA Press.

### Regulations

Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### Journal

K. Hendra Mahesa, dkk. 2023 *Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria*, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis Vol. 3. No. 4. hlm 199.

Socha Tcefortin Indera Sakti, 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*, Jurnal Privat Law, Vol. 8 No. 1 hlm 148.

Sutomo, S.Ag, Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Gsk, Pengadilan Negeri Gresik, 5 Oktober 2021

Sutomo, S.Ag, Nomor 919/Pdt/2021/PT Sby Pengadilan Tinggi Surabaya, 21 Januari 2022