

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI  
DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1233/Pdt.G/2020/PN Sby)**

**Johan Hari Sukwanto\***

[johansukwanto@gmail.com](mailto:johansukwanto@gmail.com)

**ABSTRACT**

*Land as part of the earth's surface, has a very important meaning in human life, both as a place or space for life with all its activities, as a source of life, even for a nation, land is an element of territory in state sovereignty. Acquisition and transfer of land rights, one of which is obtained from a sale and purchase agreement. This study aims to determine the responsibilities of the parties in private sale and purchase, to determine the position of private agreements in land sale and purchase agreements, and to find out the form of legal protection for the parties in land sale and purchase agreements based on decision No. 1233/Pdt. G/2020/PN Sby. This type of research is normative legal research, with statutory approaches, conceptual approaches and case approaches, which are then analyzed descriptively qualitatively based on deductive logical thinking. The results of this study, namely: In this agreement there is an element of error on the part of the seller because the seller (Defendant I) cannot be found and does not help the buyer (Plaintiff) to enter into an agreement at the Notary. Private land sale and purchase agreements only have formal evidentiary power. Legal protection for the buyer/plaintiff can transfer land rights even if the seller is not present at the signing of the deed of sale and purchase.*

**Keywords:** *Agreement, Buying and Selling, Under the Hand*

**ABSTRAK**

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 bagi suatu bangsa, tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Perolehan dan peralihan hak atas tanah, salah satunya didapatkan dari perjanjian jual beli. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tanggung jawab para pihak dalam jual beli di bawah tangan, untuk mengetahui kedudukan perjanjian di bawah tangan dalam perjanjian jual beli tanah, dan untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian jual beli tanah berdasar putusan Nomor 1233/Pdt.G/2020/PN Sby. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep dan pendekatan kasus, yang kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif berdasarkan logika berpikir deduktif. Hasil penelitian ini, yakni : Dalam perjanjian ini terdapat unsur kesalahan pihak penjual karena pihak penjual (Tergugat I) tidak dapat ditemui keberadaannya dan tidak membantu pembeli (Penggugat) untuk melakukan perjanjian di Notaris. Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal. Perlindungan hukum kepada pembeli/penggugat dapat melakukan pemindahan hak atas tanah walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.

**Kata kunci:** *Perjanjian, Jual Beli, Di bawah Tangan*

## 1. PENDAHULUAN

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 bagi 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 mejadi banyak fungsi dan kegunaannya baik itu fungsi sosial, ekonomi agama dan politik<sup>1</sup>.

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli tidak hanya dapat dilakukan secara berhadapan langsung antara penjual dengan pembeli, tetapi juga dapat dilakukan secara terpisah antara penjual dan pembeli. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah adalah jual beli yang berarti pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah<sup>2</sup>.

Berdasarkan surat gugatan tanggal 15 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 15 Desember 2020 dalam Register Nomor 1233/Pdt.G/2020/PN Sby bahwa ibu orang tua penggugat Alm. Nur Abud Balahmar telah membeli Rumah di bawah tangan Sebidang tanah Yang terletak di Jalan Kalimas Madya Gg III No. 22 Surabaya Kelurahan Nyamplungan Kecamatan Pabean Cantian Seluas 56 m<sup>2</sup> Atas Nama Mariyam Ali Balbeid Akte Jual Beli Tanggal 6 Mei 1987 Nomor Akte : 16/1987, Sertifikat Hak Milik Nomor : M.87/K Nomor serifikat SHM : 4111921, atas nama Mariyam Ali Babeid. Akte Jual Beli Sebelumnya dengan Edrus Bin Jusuf Alayidrus pada tanggal 3-12-87 Nomor 15.492/1987 Dihadapan Pejabat Pembuat Akte tanah Notaris Njoo Sioe Liep Tgl 1-12-1987 Nomor Dp . No . 30 358/1987.

---

<sup>1</sup> Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm.1

<sup>2</sup>Harun Al Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut Peraturan-peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, hlm. 50

Orang Tua Pengugat Almh. Nur Abud Balahmar membeli tanah dan bangunan dari Tergugat I (Mariyam Ali Balbeid) tersebut dibawah tangan pada tanggal 14 Agustus 1992, dengan bukti kuitansi, tanda terima uang pembayaran rumah. Penggugat mengetahui bukti jual beli di bawah tangan, serta Akta Jual Beli Tanah atas nama Tergugat I tersebut diatas setelah orang tua Ibu Penggugat meninggal dunia sehingga Penggugat berkehendak untuk mengurus surat-surat kepemilikan atas rumah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional Pemerintah Kota Surabaya. Tergugat II (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Pemerintah Kota Surabaya II) tersebut mengalami kendala karena Penggugat belum melakukan Ikatan/Perjanjian Jual Beli dihadapan PPAT/Notaris Surabaya. Pada saat Penggugat hendak membuat Ikatan/Perjanjian Jual Beli di hadapan PPAT/Notaris Surabaya ternyata pihak Tergugat I tidak dapat ditemukan keberadaannya untuk menyelesaikan status kepemilikan maupun menindak lanjuti proses jual beli rumah tersebut. Berdasar latar belakang masalah tersebut, penelitian ini akan membahas tentang :

- a. Tanggung jawab para pihak dalam jual beli di bawah tangan.
- b. Kepastian hukum perjanjian di bawah tangan dalam perjanjian jual beli tanah.
- c. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan.

## **2. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian hukum normatif ini menggunakan studi kasus berupa produk hukum. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengumpulkan dan menganalisis bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, buku-buku literatur hukum, jurnal, teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm.13

Pengumpulan dan Pengolahan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan baik secara langsung maupun online, internet, *e-journal* terkait dengan masalah yang diteliti sehingga akan didapat bahan hukum yang mendukung penelitian, dan selanjutnya dilakukan analisis berdasar logika berpikir deduktif, dan analisis deskriptif kualitatif terhadap bahan hukum yang sudah dikumpulkan, sehingga diperoleh kesimpulan yang baik.

### **3. PEMBAHASAN**

#### **3.1. Perjanjian Jual Beli Tanah**

Pasal 1313 KUH Perdata sebagai dasar pengertian perjanjian menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Arthur S. Hartkamp dan Marianne M.M Tillema, dalam Ridwan Khairandy, menjelaskan bahwa kontrak adalah suatu perbuatan hukum yang diciptakan dengan memenuhi persyaratan yang ditentukan hukum oleh persesuaian kehendak yang menyatakan maksud bersama yang inter dependen dari dua atau lebih pihak untuk menciptakan akibat hukum untuk kepentingan satu pihak, kedua belah pihak, dan juga untuk pihak lain.<sup>4</sup>

Subekti menjelaskan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo juga menjelaskan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum dalam hal ini adalah menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya.<sup>6</sup>

Pengertian perjanjian menurut pasal 1313 Undang-Undang Hukum Perdata, didefinisikan “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Di dalam suatu perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk

---

<sup>4</sup>Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 60

<sup>5</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-12, Intermasa, Jakarta, 2008, Subekti, hlm. 1

<sup>6</sup>Sudikno Martokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, 1989, Liberty, hlm. 95.

melakukan suatu hal<sup>7</sup> atau dapat dikatakan suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Begitu juga perjanjian menurut Sudikno Martokusumo adalah “hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan hak dan kewajiban.”<sup>8</sup> Berdasarkan pengertian mengenai perjanjian di atas, maka dapat disimpulkan tentang unsur-unsur perjanjian yaitu sebagai berikut:

- 1) Adanya pihak-pihak yang setidaknya dua pihak
- 2) Adanya kesepakatan yang terjadi antara para pihak
- 3) Adanya tujuan yang akan dicapai
- 4) Adanya prestasi yang akan dilaksanakan

Berdasarkan peristiwa itu timbul suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain atau sebaliknya<sup>9</sup>.

Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Hubungan hukum antara para pihak tercipta karena adanya perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian.<sup>10</sup> Perlu diingat bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan, sedangkan sumber lahirnya perikatan yang lain adalah undang-undang. Hubungan antara perikatan dengan perjanjian, yaitu secara sederhana dapat dimaknai bahwa perjanjian merupakan peristiwa hukum yang menimbulkan akibat berupa perikatan. Suatu perjanjian juga dapat dikatakan sebagai persetujuan karena dua pihak telah setuju atau sepakat untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sehingga dapat dipahami bahwa perikatan dan persetujuan adalah dua istilah

---

<sup>7</sup>Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Refika Aditama, Bandung, 2004. hlm.19

<sup>8</sup>Sudikno Martokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 97

<sup>9</sup>Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm., 19.

<sup>10</sup>R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm. 49

berbeda yang memiliki kesamaan arti. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud agar adanya pemberlakuan suatu perikatan hukum.<sup>11</sup>

Perjanjian tidak harus tertulis, akan tetapi dapat dilakukan dengan cara lisan. Perjanjian juga dapat didefinisikan sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan, mengubah, menghapuskan hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan atau kehendak para pihak.<sup>12</sup> Perjanjian yang dibuat secara tertulis, maka dapat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi, tidak hanya sebagai alat pembuktian saja tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian itu.<sup>13</sup>

Penerapan asas kebebasan berkontrak pada perjanjian memberikan akibat hukum bahwa perjanjian memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak seperti undang-undang (*Pacta Sunt Servanda*). Pasal 1320 KUHPerdara menentukan syarat-syarat sahnya perjanjian meliputi 4 (empat) hal, yaitu: 1) adanya kesepakatan kehendak (*consensuality*); 2) Kecakapan menurut hukum (*Capacity*); 3) Obyek tertentu; dan 4) Kausa yang halal. Syarat pertama dan kedua serta syarat ketiga dan keempat dalam Pasal *a quo* masing-masing merupakan syarat subyektif dan syarat obyektif suatu perjanjian.<sup>14</sup>

Suatu perjanjian yang memiliki penyimpangan terhadap syarat subyektif tidak dapat menjadikan perjanjian tersebut batal dengan sendirinya (*nietig*) tetapi hanya memberikan peluang atau kemungkinan bagi para pihak untuk mengajukan pembatalan (*vernietigbaar*) kepada pengadilan.<sup>15</sup> Sedangkan apabila terjadi penyimpangan terhadap

---

<sup>11</sup>Mariam Darus Badzulzaman, *K.U.H. Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Cetakan ke II, Alumni, Bandung, 1996, hlm.3

<sup>12</sup>Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 3

<sup>13</sup> Mariam Darus Badzulzaman, *Op. Cit.*, hlm. 89-90.

<sup>14</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-III, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 228

<sup>15</sup>J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Adita Bakti, 2001, Bandung, hlm. 167

syarat obyektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada (*void and ab initio*).<sup>16</sup>

R. Subekti dalam bukunya menyatakan pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.<sup>17</sup>

Tanah sebagai obyek jual beli merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “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-orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar .

Tanah yang dimaksud disini adalah hanya mengatur tentang haknya saja, yaitu hak atas tanah tersebut yang sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1). Dimana hak-hak atas tanah/hak atas permukaan bumi terdiri dari beberapa macam, dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau lebih dan badan-badan hukum.

### 3.2. Tanggung Jawab Para Pihak dalam Jual Beli Tanah di bawah Tangan

Kewajiban utama pihak penjual (pemilik tanah) adalah menyerahkan akta jual beli tanah serta mengurus sertifikat tanah atas nama pihak pembeli pada saat pembeli telah melunasi pembayaran. Penjual tidak seharusnya mempersulit proses jual beli karena akan menimbulkan ketidakadilan di posisi pembeli, sehingga penjual sudah

---

<sup>16</sup>*Ibid.*, hlm. 164

<sup>17</sup>R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm.75

menyediakan segala penyelesaian dari segala risiko yang timbul dalam perjanjian jual beli tersebut. Keadaan ini membuat pihak penjual tidak memiliki tanggung jawab karena tanggung jawab merupakan realisasi dari kewajiban pihak lain. Penjual harus melaksanakan sesegera mungkin kewajibannya terhadap pembeli yaitu menyelesaikan status kepemilikan dan menindaklanjuti proses jual beli.

Berdasarkan surat gugatan tanggal 15 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 15 Desember 2020 Nomor 1233/Pdt.G/2020/PN Sby bahwa Aziz Muh Balbeid sebagai Penggugat (pembeli), Mariyam Ali Balbeid sebagai Tergugat I (Penjual), dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Pemerintah Kota Surabaya II sebagai Tergugat II.

Ibu orang tua Penggugat Almh Nur Abud Balahmar telah membeli Rumah di bawah tangan sebidang tanah yang terletak di Jalan Kalimas Madia Gg III No.22 Surabaya Kelurahan Nyamplungan Kecamatan Pabean Cantian Seluas 56 m<sup>2</sup> Atas Nama Mariyam Ali Balbeid, Akte Jual Beli Tanggal 6 Mei 1987 Nomor Akte : 16/1987, Sertifikat Hak Milik Nomor : M.87/K Nomor sertifikat SHM : 4111921, atas nama Mariyam Ali Babeid. Akte jual beli sebelumnya dengan Edrus Bin Jusuf Alayidrus pada tanggal 3-12-87 Nomor 15.492/1987 di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah Notaris Njoo Sioe Liep Tgl 1-12- 1987 Nomor Dp . No . 30 358/1987. Orang tua penggugat Almh. Nur Abud Balahmar membeli tanah dan bangunan dari Tergugat I (penjual) tersebut di bawah tangan pada tanggal 14 Agustus 1992, dengan bukti kuitansi tanda terima uang pembayaran rumah. Penggugat selaku ahli waris Almh. Nur Abud Balahmar, anak tunggal kandung sebagai bukti akte penetapan dari Pengadilan Agama Nomor 1419/Pdt.P/2020/PA.Sby.

Penggugat mengetahui bukti jual beli di bawah tangan, serta Akta Jual Beli Tanah atas nama Tergugat I tersebut di atas setelah orang tua Ibu Penggugat meninggal dunia bahwa setelah tahun 2007 sampai tahun 2020 pajak rumah dan bangunan PBB atas nama Tergugat I dibayar oleh orang tua Penggugat setelah wafat yang kemudian diteruskan oleh penggugat. Sehingga Penggugat berkehendak untuk mengurus surat-surat kepemilikan atas rumah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional Pemerintah Kota Surabaya, Tergugat II tersebut mengalami kendala karena Penggugat belum melakukan Ikatan/Perjanjian Jual Beli di hadapan PPAT/Notaris Surabaya. Pada saat Penggugat



hendak membuat Ikatan/Perjanjian Jual Beli di hadapan PPAT/Notaris Surabaya ternyata pihak Tergugat I tidak dapat ditemukan keberadaannya untuk menyelesaikan status kepemilikan maupun menindaklanjuti proses jual beli tanah tersebut.

Berdasarkan Putusan 1233/Pdt.G/2020/PN.Sby., diketahui bahwa Tergugat I (pembeli) dan Tergugat II tidak bertanggung jawab atas permasalahan tersebut dikarenakan tidak pernah hadir di persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut dan tidak hadirnya itu bukan karena suatu halangan yang sah sehingga Tergugat harus dipandang tidak menggunakan haknya di depan hukum. Oleh karena itu proses mediasi sebagaimana diatur dalam Perma No. 1 Tahun 2016 tidak dapat dilaksanakan, sehingga perkara dilanjutkan dengan pembacaan gugatan penggugat dimana isi gugatannya tetap dipertahankan.

Putusan hakim menyatakan penggugat atau Almh. Nur Abud Balahmar sebagai pemilik atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Kalimas Madia Gg III No. 22 Surabaya Kelurahan Nyamplungan Kecamatan Pabean Cantian Kota Surabaya seluas 56 m<sup>2</sup>, menyatakan sah kuitansi jual beli telah dilunasi pada tanggal 14 agustus 1992, serta mengizinkan kepada penggugat mewakili dari ibu orang tua Almh. Nur Abud Balahmar sebagai pembeli yang diberi kuasa untuk mengganti nama sertifikat dan mengizinkan untuk menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris untuk melakukan proses Perjanjian Jual Beli. Tergugat II diperintahkan untuk memproses permohonan balik nama dan Tergugat I harus membayar biaya perkara.

### **3.3. Kepastian Hukum Perjanjian Di bawah Tangan Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah**

Keabsahan jual beli tanah jika ditinjau dari peraturan perundang-undangan jika 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 Peraturan Pemerintah 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.<sup>18</sup>

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, di atas tanah tersebutlah didirikan tempat tinggal.

Pasal 5 UUPA menyebutkan bahwa “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.” Mencermati ketentuan Pasal 5 UUPA tersebut, pemberlakuan hukum adat dimaksud tidaklah bersifat mutlak, namun dengan empat persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 5 UUPA. Dalam 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. Penjelasan Umum III angka (1) menyatakan: „... Dengan sendirinya hukum agraria baru itu harus sesuai

---

<sup>18</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 9.

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, sebagai 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“.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, selanjutnya disingkat PPJBHAT, 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.

PPJBHAT yang dimaksud dalam tulisan ini ialah PPJBHAT dengan pembayaran lunas yang dibuat bersama dengan Kuasa menjual dan pada umumnya dibuat dengan akta notariil, 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 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).

Menurut penjelasan di atas bahwa perjanjian jual beli tanah di bawah 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 di dalam akta itu, sebab tanggal tidak termasuk isi pernyataan pihak-pihak yang bersangkutan.

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 milik melalui lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh Karena itu, seharusnya jual beli dilakukan dengan akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli yang dilakukan dianggap sah secara hukum.

Berdasarkan Putusan 1233/Pdt.G/2020/PN Sby diketahui bahwa Ibu orang tua penggugat Almh Nur Abud Balahmar telah membeli Rumah di bawah tangan sebidang tanah yang terletak di Jalan Kalimas Madia Gg III No.22 Surabaya Kelurahan Nyamplungan Kecamatan Pabean Cantian Seluas 56 m<sup>2</sup> atas nama Mariyam Ali Balbeid. Penggugat mengetahui bukti jual beli di bawah tangan, serta Akta Jual Beli Tanah atas nama Tergugat I tersebut setelah orang tua Ibu Penggugat meninggal dunia, sehingga Penggugat berkehendak untuk mengurus surat-surat kepemilikan atas rumah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional Pemerintah Kota Surabaya sebagai Tergugat II tersebut mengalami kendala karena Penggugat belum melakukan Ikatan/Perjanjian Jual Beli dihadapan PPAT/Notaris Surabaya.

Berdasarkan Kuitansi Pembayaran Jual Beli, terbukti bahwa orang tua Penggugat almarhumah Nur Abud Balahmar adalah Pembeli terhadap sebidang Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No.87/K, luas 56 M<sup>2</sup> atas nama Nyonya Mariyam yang telah dibayar lunas oleh orang tua Penggugat kepada Nyonya Mariyam pada tanggal 14 Agustus 1992 sesuai Kuitansi Pembayaran yang diterima sendiri oleh Nyonya Mariyam.

Salinan Penetapan No. 1419/Pdt.P/2020/PA.Sby, telah dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah ahli waris dari almarhumah Nur Abud Balahmar, dengan demikian Penggugat adalah orang yang berhak atas obyek sengketa milik dari almarhumah Nur Abud Balahmar. Oleh karena itu penggugat mewakili dari ibu orang tua almh. Nur Abud Balahmar sebagai pembeli diberi kuasa untuk mengganti nama sertifikat dan menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris untuk menyelesaikan proses Perjanjian Jual Beli.

### **3.4. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta di Bawah 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>19</sup>.

Perlindungan terhadap pembeli selain dilakukan dengan persyaratan harus diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Maksudnya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut

---

<sup>19</sup> Yulia Kumalasari, Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah Bengkulu, *Jurnal*, 2016.

dan meminta ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli<sup>20</sup>.

Konflik pertanahan menjadi isu nasional karena jumlahnya yang tinggi dan banyaknya kendala dalam penyelesaiannya. Konflik pertanahan yang rumit dan tak kunjung mereda dewasa ini disebabkan kelemahan regulasi dan adanya kesalahan penerapan hukum pertanahan sehingga dalam pelaksanaannya kepentingan pemegang hak atas tanah tidak terlindungi dengan pasti<sup>21</sup>.

Berdasarkan Putusan Nomor 1233/Pdt.G/2020/PN Sby bahwa Ibu orang tua penggugat Almh. Nur Abud Balahmar telah membeli Rumah di bawah tangan sebidang tanah yang terletak di Jalan Kalimas Madia Gg III No.22 Surabaya Kelurahan Nyamplungan Kecamatan Pabean Cantian Seluas 56 m<sup>2</sup> atas nama Mariyam Ali Balbeid Akte Jual Beli Tanggal 6 Mei 1987 Nomor Akte : 16/1987, Sertifikat Hak Milik Nomor : M.87/K Nomor sertifikat SHM : 4111921, atas nama Mariyam Ali Babeid. Akte jual beli sebelumnya dengan Edrus Bin Jusuf Alayidrus pada tanggal 3-12-87 Nomor 15.492/1987 di hadapan Pejabat Pembuat Akte tanah Notaris Njoo Sioe Liep Tgl 1-12-1987 Nomor Dp . No . 30 358/1987. Orang tua penggugat Almh. Nur Abud Balahmar membeli tanah dan bangunan dari Tergugat I (penjual) tersebut di bawah tangan pada tanggal 14 Agustus 1992, dengan bukti kuitansi tanda terima uang pembayaran rumah. Penggugat selaku ahli waris Almh. Nur Abud Balahmar anak tunggal kandung sebagai bukti akte penetapan dari Pengadilan Agama Nomor 1419/Pdt.P/2020/PA.Sby.

Dengan adanya ingkar janji atau wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli di mana hal tersebut membawa kerugian bagi para pihak itu sendiri. Maka dari itu perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak untuk dapat memberikan kepastian hukum dan menjaga pemenuhan kepentingan hak masing-masing pihak.

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan oleh para pihak, ternyata terdapat unsur kesalahan dari pihak penjual karena pihak penjual tidak

---

<sup>20</sup> Dyah Ayu Silviana, Endang Sri Santi, Triyono, Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat dibawah Tangan oleh PT. Cisadane Perdana Kota Depok, *Jurnal Diponegoro Law Review*, Volume 1, Nomor 2, 2013

<sup>21</sup> Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cetakan 3, Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan, 2015, hlm.6

dapat ditemui keberadaannya dan tidak membantu pembeli untuk melakukan perjanjian di Notaris sebagaimana mestinya, sehingga pembeli yang beritikad baik tidak dapat melakukan proses balik nama pada Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya.

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. Apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notariil sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta autentik. Dalam menangani masalah wanprestasi pada kasus tersebut, dimana penjual tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana seharusnya dilakukan oleh seorang penjual, maka dapat diberikan perlindungan hukum secara *preventif* maupun *represif*.

Upaya perlindungan yang dapat diberikan kepada para pihak, antara lain:

1. Perlindungan terhadap pihak penjual, perlindungan yang dapat dilakukan kepada penjual ialah diberikan kesempatan untuk melakukan mediasi sebagaimana diatur dalam Perma No. 1 tahun 2016 dan diberikan kesempatan untuk menggunakan haknya di depan hukum.
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.

Untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah tidak dilakukan dengan kepercayaan maupun hanya melalui bukti kuitansi, cara pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukan di bawah 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 sebagai saksinya.
2. Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa.
3. Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela. Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.

Perlindungan yang diberikan kepada pembeli, yang dalam hal ini selanjutnya diwakili Penggugat sebagai anak kandung dan ahli waris dari almarhum pembeli, karena penjual tidak memenuhi kewajibannya dalam melaksanakan perjanjian jual beli di hadapan PPAT/Notaris, maka Penggugat diberi kemudahan dan hak untuk dapat mengurus pendaftaran hak milik atas tanah yang dibeli almarhum orang tuanya, pada Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya berdasarkan bukti-bukti yang dimilikinya dan berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 1233/Pdt.G/2020/PN Sby.

#### **4. PENUTUP**

##### **4.1. Simpulan**

- a. Pada perjanjian ini terdapat unsur kesalahan pihak penjual karena pihak penjual (Tergugat I) tidak dapat ditemui keberadaannya dan tidak membantu pembeli (Penggugat) untuk melakukan perjanjian di Notaris sebagaimana mestinya, sehingga pembeli yang beritikad baik tidak dapat melakukan proses balik nama pada Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya. Penggugat diizinkan mewakili dari orang tua almh. Nur Abud Balahmar sebagai pembeli yang diberi kuasa untuk mengganti nama sertifikat dan mengizinkan untuk menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris untuk melakukan proses Perjanjian Jual Beli. Tergugat II diperintahkan untuk memproses permohonan baliknama dan Tergugat I harus membayar biaya perkara.
- b. Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bila tanda tangan pada akta itu berarti pernyataan yang tercantum dalam akta itu diakui dan dibenarkan. Berdasarkan hal tersebut maka isi akta yang diakui adalah benar-benar pernyataan pihak yang bersangkutan, apa



yang masih dapat disangkal ialah bahwa pernyataan itu diberikan pada tanggal yang tertulis di dalam akta itu, sebab tanggal tidak termasuk isi pernyataan pihak pihak yang bersangkutan.

- c. Upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain:
- (1) Perlindungan terhadap pihak penjual, diberikan kesempatan untuk melakukan mediasi sebagaimana diatur dalam Perma No. 1 Tahun 2016 dan diberikan kesempatan untuk menggunakan haknya di depan hukum.
  - (2) Perlindungan bagi pihak pembeli 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 atas tanah walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.

#### **4.2. Saran**

- a. Diharapkan masyarakat memahami tentang perjanjian jual beli tanah, dan melakukan perjanjian jual beli tanah dengan menggunakan akta *autentik*. Apabila perjanjian jual beli tanah dilakukan dengan perijajian di bawah tangan, maka sebaiknya dilakukan di hadapan beberapa saksi dari aparat pemerintah setempat, misalnya Kepala Desa agar bisa dicatatkan dalam buku Induk Desa tempat perjanjian tersebut dilakukan.
- b. Setiap melakukan perjanjian jual beli tanah harus didasarkan pada ketentuan Undang-undang atau peraturan-peraturan yang berlaku untuk menghindari gugatan dari pihak-pihak yang mengambil keuntungan sepihak/bertikad tidak baik.
- c. Diharapkan tetap adanya perlindungan hukum terhadap masyarakat yang melakukan perjanjian di bawah tangan terhadap jual beli tanah, terutama bagi masyarakat yang tinggal di pedesaan yang jauh dari kantor PPAT/Notaris.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-III, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Ahmadi Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 KUH PERDATA)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011.
- Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cet:3, Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan, 2015.
- Dyah Ayu Silviana, Endang Sri Santi, Triyono, Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat dibawah Tangan oleh PT. Cisadane Perdana, Kota Depok. *Jurnal Diponegoro Law Review*, Volume 1, Nomor 2, 2013.
- Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2011.
- Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Refika Aditama, Bandung, 2004.
- J.Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Mariam Darus Badzulzaman, *K.U.H. Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Cetakan ke II, Alumni, Bandung, 1996.
- Noviyanti, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Surabaya, 2015.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, Jakarta, 2005.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Pers, Yogyakarta, 2014.
- Richard Eddy, *Aspek Legal Property, Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Andi Offset, Yogyakarta, 2010.
- R. Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987.
- Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.
- Sudikno Martokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1989.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-12, Intermedia, Jakarta, 2008.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Jakarta : Kencana, Jakarta, 2013.
- Widyastuti, Enny. *Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Perspektif Kepastian Hukum (Studi Di Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah)*, Sekolah Tinggi Pertahanan Nasional, Yogyakarta, 2011.
- Cristian Sri Murni, *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*. Diakses pada tgl 30 Juli 2022 <http://lexlibrum.id/index.php/lexlibrum/article/view/108/pdf>
- Parta Setiawan, *Metode-Metode Penelitian Hukum*. Diakses pada tanggal 30 Juli 2022 <https://www.gurupendidikan.co.id/macam-macam-metode-penelitian-hukum/>

**Tersedia di online:** <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

**E-ISSN :2580-9113**

**P-ISSN :[2581-2033](#)**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & Keadilan**

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Lembaran Negara RI Tahun 2000 Nomor 130.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.