



## **SKRIPSI**

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI BAWAH  
TANGAN DI KECAMATAN RENAH MENDALUH KABUPATEN  
TANJUNG JABUNG BARAT**

**Disampaikan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi**



**OLEH**

**MUHAMMAD RIZKI RIZQULLAH  
NIM.1900874201032**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
2023**

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

Nama Mahasiswa : Muhammad Rizki Rizqullah  
NIM : 1900874201032  
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum/S1  
BagianKekhususan : Hukum Perdata

Judul:

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI BAWAH  
TANGAN DI KECAMATAN RENAH MENDALUH KABUPATEN  
TANJUNG JABUNG BARAT**

Jambi, Juni 2023

Menyetujui,

Pembimbing Pertama



**Herma Yanti, S.H, M.H.**

Pembimbing Kedua



**Dedy Syaputra, S.H, M.H.**

Ketua Bagian Hukum Perdata



**Syarifah Mahila, S.H, M.H.**

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**

**HALAMAN PENGESAHAN**

Nama Mahasiswa : Muhammad Rizki Rizqullah  
NIM : 1900874201032  
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum/S1  
Bagian/Kekhususan : Hukum Perdata

Judul:

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI BAWAH  
TANGAN DI KECAMATAN RENAH MENDALUH KABUPATEN  
TANJUNG JABUNG BARAT**

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji Sidang Skripsi Pada Hari  
Rabu, Tanggal 21 Bulan Juni Tahun 2023 Pukul 09.30 WIB Di Ruang Ujian  
Skripsi Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Disahkan Oleh:

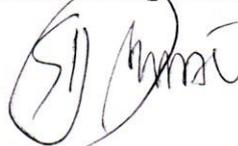
Jambi, Juni 2023

Pembimbing Pertama



**Herma Yanti, S.H, M.H.**

Pembimbing Kedua



**Dedy Syaputra, S.H, M.H.**

Ketua Bagian Hukum Perdata



**Syarifah Mahila, S.H, M.H.**

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Batanghari



**Dr. M. Muslih. S.H, M.Hum. .**

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI**

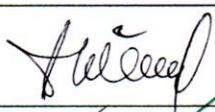
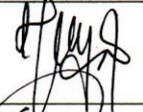
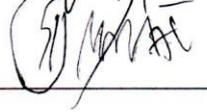
Nama Mahasiswa : Muhammad Rizki Rizqullah  
NIM : 1900874201032  
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum/S1  
BagianKekhususan : Hukum Perdata

Judul:

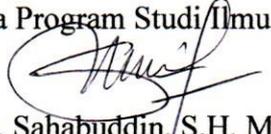
**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI BAWAH  
TANGAN DI KECAMATAN RENAH MENDALUH KABUPATEN  
TANJUNG JABUNG BARAT**

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji Sidang Skripsi Pada Hari  
Rabu, Tanggal 21 Bulan Juni Tahun 2023 Pukul 09.30 WIB Di Ruang Ujian  
Skripsi Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Tim Penguji:

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
Syarifah Mahila, S.H, M.H.	Ketua Sidang	
H, Abdul Hariss, S.H, M.Hum.	Penguji Utama	
Herma Yanti, S.H, M.H.	Penguji Anggota	
Dedy Syaputra, S.H, M.H.	Penguji Anggota	

Jambi, Juni 2023  
Ketua Program Studi/Ilmu Hukum

  
Dr. S. Sahabuddin, S.H, M.Hum

## PERNYATAAN KEASLIAN

saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Rizki Rizqullah  
Nim : 1900874201032  
Tempat tanggal lahir :Jambi,20 Oktober 2001  
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1  
Judul Skripsi : Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Di Kecamatan Renah Mendaluh Kabupaten Tanjung Jabung Barat.

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

1. Seluruh data, Informasi, interpersi, serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan dan penelitian, pengolahan, serta pemikiran saya dengan pengarahannya dari pembimbing yang diterapkan.
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Hukum Perguruan Tinggi lainnya.

Dengan demikian pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenarnya, dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya sedia menerima sanksi akademisi berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, Juni 2023



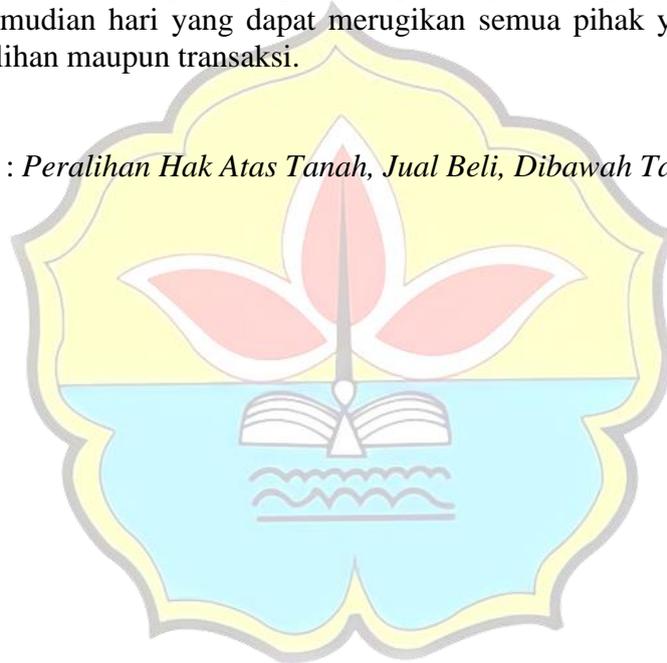
ing bersangkutan,

( Muhammad Rizki Rizqullah )

## ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah dibawah tangan di kecamatan renah mendaluh kabupaten tanjung jabung barat dan untuk mengetahui bagaimana penyelesaian peralihan jual beli tanah dibawah tangan pada masyarakat kecamatan renah mendaluh kabupaten tanjung jabung barat. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris,yaitu penelitian yang dilakukan terhadap fakta hukum yang ada dengan melakukan penelitian secara langsung ke lapangan untuk mengetahui pelaksanaan dan masalah-masalah yang timbul. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan jual beli tanah dibawah tangan pada masyarakat kecamatan renah mendaluh kabupaten tanjung jabung barat itu terjadi karena ada beberapa pihak yang tidak percaya dengan proses peralihan tanah yang resmi dan legal,oleh karena itu,pihak tersebut lebih memilih untuk melakukan transaksi jual beli tanah dibawah tangan dengan harapan dapat menghindari masalah yang terjadi dikemudian hari yang dapat merugikan semua pihak yang terlibat dalam proses peralihan maupun transaksi.

Kata Kunci : *Peralihan Hak Atas Tanah, Jual Beli, Dibawah Tangan*



## KATA PENGANTAR

Dengan nama ALLAH yang maha pengasih lagi maha penyayang. Segala puja dan puji penulis panjatkan kehadirat-Nya, karena dengan rahmat dan karunia-Nyalah penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi ini dengan judul: **“PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI KECAMATAN RENAH MENDALUH KABUPATEN TANJUNG JABUNG BARAT”**.

Skripsi ini merupakan persyaratan yang ditentukan oleh lembaga perguruan tinggi pada umumnya dan Universitas Batanghari pada khususnya, yaitu untuk mencapai gelar kesarjanaan. Bagi penulis untuk mencapai Gelar Sarjana Hukum Pada Universitas Batanghari Jambi Jurusan Hukum Perdata.

Di dalam penulisan ini penulis menyadari akan adanya kekurangan-kekurangan yang mungkin harus diperbaiki, oleh sebab itu penulis dengan penuh keikhlasan akan menerima petunjuk maupun saran-saran yang sifatnya membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Skripsi ini dapat penulis selesaikan karena berkat bantuan dari seluruh pihak yang dengan kerelaan dan keikhlasannya telah ikut berpartisipasi. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Herri, M.B.A., Pejabat Rektor Universitas Batanghari Jambi
2. Bapak Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum, Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.

3. Bapak Dr. S. Sahabuddin, S.H, M.Hum, Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Batanghari.
4. Ibu Syarifah Mahila, S.H. M.H Ketua Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
5. Ibu hermayanti, S.H, M.H. Dosen Pembimbing Pertama Dalam Penulisan Skripsi ini.
6. Bapak Dedy syaputra, S.H, M.H. Dosen Pembimbing Kedua Dalam Penulisan Skripsi ini.
7. Dr. M. Sahabuddin, S.H, M.Hum Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan selama perkuliahan dan membantu selama masa perkuliahan.
8. Bapak-bapak dan ibu-ibu Dosen dan Staff Di Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
9. Yang terhormat dan saya sayangi ibu sebagai orang tua, Ibuk Milan, Adek kika dan orang terdekat saya Bebi Fivanka yang dengan tulus dan ikhlas telah memberikan bantuan dan dorongan moril serta doa kepada saya, hingga terselesaikannya skripsi ini

Adapun yang penulis harapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat kepada semua pihak yang membaca dan memerlukannya.

Jambi, Juni 2023  
Penulis

M RIZKI RIZQULLAH  
NIM. 1900874201032

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Permasalahan.....	6
C. Tujuan Penelitian dan Penulisan.....	6
D. Kerangka Konseptual.....	7
E. Landasan Teoritis.....	8
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sistematika Penulisan.....	13
<b>BAB II KETENTUAN UMUM TENTANG JUAL BELI DI BAWAH</b>	
<b>TANGAN .....</b>	<b>15</b>
A. Pengertian Jual Beli Di Bawah Tangan.....	15
B. Sebab Sebab Jual Beli Di Bawah Tangan.....	18
C. Akibat Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan.....	22
D. Pengatur Jual Beli di Bawah Tangan.....	23
<b>BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG PERALIHAN HAK ATAS</b>	
<b>TANAH .....</b>	<b>27</b>
A. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	27
B. Bentuk – Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah.....	31
C. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah.....	36
D. Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah.....	44
<b>BAB IV PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI</b>	
<b>DI BAWAH TANGAN DI DESA LUBUK KAMBING</b>	
<b>KECAMATAN RENAH MENDALUH.....</b>	<b>47</b>

A. Faktor Penyebab Terjadinya Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah di Bawah Tangan .....	47
B. Masalah yang timbul dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli dibawah tangan dan upaya penyelesaian .....	61
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	<b>66</b>
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran .....	69
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>71</b>



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah sumber kebutuhan hidup bagi manusia, semakin banyaknya jumlah manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup, maka tanah sangat diperlukan guna sebagai lahan yang akan dibangun perumahan untuk tempat tinggal. Bertambahnya perkembangan ekonomi, sosial-budaya, dan teknologi menjadikan manusia memerlukan jumlah tanah yang banyak terutama untuk perkantoran, perkebunan, pabrik dan sebagainya.

Adanya ketidakseimbangan antara persediaan lahan tanah yang terbatas dengan kebutuhan manusia akan tanah yang sangat besar, mengakibatkan timbulnya berbagai permasalahan. Permasalahan tersebut menyebabkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat dan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>1</sup>

“Bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005. Hal .176.

Menjamin kepastian hukum dalam jual beli tersebut, proses jual beli tanah tersebut hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah. Artinya, obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.

Ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti yang sah.<sup>2</sup> Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). maka peralihan hak atas tanah tersebut tidak dianggap sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih seringkali ditemui kegiatan jual beli tanah yang dilakuka pihak penjual dan pembeli secara dibawah tangan.

Jual beli dibawah tangan tersebut hanya dibuktikan dengan bukti selebaran kuitansi pembayaran secara lunas sebagai bukti telah terjadi kegiatan jual beli. Perbuatan hukum yang dilakukan antara pihak pejual dengan pihak pembeli hanya dengan bukti selebaran kuitansi dan tanpa dibuat dihadapan notaris tentunya perbuatan tersebut akan sangat merugikan pihak pembeli apabila suatu saat timbul permasalahan. Hal tersebut dikarenakan pembeli tidak mempunyai kepastian hukum terhadap status hukum peralihan hak atas tanah yang sudah dibelinya itu. Secara normatif artinya sertifikat yang sudah disbeli

---

<sup>2</sup> Danita Adiriani, *Hambatan dalam Proses Balik Nama Setifikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung)*. Universitas Brawijaya, Malang, 2013, Hal. 2.

belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan karena tidak dibuat dihadapan PPAT meskipun tanah sudah diserahkan kepada pihak pembeli.

Faktor yang mempengaruhi praktek jual beli tanah di bawah tangan ini masih banyak digunakan tentunya bukan hanya rumitnya persyaratan pengurusan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) saja tetapi juga faktor masyarakat Desa Lubuk Kambing di Kecamatan Renah Mendaluh Kabupaten Tanjung Jabung Barat yang kurang paham mengenai Notaris serta proses jual beli tanah melalui akta dibawah tangan yang prosesnya singkat.

Pada jual beli tanah berbeda dengan jual beli pada umumnya yaitu pada jual beli tanah di butuhkan akta autentik atau Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan bukti hukum yang sah pada jual beli tersebut, tetapi pada prakteknya masyarakat Desa Lubuk Kambing di Kecamatan Renah Mendaluh masih belum mengerti akan pentingnya akta autentik yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Tanpa akta PPAT jual beli tidak dapat di daftarkan karna PPAT merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan tanah tersebut.<sup>3</sup> Karna dengan pendaftaran tanah/ pendafrtan atas hak-hak atas tanah tersebut akan membawa akibat diberikanya

---

<sup>3</sup> Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2011, Hal. 120.

surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu.<sup>4</sup>

Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan tujuan pendaftaran tanah:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Praktek jual beli tanah yang dilakukan sebagian besar masyarakat Desa Lubuk Kambing di Kecamatan Renah Mendaluh hanya menggunakan jual beli akta dibawah tangan. Penjual dan pembeli membuat perjanjian jual beli tanah ditandatangani para pihak dan dua orang saksi sebagai bukti pembayaran hak atas tanah yang dimaksud.

Perjanjian sendiri telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1313 "Perjanjian adalah perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Sedangkan R. Setiawan, menyebutkan bahwa perjanjian suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Mandar Maju, Bandung, 2013. Hlm. 20.

<sup>5</sup> R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung, 2007. hal. 49.

Praktek jual beli tanah menggunakan perjanjian jual beli tanah akta dibawah tangan sebagai bukti transaksi jual beli antara penjual dan pembeli tanpa adanya akta dari PPAT tentu nya menimbulkan kerugian terutama bagi pembeli tanah mereka tidak ada kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah tersebut dan sertifikat masih atas nama pihak penjual, meskipun sertifikat tersebut telah diserahkan kepada pihak pembeli. Kerugian ditimbulkan dari praktek jual beli tanah akta dibawah tangan adalah ketika pihak pembeli akan mendaftarkan peralihan haknya (balik nama) dari penjual kepada pembeli kepada Kantor Pertanahan akan ditolakan. Karna tidak ada akta dari PPAT yang merupakan syarat mutlak dari pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut.

Berkenaan dengan fenomena yang telah diuraikan diatas hal ini menjadi permasalahan yang akan diteliti dan dikaji yaitu perlindungan hukum bagi pihak pembeli praktek jual beli tanah akta dibawah tangan yang sudah membeli tanah dari pihak penjual, yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku jual beli hak atas hanya dapat didaftarkan apabila akta peralihan hak karena jual beli tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan permasalahan hukum diatas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian lebih lanjut guna menyusun skripsi dengan judul “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dibawah Tangan Di Kecamatan Renah Mendaluh Kabupaten Tanjung Jabung Barat”.

## **B. Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang penulisan penelitian ini, maka rumusan masalah yang akan menjadi pokok bahasan dalam penulisan ini adalah:

1. Faktor penyebab terjadinya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah dibawah tangan?
2. Masalah yang timbul dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli dibawah tangan dan upaya penyelesaian?

### **C. Tujuan Penelitian dan Penulisan**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini mempunyai tujuan sesuai masalah yang sudah dirumuskan sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis perihal peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah dibawah tangan.
- b. Untuk mengetahui penyebab terjadinya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah dibawah tangan.

#### **2. Tujuan Penulisan**

- a. Untuk memenuhi salah satu syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Batanghari
- b. Untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai peralihan terkhususnya dalam jual beli dibawah tangan.
- c. Menambah pengetahuan bagi masyarakat mengenai sistem jual beli dan dijadikan acuan untuk penelitian selanjutnya.
- d. Untuk memberikan masukan dalam pemikiran kepada pihak yang terkait langsung dengan subjek penelitian maupun kepada

masyarakat dalam rangka memperbaiki sistem dalam jual beli yang sesuai dengan hukum perjanjian jual beli

#### **D. Kerangka Konseptual**

Supaya tidak terjadi kerancuan dalam menjelaskan arti dari skripsi ini, maka perlu diberikan penjelasan sebagai berikut:

##### 1. Peralihan

Peralihan dalam hukum merujuk pada perpindahan hak suatu objek dari satu pihak ke pihak lainnya. Objek hak tersebut bisa berupa tanah, bangunan, atau benda lainnya. Peralihan hak dapat terjadi karena beberapa sebab, seperti adanya jual beli, warisan, pemberian, atau akibat putusan pengadilan.<sup>6</sup>

##### 2. Hak Atas Tanah

Hak yang dimiliki oleh seseorang atas tanah yang bersifat mutlak dan dapat dipertahankan secara hukum. Hak atas tanah dapat dimiliki oleh individu, badan hukum, atau pemerintah.<sup>7</sup>

##### 3. Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Jual beli tanah di bawah tangan adalah jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melainkan hanya dilakukan di hadapan Kepala Desa dan disaksikan oleh 2 (dua) orang

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005. Hlm. 178

<sup>7</sup> Jayadi Setiabudi. *Tata Cara Mengurus Tanah, Rumah Serta Segala Perizinannya*. Suka Buku, Jakarta. 2012. Hal. 92

saksi dan perjanjian jual beli dibuat secara bawah tangan (surat adat) dan juga dibuktikan dengan kuitansi pembayaran harga yang telah disepakati dan ditetapkan dalam perjanjian di bawah tangan yang kedua belah pihak buat, dan perjanjian tersebut dapat dinyatakan sah berlaku bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian.<sup>8</sup>

## **E. Landasan Teoritis**

Agar penulisan ini lebih terarah dan tepat sasaran, maka penulisan perlu menggunakan kerangka teori sebagai landasan utama guna untuk mendapatkan konsep yang tepat dan benar dalam penyusunan skripsi ini. Teori yang digunakan yaitu teori peralihan dan perbuatan melawan hukum.

### **1. Peralihan**

Peralihan adalah proses atau peristiwa di mana hak atas suatu objek atau benda, seperti tanah atau harta, berpindah dari satu pihak ke pihak lainnya. Peralihan hak dapat terjadi karena berbagai alasan, seperti adanya perjanjian jual beli, hibah, warisan, pengalihan oleh pemerintah, atau lelang. Dalam hukum perdata, peralihan hak memerlukan mekanisme dan persyaratan yang ditetapkan oleh hukum agar sah dan dapat dipertahankan secara hukum.<sup>9</sup>

#### **1. Warisan**

Apabila seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka hal tanah itu beralih kepada ahli warisnya. Pewaris itu mungkin dengan suatu surat wasiat atau tidak. Yang berhak yang mendapat

---

<sup>8</sup> Mustafa, B. *Hukum Agraria Dalam Perspektif*. CV Remadja Karya, Yogyakarta, 2006. Hlm. 25

<sup>9</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2005. Hlm. 56

warisan itu, serta bagaimana cara dan berapa bagiannya, tergantung kepada Hukum Waris yang berlaku bagi yang bersangkutan.

## 2. Jual Beli

Pengertian jual-beli ada menurut Hukum adat, ada pula menurut hukum Barat. Dalam pengertian hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun hanya sebagian). Sejak itu, hak atas tanah beralih di penjual kepada pembeli. Sedangkan, pengertian jual-beli dalam hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dlam Buku III KUHPerdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah pada pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang ditentukan. Pada saat kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli sdianggap telah terjadi. untuk pemindahan tak diperlukan suatu perbuatan Hukum lain yang berupa penyerahan caranya ditetapkan dengan satu peraturan lain lagi.

## 3. Hibah Wasiat

Hibah-wasiat merupakan suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang member itu masih hidup, tetapi pelaksanaannya yang memberi itu

meninggal dunia. Selama orang yang memberi itu masih hidup, ia dapat menarik kembali (membatalkan) pemberiannya. Hibah wasiat hak atas tanah tidak perlu dilakukan dihadapan PPAT. Didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

## 2. Teori Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih baik itu dilakukan dengan sengaja atau tidak sengaja Sudah barang tentu akan merugikan pihak lain yang haknya telah dilanggar. Perbuatan melanggar hukum ini diatur dalam peraturan perundang- undangan yang berlaku baik itu undang-undang yang bersifat khusus maupun undang-undang yang bersifat umum.<sup>10</sup>

Dalam praktik jika perbuatan melanggar hukum tersebut ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur, maka yang dijadikan dasar sebagai tuntutan dan atau gugatan adalah undang-undang yang bersifat khusus. Dalam ilmu hukum apabila telah ada undang-undang yang bersifat khusus mengatur, maka dalam praktiknya dapat mengesampingkan undang- undang yang bersifat umum (*lex specialis derogat lex generalis*).<sup>11</sup> Jadi, apabila terjadi pelanggaran hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih terhadap pihak lain, maka jika telah ada undang- undang yang khusus mengatur tentang pelanggaran hukum yang dijadikan dasar untuk melakukan gugatan dan penerapan hukumnya adalah undang-undang yang bersifat khusus walaupun undang-undang yang bersifat umum juga mengatur tentang pelanggaran hukum.

## F. Metode Penelitian

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press ,Jakarta, 2015. Hlm. 98.

<sup>11</sup> Mustafa, B. *Hukum Agraria Dalam Perspektif*. CV Remadja Karya, Yogyakarta, 2006, Hal. 35.

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian di lakukan di Desa Lubuk Kambing di Kecamatan Renah Mendaluh Kabupaten Tanjung Jabung Barat.

2. Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris, “yaitu penelitian yang dilakukan terhadap fakta hukum yang ada dengan melakukan penelitian secara langsung ke lapangan untuk mengetahui pelaksanaan dan masalah-masalah yang timbul”.<sup>12</sup>

3. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang akan diteliti maka spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis yakni dengan menggambarkan dan menguraikan secara detail fakta-fakta dalam perjanjian jual beli tanah dibawah tangan.

4. Populasi dan sampel penelitian

a. Populasi

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2015. Hlm.10.

Adapun populasi dalam penelitian ini yaitu Pemerintah Desa Lubuk Kambing serta masyarakat yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan di Desa Lubuk Kambing Kecamatan Renah Mendaluh.

b. Sampel

Adapun sampel dalam penelitian ini diambil dari jumlah populasi dengan menggunakan teknik penarikan sampel Proposive Sampel. Sebagaimana dikatakan oleh Bahder Johan Nasution:<sup>13</sup> Proposive sample artinya memilih sampel berdasarkan penilaian tertentu karena unsur-unsur atau unit-unit yang dipilih dianggap mewakili populasi. Pemilihan terhadap unsure-unsur atau unit-unit yang dijadikan sampel harus berdasarkan pada alasan yang logis artinya dalam pengambilan sampel tersebut benar-benar mencerminkan ciri-ciri populasi yang ditentukan. Ciri atau karakter tersebut diperoleh berdasarkan pengetahuan atau informasi yang telah dicermati sebelumnya. Ciri-ciri ini dapat berupa pengetahuan, pengalaman, pekerjaan, dan atau jabatan yang sama.

Berdasarkan pendapat diatas sampel dalam penelitian ini yaitu:

- a. Camat Renah Mendaluh sebagai informan
- b. Kepala Desa Lubuk Kambing sebagai informan
- c. Warga Desa Lubuk Kambing di Kecamatan Renah Mendaluh yang melakukan jual beli tanah di Bawah Tangan

## 5. Sumber Data

---

<sup>13</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cet. 1, Mandar Maju, Bandung, 2008. Hal. 87.

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dengan cara wawancara dengan para responden yang telah ditentukan.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian orang lain yang terkait dalam objek penelitian.
- c. Data Tersier, yaitu data yang diperoleh dari kumpulan sumber data primer dan data sekunder.

#### 6. Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah melakukan wawancara secara langsung pada responden dengan menyiapkan pokok-pokok pertanyaan selanjutnya dikembangkan sesuai dengan situasi pada wawancara dilakukan dengan tidak menyimpang dari tujuan semula.

#### 7. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah secara kualitatif artinya data-data yang tersedia baik data primer maupun data sekunder kemudian disajikan dalam bentuk deskriptif kemudian diuraikan dan dijelaskan atau digambarkan secara detil, kemudian diuraikan dan dijelaskan berdasarkan kenyataan yang ada di lapangan tentang pendaftaran hak atas tanah Desa Lubuk Kambing di Kecamatan Renah Mendaluh Kabupaten Tanjung Jabung Barat.

### **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan menunjukkan keterkaitan antar bab dalam skripsi yang akan dibuat. Adapun keterkaitan antara bab per bab ialah :

**Bab I:** Memaparkan mengenai latar belakang yang menjadi dasar penulis mengambil topik ini sebagai subjek penelitian, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan yang kerangka dari penelitian ini.

**Bab II:** Menguraikan tentang tinjauan pustaka yang berisikan tinjauan umum yang terdiri dari peralihan hak atas tanah.

**Bab III:** Menguraikan tentang tinjauan pustaka yang berisikan tinjauan umum yang jual beli tanah dibawah tangan.

**BAB IV:** Merupakan hasil penelitian dan pembahasan yang di dapat dari penelitian yang telah dilakukan. Di dalam bab ini diuraikan mengenai mengapa masyarakat di Kecamatan Renah Mendaluh melakukan jual beli tanah di bawah tangan dan bagaimana upaya penyelesaiannya.

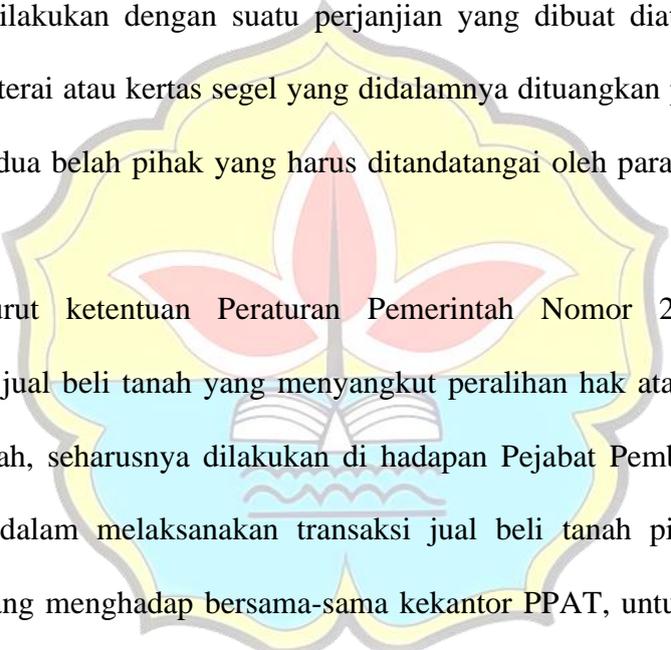
**Bab V:** Menguraikan tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan menguraikan pokok-pokok pembahasan dari skripsi yang ditulis sekaligus jawaban tentang permasalahan yang diajukan dalam skripsi ini serta kritik dan saran yang diperlukan berkaitan dengan skripsi ini.

## **BAB II**

### **KETENTUAN UMUM TENTANG JUAL BELI DI BAWAH TANGAN**

#### **A. Pengertian Jual Beli Di Bawah Tangan**

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu pelaksanaan jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga. Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kuitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan pelaksanaan yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi.



Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pelaksanaan jual beli tanah yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah, seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Seharusnya dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah pihak penjual dan pembeli datang menghadap bersama-sama ke kantor PPAT, untuk membuat Akta Jual Beli Tanah. PPAT adalah Pejabat Umum yang dianggap oleh Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang mempunyai kewenangan untuk membuat peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli tanah.

Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat. Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu pelaksanaan jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang

dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut. Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962.

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai:

1. Tanda Bukti Haknya

Yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.

2. Surat Keterangan Kepala Desa

Ialah yang dikuatkan oleh berupa :

- a. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu
- b. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
- c. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.

3. Tanda bukti kewarganegaraan

Ialah sebagai alat bukti yang sah dari pemegang dan mempunyai hak, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2.<sup>14</sup>

Adapun jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbuatan hak atas tanah dengan cara membuat surat jual beli tanah dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah. Sedangkan obyek dari jual beli itu sendiri adalah tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dulu dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur menurut Hukum Adat. Meskipun tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut tetap dapat didaftarkan.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut dengan diselenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana yang diamanatkan Pasal 19 Undang-Undang

---

<sup>14</sup> Ali Achmad Chomsah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2004, Hal. 29

Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan kegiatan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda buku haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya.

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kuitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksisaksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli itu walaupun dilakukan dengan di bawah tangan, namun dikuatkan dengan para saksi yang dapat dinyatakan sah menurut Hukum Adat.<sup>15</sup>

## **B. Sebab Sebab Jual Beli Di Bawah Tangan**

Jual beli tanah dibawah tangan sangat sering dilakukan oleh masyarakat, hal tersebut karena tingkat kesadaran masyarakat yang masih rendah dan menganggap penggunaan sertifikat yang dibuat oleh PPAT, dianggap tidak begitu penting bagi masyarakat, dan apabila ada sebagian besar mengurus sertifikat

---

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, Hal. 7.

untuk kepentingan pinjam uang atau hutang, ada beberapa faktor Penyebab Terjadinya Jual Beli Tanah Dibawah Tangan yaitu:<sup>16</sup>

### 1. Faktor Budaya

Faktor kebiasaan yang terjadi secara turun temurun dilakukan oleh masyarakat lambat laun menjadi budaya atau kebiasaan pada hakekatnya bahwa kebiasaan ini terjadi karena rasa kekerabatan atau kekeluargaan yang dilandasi adanya rasa saling percaya dan menjunjung tinggi rasa solidaritas dan toleransi diantara kedua belah pihak. Perjanjian Jual beli tanah yang sesederhana ini, menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya dalam kebiasaan atau adat.

### 2. Faktor Pendidikan

Faktor pendidikan akan semakin dirasakan sangat penting di masyarakat, manakala penyampaian suatu program pemerintah itu bisa diterima dengan baik oleh masyarakat. Dalam hal itu tidak lepas dari kemampuan daya serap, kecakapan pola pikir dan penalaran seseorang akan menerima sesuatu program atau sesuatu hal yang baru sehingga faktor pendidikan sangat menentukan juga tingkat kecakapan (capacity) dan pemahaman atau kesadaran hukum akan pentingnya akta perjanjian jual beli tanah secara otentik atau lewat persaksian pejabat yang berwenang Notaris/PPAT.

---

<sup>16</sup> Deden Sumantry, Subarsyah, W. P. R. Legal Properties Of Indemnity As Prevention Of Ownership And Implementation Of Conversion Of Land Rights Based On 125 Law Number 5 Year 1960 Concerning Agrary Basics. *International Journal of Latin Notary*, 1 No.2, 2021. Hal. 51-71.

Sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Agraria No 5 tahun 1960 maupun Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 jo PP 24 tahun 1997 sebagai pelaksana UU No 5 tahun 1960 tersebut pada pasal 19 mengisyaratkan bahwa perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris. Dari faktor inilah yang sering kurang difahami, sehingga terjadi persengketaan di masyarakat.

### 3. Faktor Biaya

Tingkat kemampuan analisis dan pemahaman suatu masalah bagi masyarakat tidak lepas pula faktor tingkat pendidikan itu sendiri, sehingga wajar saja apabila mereka merasa enggan dan takut berurusan dengan surat-menyurat atau berhubungan dengan Aparat Pemerintah. Pada masyarakat yang masih sangat tradisional biasanya menganggap bahwa jual beli tanah yang harus lewat Pemerintah Desa atau Aparat, biasanya dikonotasikan dengan “Biaya” dalam hal ini hampir sebagian besar masyarakat di pedesaan beranggapan demikian.

Pelaksanaan Peraturan Desa ini merupakan fisualisasi kebiasaan masa lalu atau zaman dulu, yaitu sebelum berlakunya UUPA tahun 1960, dimana peralihan hak memang dapat dilakukan dihadapan kepala desa beserta saksi-saksinya, akan tetapi setelah UUPA Th 1960, maka peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, dengan biaya persyaratan yang sudah diatur dalam peraturan dan harus dipenuhi oleh pemohon. Kemudian disamping dikenakan Pologoro Desa tersebut

diwajibkan membayar pajak terhutang terlebih dahulu, antara lain terkait dengan Bea Peolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan atau Pajak Penjualan (PPh) oleh pemohon. Karena hal tersebut merupakan keharusan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum menandatangani akta peralihan, dan baiaya-biaya lain yang harus dipenuhi. Dari faktor biaya administrasi ini yang pada umumnya kurang dimahaminya tentang kewajiban membayar pajak untuk peralihan hak baik bagi penjual maupun pembeli. Dalam hal inilah kiranya yang dapat mempengaruhi terhadap minat masyarakat untuk melakukan atau melaksanakan tertib administrasi pertanahan sebagai dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah yang berlaku, dengan alasan biaya terlalu besar dan memberatkan sedang prosesnya terlalu lama dan sebagainya.

#### 4. Faktor Tertib Administrasi Pertanahan

Faktor ketidak tertiban administrasi pertanahan terhadap rumitnya pemenuhan persyaratan berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan peralihan hak atas tanah, ini menjadi salah satu indikasi terjadinya kebiasaan masyarakat mengabaikan peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku. Karena memang tidak ada sanksi yang jelas dan secara langsung dirasakan bagi para pihak yang melanggar. Memang terjadinya sengketa hukum di masyarakat terkait dengan permasalahan pertanahan yang disebabkan karena perjanjian jual beli tanah dibawah tangan.

Pada umumnya dikarenakan belum tertibnya administrasi pertanahan juga. Baik bagi setiap pemilik tanah itu sendiri maupun pihak Pemerintah Desa dan Kantor Pertanahan. Karena pada hakekatnya bahwa setiap terjadi peralihan atau perubahan hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran, baik itu tanah sudah bersertipikat maupun belum, sehingga akan dapat menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya.

### **C. Akibat Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan**

Indikasi keberhasilan tata kelola pertanahan adalah salah satunya terlaksananya tertib administrasi pertanahan yang kemudian akan bermuara pada kecilnya perselisihan atau sengketa pertanahan yang diakibatkan adanya perjanjian jual-beli dibawah tangan atau wanprestasi. Dalam hal ini sangat tergantung peran strategi pemerintah baik pusat, daerah dalam hal ini peran Badan Pertanahan Nasional (BPN), maupun Pemerintah Desa. Didalam memberikan informasi dan menyadarkan masyarakat tentang pentingnya akta perjanjian jual beli tanah secara benar, sebagaimana diatur dalam KUHPerdara maupun Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 serta Peraturan Pemerintah lainnya.

Sehingga sangat diperlukan adanya sosialisasi, baik dilakukan lewat forum-forum rapat, pertemuan mulai dari tingkat Rt, Rw dan Selapanan Desa, maupun kampanye lewat media elektronik baik radio/tv, serta pamflet/selebaran-selebaran, disamping itu pemerintah perlu memfasilitasi program-program, seperti adanya program sertifikat massal, pemetaan/pengukuran tanah dan pendaftaran perubahan tanah secara massal, dengan biaya murah, sederhana, cepat dan aman. Yang kemudian dari hasil pendaftaran tanah dan hak-hak atas tanah dibukukan

dalam buku tanah dan selanjutnya diterbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah. Sehingga masyarakat merasa terlindungi atas hak-haknya dengan adanya jaminan kepastian hukum, yaitu meliputi:<sup>17</sup>

- a. Kepastian hukum tentang orang/Badan Hukum sebagai pemegang hak atas tanah, yaitu mengenai subyek hak atau siapa pemilik sebidang tanah.
- b. Kepastian hukum tentang bidang tanah mana yang dimilikinya, baik letak, batas dan luas obyek tanah tersebut.
- c. Kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya

Sosialisasi dan publikasi pemerintah sampai pada masyarakat bawah diharapkan akan terbangun kesadaran hukum masyarakat, akan pentingnya jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, harus disaksikan dan dibuatkan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan adanya upaya pendekatan peran Kepala Desa, Tertib Administasi Pertanahan dan pendekatan Peran Pemerintah dapat menekan kemungkinan lebih banyak lagi terjadinya pelaku perjanjian jual beli dibawah tangan.

#### **D. Pengatur Jual Beli di Bawah Tangan**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 yang mewajibkan peralihan hak karena jual beli hanya bisa di daftarkan apabila dibuat oleh PPAT tetapi tidak adanya sanksi kepada masyarakat apabila peralihan hak atas tanah dilakukan secara dibawah tangan sebagaimana halnya

---

<sup>17</sup> Ketut Dezy Ari Utami. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan (Kajian Terhadap Putusan Nomor: 1860K/Pdt/2005). Diponegoro Law Review, 1 Nomor 3. 2014. Hal. 5.

sanksi yang diberikan kepada PPAT apabila dalam jangka 7 hari tidak mendaftarkan akta yang dibuatnya ke kantor Pertanahan untuk didaftar. Kewajiban yang dibebankan kepada PPAT ini ditujukan untuk memberikan kepastian hukum bagi kliennya dan untuk dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sebagaimana merupakan salah satu daripada tujuan pendaftaran tanah. Pendaftaran akta oleh PPAT ke Kantor Pertanahan adalah untuk memenuhi asas publisitas sehingga masyarakat umum dapat mengetahui karena sifat administrasi Kantor Pertanahan bersifat terbuka. Berbeda dengan administrasi PPAT yang sifatnya tertutup, yang hanya dapat diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya saja.

Kewenangan lembaga penegak hukum dijamin oleh undang-undang. Sehingga dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah dan pengaruh-pengaruh lain. Terdapat adagium yang menyatakan (meskipun dunia ini runtuh hukum harus di tegakkan). Hukum tidak dapat berjalan atau tegak bila tidak ada aparat penegak hukum yang kredibilitas, kompeten dan independen.<sup>18</sup> Seberapa bagusnya suatu peraturan perundang- undangan bila tidak didukung dengan aparat penegak hukum yang baik maka keadilan hanya angan-angan. Lemahnya mentalitas aparat penegak hukum mengakibatkan penegakkan hukum tidak berjalan sebagaimana mestinya. Banyak faktor yang mempengaruhi lemahnya mentalitas aparat penegak hukum diantaranya lemahnya pemahaman agama, ekonomi, proses rekrutmen yang tidak

---

<sup>18</sup> Samudra, Teguh. *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*. Alumni, Bandung, 2004, Hal. 21.

transparan dan lain sebagainya. Maka faktor penegak hukum memainkan peran penting dalam menjalankan fungsi hukum.

Apabila peraturan perundang-undangan sudah baik, tetapi kualitas penegak hukumnya masih rendah maka akan terdapat masalah, demikian juga apabila peraturan perundang-undangannya buruk, sedangkan kualitas penegak hukumnya baik tetap akan muncul kemungkinan masalah juga. Kantor Pertanahan meskipun telah melakukan pembinaan kepada PPAT agar mematuhi ketentuan- ketentuan yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tetapi pihak kantor Pertanahan tidak memberikan sanksi apapun kepada PPAT yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Selain itu adanya suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan. Dalam budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Masyarakat dan budaya merupakan fenomena yang tidak terpisahkan. Antara unsur-unsur budaya terjalin satu sama lain dan saling berpengaruh, perubahan pada salah satu unsur saja akan menyebabkan perubahan pada unsur- unsur lainnya. Maka sama sekali tidak dapat di lepaskan dari keterkaitannya dengan proses-proses sosial yang berlangsung dalam masyarakat sebagai hasil dari kontruksi sosial.<sup>19</sup> Selama ini masyarakat tidak mengetahui mengenai peralihan hak atas tanah tidak bisa didaftarkan ke Kantor Pertanahan apabila akta tidak dibuat oleh PPAT sehingga masyarakat sering melakukan transaksi jual beli hak atas tanah dilakukan secara

---

<sup>19</sup> Dimiyati, Khudzaifah. *Teorisi Hukum*. Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2004. Hal. 107-111.

dibawah tangan. Hal ini dikarenakan kurangnya sosialisasi dari pihak kantor Pertanahan kepada masyarakat.

Bahwa akibat hukum jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil. Selain itu juga jual beli tersebut sudah memenuhi syarat jual beli menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan syarat sahnya perjanjian. Tetapi untuk memperoleh pemindahan hak atas tanah dan balik nama harus memiliki akta yang dibuat oleh PPAT karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan menghadap ke Kepala desa, pihak pembeli dan pihak penjual menghadap langsung Kepala desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum. Kemudian oleh penjual dibuat suatu akta bermaterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selamanya kepada pembeli. Akta tersebut ditandatangani oleh pembeli dan Kepala Desa dan disaksikan oleh dua orang saksi yang cakap menurut hukum.

## **BAB III**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

#### **A. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut di ketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.

Peralihan atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya kepemilikan suatu bidang dari satu pihak ke pihak lain. Pengertian Hak Atas Tanah adalah hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada pasal 16. hak yang dimaksud adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas, yang akan ditetapkan dalam Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam pasal 53 Undang-undang Pokok Agraria.

Hak yang dimaksud dalam penulisan Tugas Akhir ini adalah Hak Milik, menurut pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat Pasal 6 UUPA yakni mengenai fungsi sosial dari setiap hak atas tanah. Jadi, menurut pasal 6 UUPA, ada tiga aspek dalam hak milik yaitu: turun-temurun

yang artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup sipemilik akan tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Terkuat artinya bahwa hak milik tersebut tidak memiliki jangka waktu dalam penggunaannya dan merupakan hak yang terkuat karena terdaftar dan kepada orang yang mempunyai hak milik atas tanah tersebut diberi tanda bukti hak berupa sertifikat tanah. Sedangkan pengertian terpenuh maksudnya bahwa hak milik tersebut dalam peruntukannya tidak terbatas, akan tetapi dibatasi oleh kepentingan masyarakat dan orang lain dan juga hak milik tersebut memberikan wewenang yang luas dan paling luas dalam peruntukan dan penggunaannya dibandingkan dengan hak hak yang lain.

Hak milik turun-temurun artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya seperti misalnya, hak guna bangunan dan hak Guna Usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang mempunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi obyek hak milik (hubungan hukumnya) itu pun tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti, melainkan tetap sama.<sup>20</sup>

Terkuat artinya hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, hak tersebut wajib didaftar.<sup>21</sup> Selain itu juga terkuat menunjukkan jangka waktu hak milik yang tidak terbatas. Jadi berlainan dengan hak guna usaha.

---

<sup>20</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hal. 61

<sup>21</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Hal. 67-68.

Terpenuhi maksudnya hak milik itu memberikan wewenang yang paling luas kepada yang mempunyai hak jika dibandingkan dengan hak-hak lain. Hak milik bisa merupakan induk dari hak-hak lainnya. Artinya seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang daripada hak milik. Dengan demikian hak milik tidak berinduk kepada hak-hak yang kurang daripada hak milik. Dengan demikian hak milik tidak berinduk kepada hak-hak atas tanah lainnya, karena hak milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak lain itu kurang penuh. Dengan peruntukannya tidak terbatas selama tidak ada pembatasan-pembatasan dari pihak penguasa. Maka wewenang dari seorang pemilik, tidak terbatas, seorang pemilik bebas mempergunakan tanahnya.<sup>22</sup>

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan:“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan di pergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut maka disusunlah UUPA untuk memberikan kepastian hukumberkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakanpendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan”.

---

<sup>22</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, Hal. 237-238

Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan gerakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Bagi pemegang hak atas tanah berkewajiban mendaftarkan haknya tersebut yang diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Tujuannya menjamin kepastian hukum atas penguasaan dan pemilikan hak atas tanah yang sering dikenal dengan *recht-kadaster*.<sup>23</sup>

Ada beberapa cara untuk memperoleh hak milik atas tanah, seperti melalui peralihan hak atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 23 UUPA yang menegaskan bahwa :

- a. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA;
- b. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 UUPA tersebut peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah dan tukar menukar. Peralihan tersebut, memang dimungkinkan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan

---

<sup>23</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, Hal. 471-472

bahwa: *“Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah”*.

Sebagai alat bukti yang kuat, sertifikat mempunyai arti sangat penting untuk memberikan perlindungan dan menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang diperoleh karena pewarisan. Kewajiban tersebut, awalnya diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yang menyatakan bahwa: *“Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan, wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu”*.

## **B. Bentuk – Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Indonesia, peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, *"Pemindahan 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"*.

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Berikut jenis-jenis peralihan hak atas tanah .<sup>24</sup>

### **1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan**

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa :

---

<sup>24</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hal. 69

- a. *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.*
- b. *Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.*

## **2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah**

Berdasarkan Pasal 1666 KUHPerdara, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang – undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 1684 KUHPerdara dinyatakan bahwa penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 1685 KUHPerdara ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang-orang yang belum dewasa

yang masih berada di bawah kekuasaan orang tua, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh orang tua yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang-orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri. Menurut Pasal 1672 KUHPerdara, pemberi hibah berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjiannya yang disepakati oleh kedua belah pihak.

### **3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang**

Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu :

- a. Lelang eksekutorial yaitu lelang dalam rangka putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara.
- b. Lelang non-eksekutorial yaitu lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lelang terhadap hak atas tanah atau

hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

#### **4. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli**

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

Dalam KUHPerdara Pasal 1457, 1458 dan 1459 menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Sementara dalam praktik jual beli tanah sering kali pihak penjual menggunakan prosedur jual beli dengan melakukan pemindahan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Secara hukum, hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli meskipun tanah tersebut belum disertifikatkan. Menyikapi hal tersebut, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) angka 7 (SEMA 4/2016), berbunyi sebagai berikut: *“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”*

Berdasarkan hal tersebut, walaupun hanya PPJB, selama pembeli telah membayar lunas harga tanah tersebut serta telah menguasai tanah tersebut dan dilakukan dengan itikad baik, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi.

### **C. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah**

Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Lembaran Negara Nomor 37 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa: “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh

Menteri Agrarian (selanjutnya dalam peraturan ini disebut: Pejabat) Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

Sejak berlakunya UUPA, khususnya setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dimana setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, membebankan hak atas tanah serta perbuatan hukum lainnya atas hak atas tanah sebelum didaftar harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Menteri.

Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam semua peraturan yang ada yang mengatur tentang tugas dan kedudukan PPAT dalam perbuatan hukum tertentu hak atas tanah tidak ditegaskan tentang status akta PPAT apakah sebagai akta dibawah tangan ataukah sebagai akta otentik, setelah dikeluarkannya Undang-Undang Hak Tanggungan, dalam pasal 1 ayat (4) UUHT tersebut disebutkan bahwa PPAT sebagai Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan serta akta yang dibuatnya merupakan akta otentik.

Jadi dalam hal ini maka yang merupakan peralihan hak atas tanah yaitu setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah tersebut harus dibuktikan dengansuatu akta yang disebut dengan akta pejabat.

Peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, kecuali peralihan hak guna usaha olehpejabat khusus, yaitu

Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah.<sup>25</sup> Peralihan-peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah: (1)Jual-beli; (2) Hibah; (3) Tukar menukar; (4) Pemisahan dan pembagianbiasa; (5) Pemisahan dan pembagian harta warisan; (6) Hipotik; (7) Credit verband.

Bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasi. Dan inipun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.

Peralihan hak atas tanah menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dapat dilakukan melalui perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, sedang dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang PPAT dan Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 ditentukan jenis akta yang dapat dibuat oleh PPAT antara lain perbuatan hukum mengenai jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (imbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam kaitan dengan peralihan hak atas tanah tersebut maka yang termasuk di sini adalah perbuatan hukum berupa : (1) JualBeli; (2) Tukar menukar; (3) Hibah; (4) Pemasukan dalam Perusahaan;(5)

---

<sup>25</sup> Soetomo, *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1991, Hal.16

Pembagian Hak Bersama dan (6) Penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi.

Sebagai ketentuan formalnya, PPAT membuat akta dari perbuatan hukum peralihan hak tersebut dengan bentuk, isi dan cara pembuatannya sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 yo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997. Dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah ini, diatur ketentuan pembuatan aktanya sebagaimana diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sebagai berikut :

PPAT menolak membuat akta jika:

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan atau:
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
3. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa / Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
4. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk

tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;

- a. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
  - b. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
  - c. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau
  - d. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
  - e. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
5. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya. Setelah tidak ada halangan untuk pembuatan akta dari perbuatan hukum sebagaimana diatur di atas, maka dilanjutkan dengan pembuatan akta peralihan haknya oleh PPAT, selanjutnya Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 diatur sebagai berikut :

- a. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- b. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Selanjutnya prosedur pendaftaran peralihan haknya setelah dibuatkan akta PPAT dan disampaikan ke Kantor Pertanahan, diatur dalam Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997, yakni pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut :

1. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
2. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan sebenarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan.

3. Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
4. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak. Selanjutnya sertipikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.

Dalam peralihan hak atas tanah ini ada dua pihak sebagai pelaku yaitu yang mengalihkan hak atas tanah dan yang akan menerima hak atas tanah ini yang perlu diteliti oleh PPAT antara lain:

Pertama, terhadap subyek yang akan mengalihkan hak atas tanah apakah betul-betul pemiliknya atau kuasa dari pemiliknya atau penguasa pemilik (wali), apabila pemilik itu masih di bawah umur.

Kedua, terhadap subyek yang akan menerima hak atas tanah, yaitu harus diteliti apakah si penerima hak berhak untuk memiliki hak atas tanah itu. Yang menjadi obyek dalam hal peralihan hak yaitu hak atas tanah-tanah dari bidang tanah itu sendiri serta bangunan-bangunan atau tanaman-tanaman yang ada di atasnya, kecuali apabila dinyatakan khusus hanya bidang tanahnya saja.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat pula menolak dalam pembuatan akta peralihan hak, hal ini dapat dilihat pada Pasal 43 ayat1 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

1. Peralihan hak atas tanah, hak pengelolaan, atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseoran atau

koperasi yang bergabung atau melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).
3. Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PAPT yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).<sup>26</sup>

Jika uang panjar belum dibayar seperti dimaksud, Akta penjabatnya belumlah boleh dibuat, artinya belum boleh diberikan tanggal atau penomoran dari akta penjabatnya. Tanggal dari akta Pejabat tersebut tidak boleh lebih dahulu dari tanggal penyeterannya, dan keteledoran atasnya dapat mengakibatkan kerugian kepada yang bersangkutan, dan kerugian ini harus dipikul oleh Pejabat yang bersangkutan (hal ini menurut Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997).

---

<sup>26</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2000, Hal. 542

#### **D. Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah**

Hak Atas Tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu. Sedangkan tujuan pemakaian tanah pada hakekatnya ada dua yaitu pertama untuk diusahakan misalnya untuk pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan. Kedua tanah dipakai sebagai tempat membangun misalnya bangunan gedung, lapangan, jalan, dan lain-lain.<sup>27</sup>

Hak Atas Tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak-hak atas tanah dimaksud memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Perbuatan hukum pemindahan Hak Atas Tanah dapat juga dialihkan kepada pihak lain. Salah bentuk pemindahan Hak Atas Tanah salah satunya dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemecahan bidang tanah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng”; dan hibah-wasiat atau “legaat”.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Djambatan, Jakarta, Hal. 99.

<sup>28</sup> Waskito, 2015, *Cara Praktis Memahami Bidang Agraria (Pertanahan)*, PT.Media Adji, Jakarta. Hal. 25 – 31.

a. Jual Beli

Jual Beli adalah peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

b. Tukar Menukar

Tukar Menukar adalah peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai ganti suatu barang lainnya.

c. Hibah

Hibah adalah peralihan hak sebagai akibat adanya suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan tersebut.

d. Pemasukan dalam perusahaan

Pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat adanya perjanjian dengan mana pihak yang satu memasukkan tanahnya sebagai penyertaan ke dalam suatu perseroan terbatas sebagai pihak kedua, selanjutnya pihak kedua menggantikan nilai tanah tersebut dengan saham.

e. Pembagian Hak Bersama

Pembagian Hak Bersama adalah peralihan hak yang terjadi sebagai akibat timbulnya perjanjian diantara para pihak untuk mengakhiri suatu pemilikan Bersama.

f. Warisan

Warisan adalah peralihan hak yang terjadi sebagai akibat suatu peristiwa hukum yaitu matinya seorang pewaris yang mengakibatkan hartanya diturunkan kepada ahli waris.



**BAB IV**

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI BAWAH  
TANGAN DI DESA LUBUK KAMBING  
KECAMATAN RENAH MENDALUH**

**A. Faktor Penyebab Terjadinya Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah di Bawah Tangan**

Jual beli hak atas tanah menurut hukum adat memiliki syarat agar jual beli tersebut dapat terpenuhi dengan melakukan 3 unsur yaitu *terang, tunai, dan riil*. Masyarakat yang masih menggunakan transaksi jual beli dibawah tangan dapat dilihat dari cara hidupnya. Maksud dari dibawah tangan dalam hal ini merupakan “suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan para pihak baik penjual maupun pembeli dan yang dihadiri oleh Kepala Desa atau Kepala Adat.” Meskipun telah diterapkan perlindungan hukum bagi korban yang terlibat kasus pertanahan, namun tak dapat dihindari bahwa di Indonesia ini banyak terjadi kasus-kasus yang terkait dengan tanah dan yang setara. Dengan demikian dapat diketahui bahwa faktor-faktor penyebab terjadinya jual beli tanah dibawah tangan, untuk mengetahui hal tersebut dapat dilihat melalui tabel di bawah ini :

Tabel 1  
Faktor Penyebab Terjadinya Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

No	Faktor Penyebab	Jumlah
1	Faktor Ekonomi	5
2	Faktor Pendidikan	3
3	Faktor Literasi	2

Sumber: Hasil Penelitian Lapangan Di Desa Lubuk Kambing, 2023

Berdasarkan data dari tabel 1 di atas, dapat diketahui 10 orang pembeli yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan, dari beberapa kasus tersebut dilandaskan beberapa faktor 5 orang akibat faktor ekonomi, 3 orang faktor pendidikan dan 2 orang faktor literasi. Dari keterangan yang penulis peroleh, diketahui minimnya pendidikan dan literasi dalam mengetahui akibat dari jual beli dibawah tangan yang akan merugikan pembeli. Hal ini yang telah terjadi di Desa Lubuk Kambing yang melakukan transaksi jual beli tanah di bawah tangan dalam kurun waktu 5 tahun terakhir. Untuk mengetahui hal tersebut dapat dilihat melalui tabel di bawah ini :

Tabel 2  
Faktor Penyebab Terjadinya Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Tahun	Kasus Jual Beli Tanah di Bawah Tangan
2018	13
2019	8
2020	7
2021	8
2022	10

Sumber: Hasil Penelitian Lapangan Di Desa Lubuk Kambing, 2023

Berdasarkan data dari tabel 2 di atas, dapat diketahui bahwa dalam kurun waktu 5 (lima) tahun terakhir masyarakat Lubuk Kambing melakukan transaksi jual beli tanah dibawah tangan berfluktuasi hal ini dilihat pada tahun 2018 telah terjadi 13 kasus pada tahun 2020 terjadi kembali 7 kasus dan pada tahun 2022 terjadinya 10 kasus jual beli tanah dibawah tangan. Hal ini membuktikan bahwa masih minimnya kesadaran masyarakat untuk tetap melakukan jual beli tanah dibawah tangan.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dibawah tangan telah terjadi di Desa Lubuk Kambing di Kecamatan Renah Mendaluh Kabupaten Tanjung Jabung

Barat, hal tersebut karena tingkat kesadaran masyarakat yang masih rendah dan menganggap penggunaan sertifikat yang dibuat oleh PPAT, dianggap tidak begitu penting bagi masyarakat desa, dan apabila ada sebagian besar mengurus sertifikat untuk kepentingan pribadi mereka.

Pada peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli yang terjadi di Desa Lubuk Kambing di Kecamatan Renah Mendaluh Kabupaten Tanjung Jabung Barat ini biasanya menggunakan ketentuan berdasarkan hukum adat atau bisa disebut jual beli hak atas tanah tersebut dilakukan dibawah tangan yakni dengan kesepakatan pihak penjual dan pembeli dan biasanya jual beli tersebut dilangsungkan dihadapan kepala Desa sebagai saksi dan bukti telah terjadinya peralihan hak atas tanah karena jual beli.

Masyarakat Desa Lubuk Kambing beranggapan bahwa jual beli tanah tetap sah dan mempunyai pembuktian yang kuat meskipun dilakukan dibawah tangan dengan bukti biasanya berupa selembar kuitansi, anggapan tersebut terjadi karena dengan menggunakan selembar kuitansi namun tercantum tanda tangan diatas materai yang menandakan bahwa sah telah terjadi peralihan hak milik atas suatu bidang tanah meskipun sertifikat tanah masih atas nama penjual.

Jika ditinjau dari Peraturan Pemerintah maupun Undang-Undang, keabsahan dalam jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan dibuatnya akta otentik yang telah disahkan oleh PPAT. Berdasarkan yang telah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 27 angka 1 menjelaskan 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 yang dilakukan dengan lelang hanya dapat didaftarkan apabila dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat melalui PPAT yang mempunyai kewenangan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dikarenakan hal itu, masyarakat seharusnya melakukan jual beli dengan membuat akta otentik maupun akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang supaya jual beli yang dilakukan tersebut sah demi hukum.”

Dapat dikatakan sah atau tidaknya suatu perjanjian jual beli, hal tersebut harus disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

3. Sepakat untuk mengikatkan dirinya

Untuk melakukan suatu jual beli, kedua belah pihak harus sama-sama telah bersepakat untuk melakukan proses jual beli yang dilakukan dengan cara tertulis dan berbentuk akta yang dibuat dan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

4. Cakap untuk melakukan perjanjian

Para pihak harus sudah memenuhi syarat kecakapan menurut hukum, berakal sehat, dan tidak berada dibawah pengampuan.

5. Suatu hal tertentu

Objek atau hal yang telah diperjanjikan dari awal harus dicantumkan dengan jelas kedalam surat perjanjian jual beli atau akta jual beli .

6. Suatu sebab yang halal

Dalam melakukan perjanjian, isi dan tujuan dalam perjanjian harus jelas dan sesuai dengan keinginan kedua belah pihak yang melakukan

perjanjian. Dengan adanya perpindahan hak milik atas tanah, maka pemilik tanah yang baru akan mendapatkan hak tanah miliknya dan wajib membuat akta terlebih dahulu dihadapan PPAT lalu mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan agar bisa dilakukan proses balik nama.

Praktek jual beli yang dilakukan dengan cara dibawah tangan masih dilakukan oleh masyarakat di Desa Lubuk Kambing di Kecamatan Renah Mendaluh. Proses yang dilakukan ketika para pihak melakukan praktek jual beli tanah secara dibawah tangan, cara yang dilakukan yaitu dengan selebar kuitansi dalam pembayarannya dan dengan melalui Kepala Desa dan Pemerintah Kecamatan Renah Mendaluh. Meskipun masyarakat Desa Lubuk Kambing di Kecamatan Renah Mendaluh beranggapan jual beli tanah tersebut sah, namun tetap peralihan hak milik atas tanah karena jual beli itu tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan peralihan hak milik tanah tersebut tidak memiliki bukti yang sah karena data dan nama pemilik pada sertifikat tanah tersebut belum beralih menjadi nama pemegang hak yang baru. Seperti pada kasus jual beli tanah milik Bapak Dede dengan Bapak Hady Winoto yang mana dalam jual beli tanah tersebut dilakukan dibawah tangan dengan bukti peralihan hak atas tanah tersebut berupa selebar kuitansi, sehingga dalam jual beli ini sertifikat tanah tersebut masih atas nama Bapak Dede meskipun fisik tanah tersebut telah dikuasai oleh Bapak Hady Winoto.

Contoh permasalahan dalam praktek jual beli ini yang terjadi di Desa Lubuk Kambing di Kecamatan Renah Mendaluh ini terjadi pada tahun 2022 yang dilakukan oleh Bapak Dede selaku penjual dengan Bapak Hady Winoto selaku

pembeli dan dihadiri oleh beberapa saksi termasuk Bapak Prayoga selaku Kepala Desa dan Pihak Kecamatan Bapak Bambang Hermanto, S.E selaku Camat dan Bapak Muhammad Ridwan selaku Sekretaris Camat Di Kecamatan Renah Mendaluh Kabupaten Tanjung Jabung Barat.

Menurut Bapak Hady Winoto, beliau memutuskan untuk membeli tanah hanya dengan selembar kuitansi karena menurutnya hal tersebut murah, prosesnya cepat hanya dengan dipertemukannya kedua belah pihak dan mensepakati jual beli tersebut apabila telah sepakat serta tidak menghabiskan waktu yang lama. Karena tanah yang dibeli tersebut milik tetangganya sendiri maka Bapak Hady Winoto hanya membelinya dengan selembar surat perjanjian dan selembar kuitansi dan dihadiri beberapa saksi yaitu Kepala Desa, Dukuh, dan beberapa tetangga terdekat.<sup>29</sup> Bapak Hady Winoto pun sebelum melakukan transaksi jual beli tanah tersebut sebelumnya sudah mengetahui akibat-akibat yang akan terjadi ketika melakukan transaksi jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT. Namun Bapak Hady Winoto tetap melakukan proses jual beli tersebut secara dibawah tangan karena merasa biaya yang akan dikeluarkan akan semakin banyak apabila harus melakukannya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menurut Bapak Prayoga selaku Kepala Desa Lubuk Kambing Kecamatan Renah Mendaluh, beliau menjelaskan bahwa masih terdapat beberapa masyarakat di desa ini yang melakukan transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dikarenakan mereka menganggap bahwa dengan menggunakan dengan cara ini prosesnya sangatlah mudah dan tidak memberatkan, selesai

---

<sup>29</sup> Bapak Hady Winoto, Wawancara, Masyarakat (Pembeli) Desa Lubuk Kambing Kecamatan Renah Mendaluh Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Renah Mendaluh, 26 Februari 2023, pukul 12.15 WIB.

dengan cepat dengan dihadirkan saksi-saksi, serta biayanya sesuai dengan kemampuan ekonominya dan tidak mahal. Pada kenyataannya, Bapak Prayoga selaku Kepala Desa sudah menyarankan masyarakat untuk melakukan jual beli tanah itu sebaiknya dilakukan ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar sesuai dengan peraturan yang berlaku. Tidak banyak warga yang mendaftarkan tanahnya ke PPAT ketika melakukan jual beli tanah karena salah satu faktor nya yaitu masyarakat di Desa Lubuk Kambing Kecamatan Renah Mendaluh ini seringkali terhambat oleh biaya yang tidak sedikit untuk dikeluarkan ketika membeli tanah dan kurangnya akan pengetahuan mengenai jual beli yang dilangsungkan dihadapan PPAT, serta kurangnya akan kesadaran akan akibat hukum yang timbul, dan pentingnya akan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT ketika melakukan proses jual beli tanah.

Meskipun secara rutin pihak pemerintah telah melakukan sosialisasi pada masyarakat baik lewat pertemuan yang diadakan secara khusus maupun disampaikan masyarakat tetap jarang untuk mematuhi peraturan tersebut. Jual beli yang dilakukan dengan dibawah tangan ini dihadiri oleh kedua belah pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli, serta menghadirkan Kepala Desa dan beberapa saksi baik saksi dari tetangga maupun dari perangkat desa. Dan apabila dirasa saksi sudah lengkap maka perjanjian tersebut ditanda tangani dan transaksi dalam jual beli tersebut dianggap sah.<sup>30</sup>

Menurut Kepala Desa Lubuk Kambing Kecamatan Renah Mendaluh, Bapak Prayoga memberikan beberapa kasus warga yang melakukan proses jual

---

<sup>30</sup> Bapak Prayoga, Wawancara, Kepala Desa Lubuk Kambing Kecamatan Renah Mendaluh Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Renah Mendaluh, 25 Februari 2023, pukul 09.40 WIB.

beli tanah secara dibawah tangan yang terjadi di Desa Lubuk Kambing Kecamatan Renah Mendaluh dengan menunjukkan salah satu bukti telah terjadinya perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Kepala Desa.

Menurut Bapak Muhammad Ridwan selaku Sekretaris Camat Kecamatan Renah Mendaluh, beliau menyampaikan bahwa masyarakat di Desa Lubuk Kambing Kecamatan Renah Mendaluh tidak banyak yang ingin melakukan jual beli tanah ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan lebih memilih melakukannya dibawah tangan yang lebih mudah dan cepat. Hal tersebut dikarenakan biaya yang dikeluarkan tidaklah sedikit dan kondisi keuangan masyarakat masih terbilang renah. Letaknya yang jauh dari kota serta kurangnya tingkat kesadaran masyarakat juga menjadi salah satu faktor jual beli dibawah tangan ini masih dilakukan oleh masyarakat. Sekretaris Camat Bapak Muhammad Ridwan serta perangkat desa juga sudah sering mengimbau masyarakat Desa dan pihak Kecamatan Kecamatan Renah Mendaluh apabila ingin melangsungkan jual beli tanah maka lakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar lebih aman.

Kantor desa dan pihak Kecamatan juga akan membantu mengurus akta tersebut di PPAT jika dirasa masyarakat dirasa kesusahan untuk mengurusnya. Akan tetapi masyarakat masih tetap melakukan jual beli tanah tanpa dilakukan dihadapan PPAT karena mereka merasa hingga sekarang masih aman-aman saja dan hampir tidak pernah terjadi sengketa. Pada umumnya, di Desa Lubuk Kambing Kecamatan Renah Mendaluh ini praktek jual beli yang masih dilakukan masyarakat terjadi ketika adanya kesepakatan dari kedua belah pihak maka akan

dilanjutkan ke proses jual beli yang akan disaksikan oleh Kepala Desa dan Pihak dari Kecamatan. Proses tersebut sangatlah perlu dilakukan atau diperhatikan oleh pihak Pemerintahan setempat karena dapat menguatkan pembuktian bahwa telah terjadi adanya peralihan tanah yang telah dijual.<sup>31</sup>

Setelah penulis melakukan wawancara dengan Kasi Pemerintahan Desa Lubuk Kambing Kecamatan Renah Mendaluh, beliau memberi kasus-kasus transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Lubuk Kambing Kecamatan Renah Mendaluh. Setelah itu, beliau juga memberi saran untuk melakukan wawancara kepada Kepala Dusun di salah satu Dusun di Desa Lubuk Kambing Kecamatan Renah Mendaluh ini agar mengetahui dengan pasti bahwa di dusun tersebut ada beberapa warga yang telah melakukan jual beli tanah secara dibawah tangan karena menurut Bapak Muhammad Ridwan jual beli tanah ini dapat dilakukan dari selembar kuitansi, melalui Kepala Desa dan melalui kepercayaan kedua belah pihak.

Akibat hukum yang timbul dari transaksi jual beli secara dibawah tangan ini, Bapak Muhammad Ridwan berpendapat berpendapat bahwa jual beli tanah dibawah tangan yang kedua belah pihak lakukan lebih efektif untuk dilakukan bagi masyarakat disini. Hal tersebut dikarenakan para pihak hanya menghadirkan Kepala Desa dan beberapa saksi dari tetangga terdekat. Selain itu perangkat desa juga dihadirkan sebagai saksi dalam proses jual beli tersebut sehingga mereka menganggap akan lebih aman. Akibat hukum yang terjadi ketika melakukan proses jual beli tanah yang dibayarkan melalui Kepala Desa maupun

---

<sup>31</sup> Bapak Muhammad Ridwan, Wawancara, Sekretaris Kecamatan Renah Mendaluh Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Renah Mendaluh, 25 Februari 2023, pukul 10.15 WIB.

menggunakan selembar kuitansi maka transaksi jual beli tanah tersebut tetap sah karena terdapat bukti kuitansi yang telah ditandatangani para pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli baik dihadirkan suami dan isteri serta dikatakan sah karena dilakukan dihadapan Kepala Desa dimana harus membuat surat pernyataan yang dilakukan kedua belah pihak yang menerangkan bahwa telah jual beli tanah tersebut telah terjadi dan telah dihadiri oleh para pihak, Kepala Desa beserta saksi-saksi baik saksi dari tetangga maupun saksi dari perangkat desa. Apabila sudah tercapai kata sepakat maka kedua belah pihak menandatangani surat perjanjian itu. Meskipun dikatakan sah, perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT akan menimbulkan akibat hukum jual beli yang masih lemah karena jual beli yang dilakukan secara dibawah bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Meskipun jual beli yang dilakukan dibawah tangan tersebut tidak masalah untuk dilakukan, namun menurut Sekretaris Camat Bapak Muhammad Ridwan akan tetap mengimbau dan menyarankan masyarakat ketika ingin melangsungkan transaksi jual beli tanah maka untuk melakukannya ke PPAT apabila sudah memiliki biaya dan segera untuk di sertifikatkan agar kepastian hukumnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.<sup>32</sup>

Bukti bahwa masih ada masyarakat yang melakukan praktek jual beli tanah secara dibawah tangan, Bapak Bambang Hermanto, S.E Selaku Camat di Kecamatan Renah Mendaluh berpendapat bahwa selama ini transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat dengan cara dibawah tangan tersebut masih terbilang aman dan hampir tidak pernah terjadi sengketa antara para pihak karena memang biasanya transaksi jual beli tanah yang masyarakat desa ini lakukan

---

<sup>32</sup> Bapak Muhammad Ridwan, Wawancara, Sekretaris Kecamatan Renah Mendaluh Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Renah Mendaluh, 25 Februari 2023, pukul 10.15 WIB.

ketika para pihak telah mencapai kesepakatan maka semua ahli waris akan turut serta untuk menandatangani surat perjanjian tersebut. Hal ini perlu dilakukan sehingga akan membuktikan bahwa telah adanya peralihan hak atas tanah dari tanah tersebut.

Kekuatan hukum apabila terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak dari praktek jual beli tanah tersebut adalah sah dan penguasaan haknya juga sah.

Namun jika dilihat dari segi hukum yang berlaku, perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tersebut belum sah dikarenakan sertifikat yang diterbitkan oleh PPAT belum ada.<sup>33</sup>

Terkait transaksi jual beli yang dilakukan dibawah tangan ini menurut Bapak Bambang Hermanto, S.E, beliau menjelaskan bahwa semestinya jual beli tanah dengan cara seperti ini sudah tidak ada. Apabila hingga saat ini jual beli tersebut masih dilakukan oleh masyarakat, biasanya dikarenakan masyarakat tersebut terhalang oleh biaya yang cukup banyak karena ketika membeli tanah yang bersertifikat memang membutuhkan cukup banyak biaya apalagi harus membayar pajak dan lain-lain dan juga proses nya yang terbilang cukup rumit serta memerlukan waktu yang cukup lama.

Saat melakukan proses perjanjian jual beli, pihak penjual memiliki kewajiban pokok yang wajib dipenuhi yaitu pihak penjual wajib memberikan objek yang diperjualkan serta memastikan ketika pihak pembeli sudah membeli objek tersebut tidak ada permasalahan dari pihak lain dan akan bertanggung jawab apabila terdapat kecacatan yang tidak diketahui. Dan kewajiban pihak pembeli

---

<sup>33</sup> Bapak Bambang Hermanto, S.E, Wawancara, Camat di Kecamatan Renah Mendaluh, Renah Mendaluh, 25 Februari 2023, pukul 15.53 WIB.

yaitu pembeli harus membayar objek yang telah dibeli dengan harga yang telah disepakati pada waktu dan tempat yang sudah ditentukan dalam perjanjian.

Terdapat syarat-syarat materiil agar transaksi jual beli tanah tetap sah menurut hukum meskipun jual beli tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Pihak Kecamatan. Syarat-syarat materiil yang dapat memenuhi sahnya jual beli yaitu :

- a. Syarat-syarat umum yang termasuk syarat sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPerdara)
- b. Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya.
- c. Tidak melanggar ketentuan Landreform.
- d. Proses nya dilakukan dengan cara tunai, terang, dan nyata.

Menurut Bapak Bambang Hermanto, S.E, beliau menjelaskan bahwa sahnya jual beli yang dilakukan dengan selebar kuitansi jika ditinjau dari masalah keperdataannya bisa saja menjadi sah. Tetapi jika ditinjau dari masalah bukti kepemilikan tanah nya maka dikatakan belum sah karena belum dilakukannya proses balik nama. Dan apabila terdapat masyarakat yang menginginkan untuk mencantumkan namanya di sertifikat tanahnya maupun ingin melakukan balik nama, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pihak pembeli harus mendaftarkan tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Hal ini menegaskan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan seperti jual beli, tukar menukar, dan hibah merupakan peralihan hak atas tanah yang dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Pemindehan hak jual beli ini tidak berlaku apabila dilakukan secara lelang. Secara hukum, sahnya suatu jual beli tanah yang dibuktikan dengan adanya dan dibuatnya akta jual beli dimana akta tersebut adalah bukti konkrit dengan terjadinya transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh penjual dan pembeli serta status pembeli akan berubah menjadi pemilik tanah tersebut.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 126K/Sip/1976 dijelaskan bahwa untuk sahnya jual beli tanah tidak juga harus dengan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT. Namun akta ini dijadikan sebagai alat bukti apabila terjadi sengketa karena jual beli yang dilakukan hanya menggunakan selembat kuitansi tanpa berkekuatan hukum tetap dan pembuktiannya tidak kuat untuk membuktikan apabila terjadi sengketa. Begitu juga dalam penjelasan Putusan Mahkamah Agung Nomor 665K/Sip/1979 yang menerangkan bahwa dengan terjadinya proses jual beli yang dilakukan oleh para pihak dihadapan Kepala Desa dan Pihak Pemerintah lainnya dihadiri oleh lebih dari 2 orang saksi, serta harga yang telah diperjanjikan telah disepakati, maka jual beli tersebut dikatakan sah menurut hukum meskipun tidak dilakukan dihadapan PPAT.

Membuat akta otentik yang dilakukan dihadapan PPAT pun juga harus dihadirkan oleh beberapa pihak yang bersangkutan atau bisa juga dilakukan oleh orang yang telah diberi kuasa dan menunjukkan surat kuasa tertulis yang sesuai dengan perundang-undangan. Dan dalam akta jual beli yang dibuat itu harus menghadirkan beberapa saksi minimal menghadirkan dua orang saksi sesuai dengan syarat yang telah ditentukan.

Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan menurut Hukum Adat maupun dilakukan dihadapan PPAT harus tetap tunduk pada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tentang pendaftaran tanah yaitu yang terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat 1 yang menegaskan bahwa : “Setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”.

Penjelasan pasal tersebut, maka segala bentuk pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang membuat akta tersebut yaitu PPAT. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT dapat untuk melakukan proses balik nama di kantor agraria agar dapat dibuatkan akta perubahan hak milik atas tanah. Agar ketentuan tersebut dapat terpenuhi maka cara yang dapat dilakukan ketika ingin melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu melakukan pengulangan transaksi jual beli dihadapan PPAT terlebih dahulu untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah.<sup>34</sup>

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 juga menjelaskan mengenai ketertiban pendaftaran. Meskipun jual beli dianggap sah, namun pada saat pembuktiannya masih menjadi suatu permasalahan karena tanah yang dibeli dengan cara dibawah tangan hanya memiliki akta yang dibuat sendiri oleh para pihak secara dibawah tangan. Akan tetapi secara yuridis, akta dibawah tangan ini juga merupakan alat bukti yang lemah arena tidak ada pengesahan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

---

<sup>34</sup> Bapak Bambang Hermanto,S.E, Wawancara, Camat di Kecamatan Renah Mendaluh, Renah Mendaluh, 25 Februari 2023, pukul 15.53 WIB.

## **B. Masalah yang timbul dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli dibawah tangan dan upaya penyelesaian**

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dengan alat bukti berupa selebar kuitansi, meskipun telah ditanda tangani diatas materai namun kekuatan pembuktian dari surat jual beli dibawah tangan ini lemah, karena terdapat peluang untuk disangkal dan bukti tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk dilakukan pendaftaran tanah kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional karena jual beli tersebut tidak berdasarkan ketentuan yang tercantum pada Peraturan Perundang-Undangan.

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Desa Lubuk Kambing di Kecamatan Renah Mendaluh. Bapak Muhammad Ridwan selaku Sekertaris Camat berpendapat kalau transaksi di desa lebih mantap untuk masyarakat di Desa Lubuk Kambing di Kecamatan Renah Mendaluh ini, karena dihadiri oleh Kepala Desa, Pihak Kecamatan, saksi dari desa sendiri selain ada saksi dari pihak masing-masing juga ada saksi yang dihadirkan dari perangkat desa sendiri serta tetangga yang telah dikenal oleh yang bertransaksi tersebut. Sehingga mereka merasa lebih nyaman. Akan tetapi dilihat dari akibat hukum, maka :<sup>35</sup>

- Pada Kasus transaksi jual beli tanah dibawah tangan telah terjadi keributan walaupun telah ada bukti kuitansi yang ditanda tangani oleh para pihak yaitu penjual (dihadiri oleh suami isteri) dan pembeli (dihadiri oleh suami isteri), maupun yang melalui Kepala Adat/

---

<sup>35</sup> Bapak Muhammad Ridwan, Wawancara, Sekretaris Kecamatan Renah Mendaluh Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Renah Mendaluh, 25 Februari 2023, pukul 10.15 WIB.

Kepala Desa dengan membuat surat pernyataan telah terjadi jual beli tanah yang dihadiri oleh kedua belah pihak, Kepala Adat/ Kepala Desa dan saksi dari perangkat desa serta tetangga dari tempat tanah berada. Kemudian semua yang bersangkutan disini menandatangani surat pernyataan tersebut. Meskipun sah akan tetapi akibat hukum dari jual beli tanah di bawah tangan masih tetap kalah karena tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku.

- Jual Beli tanah di bawah tangan menurut pandangan Bapak Muhammad Ridwan selaku Sekretaris Camat mengatakan bahwa tidak ada masalah, akan tetapi beliau tetap menyarankan kepada masyarakat atau pihak-pihak yang akan melakukan jual beli tanah untuk tetap ke PPAT untuk membuat sertipikat jika sudah ada biaya. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Masih adanya masyarakat yang melakukan proses jual beli tanah di bawah tangan menurut pandangan Bapak Bambang Hermanto, S.E selama ini masyarakat melakukan proses tersebut aman-aman saja dan tidak ada sengketa sampai pada saat ini. Karena pada umumnya proses jual beli yang terjadi di desa ini ketika kesepakatan terjadi antara penjual dan pembeli, maka semua ahli waris juga ikut menandatangani surat pernyataan. Sehingga hal ini dilakukan untuk menguatkan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah yang dijual.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Bambang Hermanto, S.E, Camat di Kecamatan Renah Mendaluh, Renah Mendaluh, 25 Februari 2023, wawancara, pukul 15.53 WIB.

Akibat hukum dari proses jual beli tanah ini adalah sah karena telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sehingga sah juga untuk penguasaan haknya. Akan tetapi dari segi hukumnya belum sah karena belum ada sertifikat.

Menurut Bapak Prayoga selaku Kepala Desa menanggapi masalah jual beli tanah di bawah tangan seharusnya proses ini sudah tidak ada. Tetapi pada kenyataannya masih ada yang melakukan proses jual beli tanah dengan cara tersebut (jual beli tanah di bawah tangan), dikarenakan masyarakat merasa biaya yang tidak sesuai dengan biaya yang tercantum, seperti adanya biaya tambahan yang tidak terduga, juga prosesnya terlalu rumit.

Selain itu untuk mendapatkan blangko-blangko jual beli tanah harus ke Kota Kuala Tungkal. Hal ini disebabkan di Kecamatan sudah tidak menjual lagi blangko-blangko tersebut. Akan tetapi untuk lebih aman dan proses jual beli tersebut memiliki kekuatan hukum, maka sebaiknya proses jual beli tanah di bawah tangan tidak perlu dilakukan, karena apabila melihat akibat hukumnya di kemudian hari. Bisa jadi dengan melakukan proses jual beli tanah di bawah tangan, apabila tidak dilakukan di PPAT maka nantinya untuk mendapatkan alat bukti yang sah akan repot.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat dilihat bahwa apapun bentuk jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan atas dasar saling percaya pada akhirnya akan mengakibatkan kerugian terhadap pihak-pihak yang bersangkutan, seperti pihak-pihak tersebut tidak memiliki alat bukti yang berkekuatan hukum tetap berupa sertifikat tanah.

Melihat prakteknya Jual beli tanah di bawah tangan di Desa Lubuk Kambing Kecamatan Renah Mendaluh yang masih biasa dilakukan. Sebenarnya dari pihak perangkat desa dan pihak kecamatan sudah memberi himbauan kepada masyarakat pada saat melakukan jual beli tanah, agar dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku meskipun harus menunggu biaya untuk mensertifikatkan tanahnya. Untuk mempermudah masyarakat di desa agar jual beli tanah tidak dilakukan dengan kepercayaan maupun melalui kuitansi, sebenarnya di tiap-tiap desa sudah ada cara untuk membuat alat bukti adanya jual beli tanah.

Adapun cara pembuatan alat bukti jual beli tanah di bawah tangan di desa, yaitu pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) datang ke kantor desa atau kecamatan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang dijual. Kepala desa dan Pihak Kecamatan disini juga sebagai saksi. Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku agenda Desa dan Kecamatan. Setelah selesai, pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela. Uang wajib disini adalah uang "pologoro", yaitu uang yang harus dibayar oleh pembeli kepada kepala desa/perangkat desa setelah dilakukan pengukuran tanah dan data-data pengukuran tanah sudah ditulis oleh perangkat desa. Uang tersebut sebesar 5% dari total harga tanah jika asli warga desa, dan 15% dari total harga jual tanah jika bukan warga desa.

Setelah uang dibayarkan, para saksi yang terdiri dari : tetangga dari tanah yang diukur, pembeli (suami-istri), penjual (suami-istri), kepala desa dan perangkat-perangkat desa menandatangani surat pernyataan jual beli tanah

tersebut. Jadi hal ini, juga berlaku bagi jual beli tanah melalui kepercayaan dan jual beli tanah melalui kuitansi.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian tersebut maka dapat ditarik kesimpulan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Faktor-faktor penyebab Jual beli tanah di bawah tangan ada banyak hal yang menyebabkan masyarakat memilih melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan, salah satunya yaitu karena belum optimalnya pelaksanaan pendaftaran tanah karena adanya beberapa permasalahan, yakni sebagai berikut :
  - 2) Kurang lengkapnya Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Produk (SP). SOP yang sudah terbit sampai saat ini yaitu manual pengukuran, sementara SP yang sudah ada, yaitu Standar Produk Peta Dasar Pendaftaran dan Standar produk Gambar Ukur dan Surat Ukur.
  - 3) Sering munculnya berbagai kasus sertifikat ganda yang diakibatkan oleh belum dipetakannya bidang-bidang tanah terdaftar dalam peta pendaftaran. Selain itu, banyak kantor pertanahan tidak menggunakan peta pendaftaran dengan sebenarnya.
  - 4) Kurang tersedianya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang menyebabkan bidang-bidang tanah terdaftar tidak bisa dipetakan. Saat ini luas tanah nonhutan yang sudah dibuat peta skala besar

oleh BPN baru mencapai kurang dari 10% sementara untuk kepentingan pajak bumi dan bangunan sudah terpetakan sekitar 30% dari luas nonhutan.

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengamanatkan bahwa pendaftaran tanah harus sederhana, aman dan terjangkau. Namun hingga saat ini peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPM (PMNA/Ka.BPM) NO. 3 Tahun 1997 belum mencerminkan sifat sederhana, karena prosedur yang ditempuh dalam proses pendaftaran Tanah sangat panjang dan makin mahal dengan terbitnya PP 46/2002 tentang Tarif dan jenis pelayanan di bidang pertanahan.
- 6) Banyaknya peraturan pertanahan lain yang bersifat komponen (unit kerja) yang kemudian menimbulkan pelaksanaan pendaftaran tanah yang rumit. Masing-masing komponen menyusun peraturan, namun penyusunannya tidak terintegrasi, sehingga menyebabkan pelayanan menjadi lambat, mahal dan tidak transparan.

2. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam proses jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan 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 objek 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) 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 bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada dipihak 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.

3. Akibat hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan Dalam hal ini jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta PPAT akan membuat kesulitan bagi pembeli dalam beberapa hal diantaranya adalah:

1) Pembeli mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan

- 2) haknya atas tanah yang telah dibeli itu.
- 3) Tanpa adanya akta PPAT, tidaklah mungkin untuk memperoleh izin pemindahan hak dari instansi agraria yang berwenang.
- 4) Kepala Kantor Pertanahan pun akan menolak untuk memperoleh pencatatan peralihan haknya.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan tersebut maka dapat diambil saran dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Diharapkan kepada masyarakat agar tidak melakukan atau menghindari proses jual beli menggunakan akta tersebut melainkan dilakukan dengan akta otentik. Sehingga nantinya tidak akan terjadi permasalahan atau resiko dikemudian hari apabila masih menggunakan akta tersebut.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat hendaknya melakukan sosialisasi kepada masyarakat terkait dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah khususnya jual beli tanah yang sudah bersertipikat dimana Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mewajibkan akta yang dibuat dan dihadapan oleh PPAT baru dapat didaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut.
3. Agar jual beli tanah yang sudah dilakukan mempunyai kekuatan hukum tanpa akta PPAT, maka kedua belah pihak yakni pembeli dengan penjual harus menghadap Kepada Desa Setempat, kemudian penjual dibuatkan suatu akta bermaterai bahwa benar dia telah menjual tanah tersebut kepada pembeli dan akta tersebut ditandatangani oleh Kepala

Desa dan Pihak Kecamatan dan disaksikan oleh dua orang saksi yang cakap menurut hukum.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Adrian Sutedi. Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah. Bandung: Cipta Jaya. 2006.
- Arie. S. Hutagalung. Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah. Yogyakarta: LPHI. 2015.
- Bahder Johan Nasution, Metode Penelitian Ilmu Hukum, cet. 1, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya, Jakarta:Djambatan, 2005.
- Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah (Edisi revi). Jakarta: Djambatan. 2012.
- Bachtiar Efendi. Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya. Bandung: Mandar Maju. 2010.
- Bachtiar Efendi, Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya, Bandung: Mandar Maju, 2013.
- Dewi Wulansari. Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar. Ctk.Keempat. Bandung: Refika Aditama. 2016.
- Jayadi Setiabudi. Tata Cara Mengurus Tanah, Rumah Serta Segala Perizinannya. Jakarta: Suka Buku. 2012.
- Maria S.W Sumardjono, Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi, Jakarta: Kompas, 2011.
- Mustafa, B. Hukum Agraria Dalam Perspektif. Yogyakarta: CV Remadja Karya. 2006.
- Pramukti Angger Sigit dan Widayanto Erdha. Awas Jangan Beli Tanah Sengketa, Yogyakarta: Pustaka Yustisia. 2015.
- R. Setiawan, Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya, Bandung: Bina Cipta, 2007.
- R. Setiawan. Pokok-Pokok Hukum Perikatan. Jakarta: Bina Cipta. 2010.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cet-XIV, Jakarta: Pradnya Paramita, 2005.

R.Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: PT. Intermedia, 2005.

Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI Press, 2015.

Sudikno Mertokusumo. Mengenal Hukum Suatu Pengantar. Ctk Kelima. Yogyakarta: Universitas Atmajaya. 2010.

Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cet-XIV. Jakarta: Pradnya Paramita, 2005.

Urip Santoso. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Prenadamedia Group. 2015.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. \_\_\_\_\_ Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah. \_\_\_\_\_ Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

## **C. JURNAL**

Asta Tri Setiawan, Sri Kistiyah, Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi. Jurnal Tunas Agraria Vol. 4 No.1. 2021.

Danita Adiriani, Hambatan dalam Proses Balik Nama Setifikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung). Malang: Universitas Brawijaya, 2013.

Deden Sumantry, Subarsyah, W. P. R. Legal Properties Of Indemnity As Prevention Of Ownership And Implementation Of Conversion Of Land Rights Based On 125 Law Number 5 Year 1960 Concerning Agrary Basics. *International Journal of Latin Notary*, 1 No.2, 2021.

Emma Nurlaela Sari. Telaah Terhadap Pemenuhan Syarat Subjektif Sahnya Suatu Perjanjian Di Dalam Transaksi Elektronik Yang Dilakukan Anak Di Bawah Umur. *Jurnal Poros Hukum Padjajan*, 1 No.1, 134. 2019.

Ketut Dezy Ari Utami. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan (Kajian Terhadap Putusan Nomor: 1860K/Pdt/2005). *Diponegoro Law Review*, 1 Nomor 3. 2014.

Palit, R. C. Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan. *Lex Privatum*, 3 No. 2, 144. 2015.

