

# PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA

**Masud**

Fakultas Hukum / Universitas Boyolali / [msud2949@gmail.com](mailto:msud2949@gmail.com)

**Nanik Sutarni**

Fakultas Hukum / Universitas Boyolali / [naniksutarni65@yahoo.com](mailto:naniksutarni65@yahoo.com)

**M. Fauzan Hidayat**

Fakultas Hukum / Universitas Boyolali / [fauzahidaya@gmail.com](mailto:fauzahidaya@gmail.com)

## *Info Artikel*

## *Abstract*

**Keywords :**  
(*Transfer of Ownership of Land, Underhand Sale and Purchase, Legal Consequences*)

*The increase in land buying and selling activities occurs as a result of an increase in the community's need for land. This buying and selling activity is a form of the process of transferring ownership rights to land. However, in practice there is still a lot of buying and selling done under the hands. This sale and purchase is not carried out before the PPAT, but is carried out on the basis of mutual trust between the buyer and seller. The sale and purchase of land rights under this hand will be very detrimental to the buyer, because legal certainty for the buyer has not been fulfilled. Normative legal research methods from secondary data sources. The transfer of rights through underhand buying and selling begins with deliberation. After an agreement is made, the price is determined and the handover is carried out, which is attended by the Village Head, RT Chair, Customary Leaders, witnesses. As evidence that the sale and purchase of land had taken place, then a sale and purchase statement was made signed by the Village Head, seller and buyer, and two witnesses, stamped by the village, there was proof of payment in the form of a receipt and stamped. The legal consequences of buying and selling under the hands are still valid because the legal conditions for buying and selling according to the UUPA have been fulfilled, namely cash, clear, real.*

## *Abstrak*

**Kata kunci:**  
(*Peralihan Hak Milik Atas Tanah, Jual Beli di Bawah Tangan, Akibat Hukum*)

Meningkatnya kegiatan jual beli tanah terjadi akibat dari adanya peningkatan kebutuhan masyarakat akan tanah. Kegiatan jual beli ini adalah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak milik atas tanah. Akan tetapi dalam prakteknya masih banyak jual beli dilakukan di bawah tangan. Jual beli ini tidak dilakukan dihadapan

PPAT, akan tetapi dilakukan atas dasar saling percaya antara pihak pembeli dan penjual. Jual beli hak atas tanah dibawah tangan ini akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena kepastian hukum untuk pembeli belum dapat terpenuhi. Metode penelitian hukum normatif dari sumber data sekunder. Peralihan hak melalui jual beli di bawah tangan dimulai dengan musyawarah. Setelah adanya kesepakatan kemudian menentukan harga dan dilakukan serah terima, yang dihadiri oleh Kepala Desa, Ketua RT, Ketua Adat, saksi-saksi. Sebagai alat bukti telah terjadi jual beli tanah, kemudian dibuat pernyataan jual beli ditanda tangani Kepala Desa, penjual dan pembeli, dan dua orang saksi, distempel oleh desa, ada bukti pembayaran berupa selembarkuitansi dan bermaterai. Akibat hukum jual beli di bawah tangan adalah tetap sah karena sudah terpenuhi syarat sah jual beli menurut UUPA, yaitu bersifat tunai, terang, riil

*Masuk : xx xxxx 2020*

*Diterima : xx xxxx 2020*

*Terbit : 29 April 2022*

*DOI :*

*Xxxxxxx*

*Corresponding Author:*

[naniksutarni65@yahoo.com](mailto:naniksutarni65@yahoo.com)

## 1. PENDAHULUAN

Tanah adalah salah satu sumber kehidupan yang penting bagi manusia karena digunakan sebagai pendukung mata pencaharian diberbagai bidang. Tanah dapat digunakan untuk lahan pertanian, peternakan, industri dan juga tempat tinggal. Semakin banyaknya jumlah penduduk dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, maka tanah sangat dibutuhkan sebagai lahan untuk membangun rumah sebagai tempat tinggal, sehingga tanah saat ini menjadi kebutuhan primer.

Tanah adalah benda yang bersifat tetap yang tidak dapat bertambah, sehingga apabila dihubungkan dengan semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk dapat menimbulkan suatu permasalahan.<sup>1</sup> Dengan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah maka mendorong pula meningkatnya jual beli akan tanah sehingga dapat berakibat terjadinya permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan tanah. Guna menjamin kepastian hukum dalam jual beli tersebut, maka jual beli hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki, yang disahkan dengan adanya

---

<sup>1</sup> Effendi Perangin, 1991, Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Jakarta :Rajawali Press, Halaman 55.

bukti kepemilikan tanah tersebut.<sup>2</sup>

Permasalahan dalam hal jual beli tanah tersebut diatas dapat dihindari yaitu dengan adanya bukti akta tanah yang dibuat oleh PPAT serta telah terdaftar di Kantor Pertanahan. Akan tetapi di dalam praktek nyatanya ternyata masih banyak masyarakat yang melakukan kegiatan jual beli tanah di bawah tangan yang hanya didasarkan atas dasar saling percaya antara pembeli dan penjual. Dalam hal ini pembelimenyerahkan sejumlah uang untuk tanda pembayaran, kemudian penjual menyerahkan tanahnya ke pembeli dengan disertai tanda terima yang hanya berupakuitansi pembayaran saja tanpa bukti surat akta jual beli dari PPAT.

Transaksi jual beli di bawah tangan ini akan membawa dampak yang sangat merugikan bagi pihak pembeli kedepannya, karena pembeli tidak mendapat kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya serta jika ada sengketa kelak akan mengalami kesulitan untuk penyelesaiannya. Tanah yangdibelinya belum ada bukti yang kuat tentang peralihan haknya, karena meskipun tanah sudah menjadi milik pembeli akan tetapi sertipikat tersebut masih atas nama penjual.

Rumusan masalah yang penulis teliti yaitu mengenai keabsahan peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dengan jual beli di bawah tangan dan akibat hukum terhadap jual beli di bawah tangan.

## 2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian hukum normatif digunakan dalam penelitian ini, data yang diperoleh dari sumber data sekunder artinya data yang diperoleh dengan cara mengekstrak dari buku, jurnal, karya ilmiah dan sumber lainnya yang ada hubungan dengan masalah yang diteliti. Sumber data yang digunakan sumber data sekunder,dengan data yang diperoleh secara tidak langsung, terdiri atas data primer, sekunder, dan tersier.Data diperoleh melalui studi pustaka yaitu pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis, yang dapat dilakukan dengan cara membaca, mempelajari buku- buku perpustakaan, dokumen, karya ilmiah, makalah, majalah dan koran. Analisis data menggunakan teknik analisa kualitatif yaitu cara pemilihan yang menghasilkan data-data

---

<sup>2</sup> J.Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan*, Surabaya : LaksBangJustitia, Halaman 83

deskriptif, yakni apa yang dinyatakan dalam studi pustaka ini dipelajari secara utuh, kemudian membandingkan dengan fakta.

### 3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### a. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah di Bawah Tangan.

Peralihan hak milik tanah, merupakan suatu kegiatan yang dilakukan dengan jalan jual beli tanah antara pemilik tanah (penjual) dengan orang yang akan memiliki tanah (pembeli). Peralihan hak ini dengan memenuhi syarat materil dan formil agar pembeli mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum. Akan tetapi masih banyak warga masyarakat, khususnya warga desa yang masih melakukan jual beli tanah yang dilakukan dengan cara hukum adat yaitu jual beli dibawah tangan.

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah pemindahan hak atas tanah, bersifat terang dan tunai, disebut juga dengan asas riil. Pemindahan hak dilakukan di depan Kepala Adat (Kepala Desa) sebagai pejabat yang menyaksikan sahnya proses pemindahan hak.<sup>3</sup> Proses pemindahan hak milik tersebut dapat diakui jika penjual menyerahkan barang yang dibeli dan pembeli menyerahkan pembayarannya secara bersamaan.<sup>4</sup>

Ciri terjadinya jual beli menurut hukum adat yaitu:

1. Dengan tercapainya kesepakatan jual beli di hadapan Kepala Desa atau Kepala Adat setempat sudah dianggap sah, tanah telah berpindah kepada pembeli walaupun secara formalnya sertifikatnya masih atas nama penjual.
2. Sifatnya terbuka, dengan ditandai hadirnya peranan Kepala Desa atau Kepala Adat setempat yang menjamin bahwa jual beli tanah tersebut menurut hukum telah sah.

Masyarakat lebih memilih melakukan jual beli tanah di bawah tangan, ini disebabkan karena masyarakat kurang memiliki pengetahuan dalam hal jual beli tanah. Masyarakat menganggap dengan jual beli di bawah tangan prosesnya lebih mudah, cepat, praktis serta biayanya lebih murah dibandingkan dengan yang dilakukan di hadapan PPAT. Masyarakat melakukan transaksi jual beli di bawah tangan ini

---

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Jakarta : SinarGrafika, Halalam 72.

<sup>4</sup> Hilman Hadikusuma, 1994, *Hukum Perjanjian Adat*, Bndung : Citra Aditya Bakti, Bandung, Halaman

dengan dasar saling percaya. Atas dasar saling percaya ini ada diantaranya karena masih ada hubungan keluarga sehingga dengan diketahui kedua belah pihak dan keluarga merasa sudah cukup. Ada pula warga masyarakat yang merasa nyamanan aman karena dalam proses jual beli tanah di bawah tangan dilakukan dihadapan orang penting di desanya yaitu Kepala Desa yang juga ikut menandatangani surat pernyataannya. Dan alat bukti yang asli ini akan disimpan di Kantor Desa, apabila sewaktu-waktu menginginkan buktinya, tinggal meminta salinan alat bukti tersebut (berupa fotokopinya) kepada Kepala Desa. Masyarakat menganggap bahwa jual beli ini akan tetap sah apabila sudah ada bukti hitam di atas putih, meskipun buktinya hanya berupa selembar kuitansi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak tanpa menyadari akibat hukum yang ditimbulkan dalam praktek peralihan hak atas tanah, salah satunya berkaitan dengan pengurusan sertipikat melalui PPAT karena akan ada biaya yang dibebankan kepada masyarakat terkait kepengurusan peralihan hak atas tanah tersebut.

Dalam peralihan hak milik dengan melalui jual beli dibawah tangan ini dapat dilakukan dengan cara tertulis dan tidak tertulis. Pada peralihan hak dengan cara tertulis setelah kedua belah pihak sepakat dan melakukan serah terima, maka kemudian surat keterangan jual beli dibuat oleh Kepala Desa. Pada peralihan hak dengan cara tidak tertulis, hanya dengan kesepakatan dari kedua belah pihak dan beberapa saksi.

Peralihan hak melalui jual beli di bawah tangan dilakukan pertama dengan jalan musyawarah. Dalam musyawarah ini antara penjual dan pembeli melakukan kesepakatan dan penentuan harga, kemudian setelah sepakat serah terima tanah dilakukan dengan disaksikan oleh Kepala Desa, Ketua RT, saksi-saksi. Sebagai alat bukti telah terjadi jual beli tanah dibuat pernyataan jual beli ditandatangani Kepala Desa, penjual dan pembeli, dan dua orang saksi, di stempel oleh desa, ada bukti pembayaran berupa selembar kuitansi dan bermaterai

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak karena jual beli hanya bisa didaftarkan di ATR/BPN oleh PPAT. BPN tidak memiliki sanksi hukum kepada masyarakat yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan. Akan tetapi BPN dapat memberi sanksi kepada PPAT jika tidak segera mendaftarkan akta tanah dalam kurun waktu yang ditentukan. Atas dasar ini kewajiban

kewajiban yang dibebankan ke PPAT adalah bertujuan memberikan kepastian hukum. Pendaftaran akta tanah oleh PPAT ke Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dilakukan untuk memenuhi asas publisitas, maka masyarakat umum diharapkan untuk dapat mengetahuinya karena sifat administrasi ATR/BPN sifatnya terbuka, di seluruh wilayah Nusantara.

Hal ini bertolak belakang dengan sifat administrasi untuk PPAT. Di PPAT sifat administrasinya tertutup, karena hanya bisa diakses oleh beberapa pihak saja. Hingga saat ini masyarakat yang melakukan jual beli di bawah tangan tidak mengetahui bahwa peralihan hak tanah tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan atau BPN jika akta tidak dibuat oleh PPAT. Hal ini terjadi karena masyarakat kurang paham dan kurang pengetahuan mengenai jual beli ini, dan dari pihak BPN kurang memberikan sosialisasi.

#### **b. Akibat Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan**

Peralihan Hak Atas Tanah ini yaitu dengan cara pemindahan hak yang dilakukan dengan jalan jual beli. Jual beli merupakan kegiatan pemindahan hak milik dari penjual kepada pembeli dengan uang sebagai alat tukar pembeliannya. Transaksi jual beli tanah di bawah tangan saat ini masih terjadi di kalangan masyarakat, yaitu melalui jual beli secara tunai dan seketika. Ketika proses transaksi jual beli terjadi, maka terjadilah proses pelunasan pembayaran dan pada saat itu pula terjadi perpindahan hak milik.

Bukti dari jual beli ini adalah berupa selembar kuitansi dan surat yang menyatakan bahwa telah terjadi jual beli yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan saksi. Keberadaan surat dari hasil jual beli tanah di bawah tangan ini dianggap sudah sah sebagai bukti hak milik tanpa melakukan penerbitan sertifikat baru pada kantor pertanahan, tentu hal ini akan menimbulkan masalah karena ketidakpastian dalam kekuatan hukum. Akibatnya, surat jual beli yang dipegang oleh pembeli tidak bisa memberikan jaminan kepastian hukum bagi pembeli.

Pada umumnya proses jual beli di bawah tangan dianggap sudah dilakukan ketika kesepakatan terjadi antara penjual dan pembeli. Transaksi jual beli tanah

dibawah tangan tetap dianggap sah dengan ditandai dengan adanya bukti kuitansi pembayaran oleh para pihak penjual dan pembeli, dengan dihadiri saksi-saksi, serta dikuatkan dengan surat pernyataan dari Kepala Desa untuk menguatkannya. Akan tetapi meskipun sah, akibat hukum jual beli tanah ini lemah karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan dari segi hukum negara kepemilikan hak atas tanah belum kuat karena belum bersertipikat.

Dalam kenyatannya jual beli dibawah tangan masih banyak terjadi. Jual beli ini dilakukan hanya dengan dituliskannya pembayaran di selembar kuitansi sebagai alat bukti jual belinya. Walaupun jual beli ini sudah memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPdata, akan tetapi untuk memperoleh peralihan haknya (balik nama) maka pembeli harus mempunyai akta, yang dibuat PPAT. Peralihan hak milik dalam jual beli tanah harus dibuktikan lagi, dengan akta yang dibuat PPAT dimana sudah didaftarkan sebelumnya. Pendaftaran peralihan hak ini dilaksanakan oleh PPAT .

Sebenarnya dengan bukti hanya selembar kuitansi ini sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena di mata hukum pihak pembeli belum mendapatkan pengakuan hukum yang kuat sebagai pemilik tanah yang telah dibelinya, walaupun sudah membayar lunas kepada pihak penjual. Secara normatif tanah telah diserahkan kepada pembeli akan tetapi sertifikat tanah yang sudah dibeli belum ada bukti kepemilikan hak milik atas pembeli karena dalam sertifikat masih tertulis nama penjual. Hal ini akan berdampak pada kemungkinan terjadinya sengketa di kemudianhari.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan dihadapan PPAT dengan pembuatan akta jual beli. Syarat ini adalah untuk memenuhi asas terang, agar masyarakat mengetahui. Dengan adanya akta jual beli dari PPAT ini maka dapat diyakinkan secara hukum bahwa telah sah terjadi pemindahan hak kepemilikan dari penjual ke pembeli. Kepastian hukum jual beli dibawah tangan, terhadap status hukum jual beli dengan tanpa adanya akta PPAT tetap sah, karena syarat-syarat jual beli yang bersifat tunai, terang, riil telah terpenuhi menurut UUPA. Tetapi untuk pemindahan hak serta balik nama tetap harus memiliki akta dari PPAT sebagai buktinya.

Jual beli tanah haruslah bersifat terang dan tunai, sepakat, dan telah dibayar

lunas. Jual beli tanah yang akan dilakukan dihadapan PPAT, terlebih dahulu PPAT melakukan Pengecekan sertifikat tanah sebelum transaksi dilakukan dengan tujuan untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa,tidak sedang dijaminkan,dan atau tidak sedang dalam penyitaan pihak. Akibat hukum yang ditimbulkan dari jual beli di bawah tangan yaitu jika terjadi sengketa, akta yang dibuat di bawah tangan kemungkinan masih bisa disangkal dan akan dapat menjadi kekuatan pembuktian. Timbulnya sengketa bermula dari adanya pengaduan pihak yang bersengketa, yang berisi keberatan dan tuntutan hak atas status kepemilikan tanah dengan penyelesaian secara administrasinya sesuai ketentuan yang berlaku. Penyelesaian sengketa hukum atas tanah ini memerlukan beberapa tahap penyelesaian, tergantung dari permasalahannya serta prosesnya sebelum akhirnya diperoleh suatu keputusan. Cara penyelesaian sengketa ini tidak dilakukan dengan penyelesaian yang sama akan tetapi dilihat dari beberapa permasalahan kasus yang terjadi.

Apabila terjadi suatu kasus sengketa jual beli tanah hingga sampai ke pengadilan maka sebelum hakim menjatuhkan putusannya harus melakukan tiga tindakan bertahap yaitu :

1. Mengkonstatir
2. Mengkualifisir
3. Mengkonstituir.

Ketiga tahapan ini dilakukan dengan tujuan supaya putusan yang dikeluarkan hakim nantinya dapat menjadi pertimbangan dalam hal benar tidaknya peristiwa itu terjadi sehingga dapat menentukan penetapan hukumnya.

Pengertian mengkonstatir yaitu menguatkan atau membenarkan bahwa benar telah terjadi peristiwa. Seorang Hakim harus mempunyai keyakinan untuk mencapai konstatir jadi tidak hanya berupa dugaan belaka terhadap peristiwa yang terjadi. Hakim harus lebih cemat dalam hal pembuktian melalui alat bukti yang tersedia untuk mendapatkan kepastian peristiwa. Langkah selanjutnya Hakim mengkualifisir peristiwanya yaitu proses menilai peristiwa yang benar telah terjadi, sehingga dapat menemukan hukumnya bagi peristiwa yang telah dikonstatir. Tahap akhir yang dilakukan oleh Hakim yaitu Hakim mengkonstituir atau memberi konstitusinya.



Hakim menetapkan suatu keputusan yang adil bagi semuanya. Keadilan inilah yang diharapkan dari pihak yang telah dirugikan dengan adanya peristiwa sengketa tanah. Tanah yang belum punya akta jual beli, dalam melakukan balik nama sertipikat harus dengan melalui ketentuan Undang-Undang yang berlaku. Pengadilan dalam hal ini akan memberikan pernyataan akan adanya peraturan hukum.

Keputusan dari hakim dapat dipertimbangkan dan digunakan sebagai dasar apakah dapat melakukan permohonan sertipikat hak atas tanah atau tidak. Apabila putusan hakim mengesahkan suatu jual beli, maka dapat digunakan sebagai dasar dalam permohonan sertipikat tanah. Dengan adanya putusan pengadilan oleh Hakim dapat digunakan untuk mengesahkan proses jual beli atas tanah, sama halnya dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

#### **4. PENUTUP**

Peralihan hak melalui jual beli di bawah tangan dilakukan pertama dengan jalan musyawarah. Dalam musyawarah ini antara penjual dan pembeli melakukan kesepakatan dan penentuan harga, kemudian setelah sepakat serah terima tanah dilakukan dengan disaksikan oleh Kepala Desa, Ketua RT, Ketua Adat, saksi-saksi. Sebagai alat bukti telah terjadi jual beli tanah dibuat pernyataan jual beli ditanda tangani Kepala Desa, penjual dan pembeli, dan dua orang saksi, di stempel oleh desa, ada bukti pembayaran berupa selembarnya kuintansi dan bermaterai.

Akibat hukum dari jual beli di bawah tangan adalah tetap sah karena syarat terpenuhi sahnya jual beli menurut UUPA, yaitu bersifat tunai, terang, riil. Akan tetapi pembeli tidak bisa membalik namakan status sertipikat tanah tersebut dikarenakan hanya mempunyai bukti transaksi pembayaran hanya dengan selembarnya kuitansi tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT. Pembeli belum mendapat kekuatan hukum karena belum mendapatkan suatu alat pembuktian yang kuat apabila kelak tanah yang dibelinya terjadi sengketa. Seandainya pembeli ingin menjaminkan sertifikatnya maka hal ini tidak bisa dilakukan di mata hukum, tanpa melibatkan pihak penjual..

Maka dari itu, himbauan kepada masyarakat sebaiknya dalam melaksanakan proses jual beli tanah harus dihadapan PPAT agar peralihan hak dapat dilakukan, dibuktikan

dengan adanya Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT. Penulis berharap agar dari pihak pemerintah, PPAT dan BPN dapat berperan aktif dalam memberikan sosialisasi kepada masyarakat untuk meningkatkan kesadaran masyarakat agar dalam melakukan jual beli tanah sebaiknya tidak dibawah tangan tapi dilakukan dihadapan PPAT, dengan tujuan agar masyarakat mendapatkan perlindungan hukum, kepastian hukum dalam pelaksanaan jual beli tanah hak milik tersebut, sehingga dapat meminimalisasi terjadinya sengketa di kemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

- Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat. Jakarta : SinarGrafika.
- Effendi Perangin. 1991. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali Press..
- Hilman Hadikusuma. 1994. *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung. : Citra Aditya Bakti. Andy
- Hartanto. 2014. *Hukum Pertanahan*,. Surabaya : LaksBangJustitia,.

### 2. Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.