https://www.jurnal-umbuton.ac.id/index.php/Pencerah
https://doi.org/10.35326/pencerah.v11i1.6508

Open Access

SANG PENCERAH
Jurnal Ilmiah Universitas Muhammadiyah Buton

E-ISSN: 2655-2906, P-ISSN: 2460-5697 Volume 11, No 1, Tahun 2025

Konsekuensi Hukum Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli Terhadap Perjanjian yang dibuat di bawah Tangan

Adinda Dewandani[1*], Ana Silviana[2]

[1,2]Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Indonesia
[*]Korespondensi: adindadiwandani@gmail.com

Info Artikel

Diterima 24 Oktober 2024

Disetujui 02 Februari 2025

Dipublikasikan 28 Februari 2025

Keywords: Peralihan hak, Jual beli, Perjanjian, Konsekuensi hukum

©2025 The Author(s): This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution ShareAlike (CC BY-SA 4.0)

Abstrak

Perbuatan hukum jual beli tanah perlu akta otentik (AJB) sebagai bukti hukum yang sah menurut aturan yang berlaku. Praktiknya, banyak masyarakat melakukan perbuatan hukum jual beli di bawah tangan tanpa akta PPAT, nantinya akan menimbulkan permasalahan bagi pembeli. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan dan konsekuensi hukum yang ditimbulkan. Penelitian ini sifatnya deskriptif dengan pendekatan yuridis normatif. Sumber data yang digunakan yaitu sumber data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Dilihat dari hasil dan pembahasan, diketahui untuk peralihan hak melalui jual beli yang dibuat di bawah tangan, apabila menurut adat, maka perbuatan hukum jual beli tanah didefinisikan sebagai kegiatan yang dilakukan dengan bersifat terang dan tunai. Jika telah dilakukan secara terang dan tunai maka perbuatan jual beli dianggap sah. Untuk bukti telah terjadi perbuatan hukum jual beli berupa kuitansi maupun surat keterangan telah dilakukan jual beli. Pendaftaran peralihan hak tidak dapat dilakukan apabila tanpa AJB sesuai aturan yang berlaku. Konsekuensi hukumnya berupa perbuatan hukum tetap sah dan mengikat, tidak dapat balik nama sertipikat tanah dan tidak mempunyai kekutan hukum yang kuat serta sempurna terkait alat pembuktian hak kepemilikan apabila timbul sengketa.

Abstract

The legal act of buying and selling land needs an authentic deed (AJB) as valid legal evidence according to applicable regulations. In practice, many people perform legal acts of buying and selling under the hand without a PPAT deed, which will later cause problems for buyers. The purpose of this research is to find out and analyze the transfer of land rights through buying and selling under the hand and the legal consequences caused. This research is descriptive with a normative juridical approach. The data sources used are secondary data sources in the form of primary, secondary, and tertiary legal materials. Judging from the results and discussion, it is known that for the transfer of rights through a sale and purchase made under the hand, if according to custom, the legal act of buying and selling land is defined as an activity carried out with light and cash. If it has been done clearly and in cash, the act of sale and purchase is considered valid. To prove that the legal act of sale and purchase has occurred in the form of a receipt or a certificate of sale and purchase. Registration of transfer of rights cannot be done without AJB in accordance with applicable regulations. The legal consequences are that the legal act

remains valid and binding, the name of the land certificate cannot be changed and it does not have strong and perfect legal force regarding the means of proving ownership rights if a dispute arises.

1. Pendahuluan

Tanah dalam hal ini merupakan sumber kehidupan yang sangat penting bagi manusia. Tanah dapat digunakan untuk berbagai tujuan seperti sebagai lahan untuk pertanian, peternakan, industri dan sebagai tempat bertinggal bagi makhluk hidup. Tanah menjadi sangat dibutuhkan saat ini dikarenakan jumlah penduduk yang semakin meningkat untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Tanah tidak dapat bertambah karena sifatnya yang tetap, sehingga peningkatan populasi dapat menjadi masalah. Problem ini menyebabkan peningkatan kebutuhan masyarakat akan tanah. Akibatnya, ada peningkatan transaksi jual beli tanah yang merupakan suatu cara atau proses dalam hal peralihan hak atas tanah. Merujuk pada 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(Rahmadhani & Wahjuningati, 2017):

"Bahwa peralihan hak atas tanah melalui perbuatan hukum 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".

Guna terciptanya kepastian hukum pada peralihan hak atas tanah melalui proses perbuatan hukum jual beli, maka perbuatan hukum jual beli hanya bisa dilakukan terhadap tanah yang memiliki hak. Artinya, obyek tanah yang telah disahkan dengan dibuktikan kepemilikan ha katas tanah yang yang dibuat oleh PPAT serta telah dilakukan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan.

Praktiknya, ditemukan banyak masyarakat yang melakukan proses perbuatan hukum jual beli yang dibuat di bawah tangan dengan atas dasar kepercayaan antara pihak pembeli dengan pihak penjual. Perbuatan hukum jual beli dengan cara ini dilakukan sebagaimana pihak pembeli membayarkan sejumlah uang yang telah disepakati sebagai bentuk pembayaran atas objek tanah tersebut, dan penjual akan menyerahkan tanah maupun beserta bangunannya kepada pihak pembeli. Apabila pembayaran telah lunas, maka sebagai bukti telah dilakukannya kegiatan perbuatan hukum jual beli yaitu dengan diterimanya bukti berupa kuitansi pembayaran tanpa dibuatnya suatu akta perbuatan hukum jual beli (AJB) oleh atau dihadapan PPAT selaku pejabat yang berwenang. Artinya, mengenai adanya perbuatan hukum tersebut hanya dibuktikan dengan lembar kuitansi dan tanpa akta PPAT, sehingga akan sangat merugikan bagi pihak pembeli jika timbul permasalahan atas tanah/beserta bangunan tersebut yang telah dibeli kaitannya dengan kepastian hukum terhadap status hukum kepemilikan tanah (Satrianingsih, 2018).

Sehubungan dengan factor-faktor yang mempengaruhi adanya praktik perbuatan hukum jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan ini (Velisia & Tanawijaya, 2021), tentunya bukan hanya karena rumitnya pengurusan persyaratan untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT, namun terdapat factor lainnya dari masyarakat yang mana masih kurang akan

pemahaman mengenai pentingnya suatu akta otentik sebagai bentuk dari kepastian hukum yang timbul akibat proses perbuatan hukum jual beli tanah beserta pendaftarannya. Selain itu, faktor atau pertimbangan lainnya yakni proses perbuatan hukum jual beli dengan perjanjian dibawah tangan dapat dikatakan lebih praktis/singkat dan juga dari segi biaya yang mana masyarakat menganggap bahwa perbuatan hukum jual beli dengan perjanjian dibawah tangan lebih murah dibandingkan jual beli dengan dibuatnya akta perbuatan hukum jual beli (AJB) oleh atau dihadapan PPAT.

Perbuatan hukum jual beli tanah mempunyai perbedaan dengan perbuatan hukum jual beli umumnya, dimana untuk perbuatan hukum jual beli tanah itu sendiri diperlukan adanya akta otentik atau dalam hal ini yaitu akta perbuatan hukum jual beli (AJB) yang mana merupakan alat bukti hukum yang dinyatakan sah menurut aturan yang berlaku. Namun pada praktiknya, masyarakat masih kurang memahami betapa pentingnya suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT tersebut. Dengan begitu, terkait proses peralihan hak atas tanah melalui perbuatan hukum jual beli dengan perjanjian yang dibuat di bawah tangan, akan memunculkan konsekuensi yang timbul setelah terjadinya perbuatan hukum jual beli tersebut.

Perihal teori yang digunakan dalam menganalisis permasalahan terkait topik ini, yaitu berupa : 1. Teori Kepastian Hukum, Jan M. Otto sebagaimana yang dikutip oleh Sidharta, yaitu bahwasannya kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut, antara lain : 1) Tersedianya aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten serta mudah diperoleh (accesible), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara; 2) Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan suatu aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten serta tunduk dan juga taat kepada aturan-aturan tersebut; 3) Bahwa mayoritas warga yang pada prinsipnya menyetujui atas muatan isi dan karena itu dapat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan yang berlaku; 4) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan. Dengan demikian lima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum ini dapat dicapai apabila substansi atas hukumnya telah sesuai dengan kebutuhan yang ada di masyarakat. 2. Teori Perlindungan Hukum, Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum dalam hal ini merupakan suatu perlindungan atas harkat dan juga martabat, serta adanya pengakuan terhadap HAM yang mana dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.

Berdasarkan teori-teori ini digunakan dalam hal menganalisis suatu permasalahan guna memperoleh suatu argumentasi hukum kaitannya dengan das sollen dan das sein yaitu sehubungan dengan kepastian hukum diciptakan serta perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang melakukan proses perbuatan hukum jual beli dengan perjanjian yang dibuat di bawah tangan tanpa adanya akta PPAT.

2. Metode Penelitian

Perihal penelitian ini digunakan pendekatan yuridis normatif yang mana dilakukan dengan cara meneliti, mengulas, dan menganalisis data maupun bahan pustaka yang telah diperoleh dari sumber data sekunder. Sumber data yang

digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan terkait peralihan hak atas tanah. Bahan hukum sekunder berupa literatur, jurnal, serta pendapat ahli hukum yang membahas aspek hukum jual beli tanah, khususnya yang dilakukan di bawah tangan. Sementara itu, bahan hukum tersier meliputi kamus hukum dan ensiklopedia yang mendukung pemahaman konsep hukum yang digunakan. Dalam konteks konsekuensi hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan, data ini menjadi dasar untuk menganalisis validitas perjanjian, akibat hukum bagi para pihak, serta potensi sengketa yang dapat timbul akibat ketiadaan akta otentik sebagaimana disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan.

Metode pengumpulan data berupa studi kepustakaan. Teknik pengumpulan data dengan studi kepustakaan memungkinkan peneliti untuk melakukan kajian mendalam terkait "Konsekuensi Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Terhadap Perjanjian yang Dibuat di Bawah Tangan." Metode ini dilakukan dengan meneliti dan menganalisis berbagai dokumen hukum, termasuk peraturan perundang-undangan yang mengatur peralihan hak atas tanah, buku-buku hukum pertanahan, jurnal ilmiah, makalah, serta sumber lain yang relevan. Dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum tersebut, peneliti dapat memahami aspek legal dari jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan, termasuk implikasi hukumnya terhadap keabsahan perjanjian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Studi kepustakaan ini juga membantu mengidentifikasi potensi risiko hukum yang muncul akibat ketiadaan akta autentik dalam transaksi jual beli tanah serta bagaimana hukum positif di Indonesia mengatur dan menyelesaikan sengketa yang mungkin timbul akibat perjanjian yang tidak dibuat secara notariil.

Analisis data dilakukan dengan metode analisis kualitatif, yaitu dengan menelaah data deskriptif yang diperoleh dari studi pustaka secara menyeluruh, kemudian dibandingkan dengan fakta yang terjadi di lapangan. Dalam konteks konsekuensi hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan di bawah tangan, metode ini memungkinkan untuk mengidentifikasi kesesuaian antara teori hukum pertanahan dengan praktik di masyarakat. Data yang dikaji dapat mengungkap implikasi hukum dari tidak dipenuhinya syarat formal dalam perjanjian jual beli tanah, seperti tidak dibuatnya akta notariil atau PPAT yang dapat menyebabkan perjanjian tersebut tidak berkekuatan hukum mengikat serta berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan di kemudian hari.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perbuatan hukum jual beli Terhadap Perjanjian yang dibuat di bawah tangan

Peralihan hak milik tanah didefinisikan sebagai suatu bentuk perbuatan hukum yang salah satunya yaitu melalui jual beli dengan objeknya berupa tanah yang mana dilakukan antara pemilik tanah sebagai penjual dan pembeli tanah. Sebagai suatu peralihan hak, perlu adanya pemenuhan berupa terlengkapinya syarat formil maupun syarat materil dengan harapan pihak pembeli memperoleh kepastian hukum serta perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah yang telah dibelinya. Namun dalam praktiknya di masyarakat, ternyata ditemukan masih banyak warga yang melakukan perbuatan hukum jual beli namun masih

menggunakan sistem hukum adat yang segala perjanjian perbuatan hukum jual beli didasarkan pada kesepakatan di bawah tangan.

Mengacu pada hukum adat, perbuatan hukum jual beli tanah dapat diartikan seabgai kegiatan yang dilakukan dalam hal peralihan hak atas tanah yang memiliki sifat terang dan tunai. Peralihan hak tersebut disertai dengan saksi yang merupakan tertua di desa adat dan atau di hadapan Kepala Adat (Kepala Desa) sebagai pejabat yang menyaksikan langsung dan menonton sahnya proses paralihan hak melalui jual beli tersebut. Artinya perlu adanya penyerahan barang secara langsung atau mungkin dapat secara simbolik secara bersamaan supaya dianggap peralihan tersebut sah (Masud et al., 2022). karakteristik terjadinya jual beli menurut hukum adat yaitu: 1) Tercapainya kata sepakat atas perbuatan hukum jual beli yang disaksikan dihadapan Kepala Desa atau Kepala Adat setempat hal ini telah dianggap sah, maka tanah tersebut telah beralih dari penjual ke pembeli walaupun di sertipikat tanah masih atas nama penjual; dan 2) Adanya karakteristik yang tebuka, dengan diidentifikasi atas adanya peranan langsung dari Kepala Desa atau Kepala Adat setempat yang bertujuan untuk memastikan dan menjamin bahwasannya perbuatan hukum jual beli tanah tersebut menurut hukum dianggap telah sah.

Masyarakat memiliki kecenderungan melakukan perbuatan hukum jual beli di bawah tangan, diakibatkan karena masyarakat kurang memiliki pengetahuan hukum mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Selain itu faktor ekonomii menjadi salah satu alasannya yang mana dianggap lebih murah dibandingkan dengan pembuatan AJB. Masyarakat lebih memilih melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan, karena menggangap prosesnya lebih mudah, cepat, praktis dibandingkan dengan pembuatan akta jual beli oleh PPAT. Rasa saling percaya menjadi dasar yang fundamental dalam rangka melakukan transaksi perbuatan hukum jual beli di bawah tangan. Di samping itu juga, masyarakat berpendapat bahwa proses jual beli tanah di bawah tangan dirasa lebih nyaman dan aman karena pada prosesnya dilakukan dihadapan orang penting di desanya yaitu Kepala Desa yang juga ikut menandatangani surat pernyataannya telah dilakukan jual beli. Kemudian, atas dasar prinsip kehati-hatian dan alat bukti yang asli ini akan disimpan di Kantor Desa, sehingga apabila suatu saat menginginkan alat bukti adanya proses peralihan hak melalui jual beli, dapat meminta salinan alat bukti tersebut (berupa fotokopinya) kepada Kepala Desa setempat.

Masyarakat beranggapan bahwa perbuatan hukum jual beli ini akan tetap sah apabila sudah ada bukti hitam di atas putih, meskipun buktinya hanya berwujud kuitansi yang terdapat tanda tangan dari kedua belah pihak tanpa menyadari akibat hukum yang timbul dalam praktek peralihan hak atas tanah tersebut, salah satunya berkaitan dengan pengurusan sertipikat yang harus melalui akta yang disahkan oleh PPAT terlebih dahulu sesuai aturan yang berlaku.

Peralihan hak milik melalui jual beli dengan dibuatnya perjanjian di bawah tangan ini dapat dilakukan baik tertulis maupun tidak tertulis. Dalam hal peralihan hak atas tanah dilakukan dengan tertulis, setelah kedua pihak sepakat dan melakukan serah terima, maka dengan kemudian dapat diterbitkannya surat keterangan adanya proses jual beli yang dibuat oleh Kepala Desa. Dalam hal peralihan hak dengan cara tidak tertulis, hanya bermodalkan dengan kesepakatan dari kedua belah pihak serta disaksikan beberapa saksi. Peralihan hak melalui

perbuatan hukum beli di bawah tangan yang pertama yaitu dilakukan dengan cara musyawarah. Musyawarah dalam konteks ini, dimaksudkan untuk menentukan mengenai harga jual, objek jual, yang nantinya dapat berujung kesepakatan diantara penjual dan pembeli. Setelah terjadi suatu kesepakatan diantara keduanya, maka dilanjutkan dengan proses serah terima tanah yang disaksikan secara langsung oleh Kepala Desa, Ketua RT, serta para saksi. Sebagai alat bukti telah terjadnya perbuatan hukum melalui jual beli hak atas tanah tersebut, maka dibuat pernyataan peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang kemudian ditanda tangani oleh Kepala Desa, penjual dan pembeli, serta saksi dengan di berikan stempel dan disertai bukti pembayaran berupa kuintasi dan bermaterei. Secara yuridis, jika merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak ini dapat terjadi salah satunya karena perbuatan hukum melalui jual beli yang dimana hanya bisa didaftarkan di kantor pertanahan setempat oleh PPAT. Atas dasar tersebut, maka PPAT bertujuan unutuk memberikan kepastian hukum yang jelas atau jernih dan sesuai dengsan aturan yang berlaku terhadap masyarakat yang berkepentingan. Pendaftaran akta tanah yang dilakukan oleh PPAT kepada kantor pertanahan yakni guna terpenuhinya asas publisitas, sehingga masyarakat umum dapat mengetahuinya.

Hal ini terasa kontradiktif dengan sifat administrasi untuk PPAT. Dimana pada PPAT sendiri karakteristik terkait administrasi bersifat tertutup atau privat, dikarenakan hanya dapat dicapai oleh beberapa pihak saja. Bahkan hingga sekarang, masyarakat yang melakukan perbuatan hukum melalui jual beli di bawah tangan masih belum mengetahui bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tidak bisa dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat jika tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini disebabkan karena masyarakat masih kurang terhadap pemahaman dan pengetahuan akan pentingnya akta otentik guna melakukan pendaftaran tanah atas peralihan hak atas tanah melalui jual beli, serta diperlukan adanya sosialisasi lebih lanjut oleh pihak kantor pertanahan kepada masyarakat dengan tujuan agar masyaraka memperoleh pengetahuan dan wawasan baru kaitannya dengan proses jual beli hak atas tanah.

Merujuk pada PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwasannya telah terjadinya pendaftaran peralihan hak terhadap hak milik atas tanah pada proses jual beli hanya dapat didaftarkan melalui akta otentik yang dibuat oleh PPAT dalam hal ini berupa AJB. Artinya, terjadinya peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dibuat di bawah tangan, belum dapat dilakukan pendaftaran terhadap peralihan haknya. Tentunya ketentuan ini berbeda dengan ketentuan menurut hukum adat, yang dimana jual beli telah sah dan beralih apabila telah sesuai dengan prosedur jual beli menurut hukum adat, meskipun tanpa menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT.

3.2 Konsekuensi Hukum Peralihan Hak Atas Tanah melalui jual beli Terhadap Perjanjian yang dibuat di bawah tangan.

Jual beli tanah tidak jarang dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan, yang hanya “bermodalkan” kuitansi sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum jual beli dan tidak sedikit pula bagi masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan tanah(Nur Azizah et al., 2023). Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum berupa:

Terhadap perbuatan hukum jual beli tanah yang didasarkan pada perjanjian di bawah tangan tetap dianggap sah

Hal ini didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdata yang dimana harus terpenuhinya baik itu syarat subyektif maupun syarat obyektif untuk perjanjian tersebut dapat dinyatakan sah. Pada syarat subyektif yang mencakup Pasal 1320 KUHPerdata yaitu perbuatan hukum jual beli harus didasarkan atas kecakapan hukum yang dimana dalam hal seseorang hendak melakukan hubungan hukum atau perbutan hukum yakni perjanjian, maka para pihak harus sudah dewasa dan dapat melakukan perbuatan hukum dengan sendirinya. Lalu untuk syarat subyektif lainnya yakni terkait kebebasan berkontrak, artinya para pihak bersepakat tanpa adanya tekanan yang dapat berpotensi cacat hukum. Disamping itu, harus terpenuhi juga syarat objektif. Untuk syarat objektif yang pertama yaitu adanya suatu hal tertentu yang mana merupakan suatu pokok dari perjanjian, yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian dan merupakan obyek dari perjanjian tersebut. Syarat kedua yaitu mengenai adanya sebab hal tertentu kaitannya dengan maksud dan tujuan untuk mencapainya.

Berdasarkan hukum adat dalam perbuatan hukum jual beli adalah dapat diartikan sebagai suatu perbuatan peralihan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Dalam konteks ini, maka Terang, diartikan sebagai perbuatan peralihan hak terserbut yang dimana dilakukan dihadapan kepala adat atau kepala desa, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan serta sahnya suatu perbuatan peralihan hak tersebut, sehingga perbuatan hukum jual beli tersebut diketahui oleh umum. Tunai, diartikan bahwa perbuatan peralihan hak dan pembayarannya dilakukan secara bersama pada satu waktu. Maka dari itu, tunai dalam hal ini dapat berupa pembayaran secara kontan, atau sebagian. Dalam situasi seperti itu, perbuatan hukum jual beli dianggap telah selesai dan sah menurut hukum adat.

Berpedoman pada Pasal 1320 KUHPer, disamping itu juga harus memenuhi syarat yang dinyatakan sahnya suatu perbuatan hukum jual beli tanah dari segi materiil. Untuk syarat materil tersebut ialah bagi pihak pembeli, penjual dan kaitannya dengan status tanahnya. Kemudian setelah dinyatakan terpenuhi syarat materiil, maka harus dipenuhi juga untuk syarat formilnya, karena hal ini merupakan satu kesatuan yang mana harus dipenuhinya kedua syarat tersebut. Dalam hal syarat materiil ini tidak terpenuhi, atau dikatakan bahwa penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang di jual, pembeli yang tidak memuhi syarat untuk menjadi hak atas tanah menurut aturan, tanah yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau bahkan merupakan tanah yang tidak boleh untuk dilakukan jual beli, maka perbuatan hukum jual beli tersebut akan dianggap tidak sah. Dengan demikian, apabila didasarkan pada Pasal 1320 KUHPer dan juga Pasal 1338 KUHPer, maka dapat dikatakan suatu perjanjian yang dibuat dibawah tangan apabila telah memenuhi syarat dianggap sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Apabila pembeli hendak melakukan balik nama terhadap sertipikat hak atas tanah tersebut, maka jika tanpa AJB untuk proses balik nama tidak dapat dilakukan

Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) bahwa “peralihan hak atas tanah melalui perbuatan

hukum jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Akibatnya timbul suatu kewajiban bagi pemilik hak atas tanah yang dimana harus untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah tersebut. Hal ini sejalan dengan yang dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA yang mana merupakan alat pembuktian yang memiliki kekuatan bukti yang kuat tentang hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dalam pembebanan hak tersebut. Dengan demikian, sangat diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah terhadap sertipikat hak atas tanah tersebut atau yang biasanya dikenal dengan istilah balik nama pada kantor pertanahan setempat. Hal ini dimaksudkan agar pembeli dapat memperoleh kepastian hukum dan juga perlindungan hukum apabila telah dilakukan balik nama terahdap sertipikat hak atas tanah yang dibelinya. Karena apabila tidak dilakukan balik nama, maka nama yang tercantum dalam sertipikat hak milik tersebut yaitu nama penjual. Sehingga ini akan memicu adanya permasalahan dikemudian hari apabila terjadi sengketa dan harus membuktikan kebenaran akan status kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Pembeli dalam perbuatan hukum ini tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan sempurna, apabila dikemudian hari terjadi sengketa terhadap objek tanah tersebut

Merujuk pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwasannya untuk perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dan dihadapan PPAT. Dimana untuk akta PPAT atau yang biasa disebut dengan akta jual beli ini merupakan alat bukti yang menunjukan telah dilakukannya perbuatan hukum berupa jual beli antara pihak pembeli dengan pihak penjual terhadap obyek yang dalam hal ini diperjual belikan. Apabila bukti tersebut hanya berupa lembaran kuitansi pembayaran dengan di hadiri saksi saksi, serta surat pernyataan dari Kepala Desa untuk menguatkannya, meskipun bukti tersebut dianggap sah, namun untuk perbuatan hukum jual beli tanah ini akan lemah pada pembuktiannyaa. Hal ini karena tidak sesuai dengan aturan yang berlaku. Dengan demikian, dapat disimpulkan apabila perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah dan atau beserta bangunannya dibuat di bawah tangan tanpa di hadapan PPAT, maka sangat rawan dan menimbulkan resiko dikemudian hari.

Perihal munculnya sengketa hukum terhadap tanah tersebut biasanya pada praktiknya, diawali dengan aduan dari satu pihak (baik itu berupa orang atau bisa badan hukum) yang mana memuat keberatan-keberatan serta tuntutan hak atas tanah baik itu berkaitan dengan kebenaran status tanah, prioritas maupun juga kepemilikannya yang diharapkan bisa memperoleh penyelesaian masalah secara administrasi sesuai dengan aturan yang berlaku. Jika nantinya timbul adanya sengketa hak atas tanah yang telah dibelinya, maka mengenai perjanjian perbuatan hukum jual beli yang dibuat di bawah tangan tersebut masih bisa untuk dibantah atas kebenarannya dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila telah diperoleh pengakuan oleh kedua pihak, atau bahkan dapat dikuatkan dengan alat bukti yang lain. Oleh karena itu, dikatakan bahwa perjanjian yang dibuat di bawah tangan ini merupakan suatu permulaan bukti yang bersifat tertulis.

Guna menciptakan perlindungan hukum bagi pihak pembeli, dalam melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah harus dibuat dengan akta jual beli oleh PPAT selaku pejabat yang berwenang. Agar nantinya, apabila timbul permasalahan terhadap tanah tersebut, akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT tersebut dapt dijadikan alat bukti yang sempurna. Sehingga, pembeli akan lebih terlindungi apabila peralihan hak atas tanah melalui jual beli dibuat dengan akta otentik.

4. Kesimpulan

Peralihan hak melalui perbuatan hukum beli di bawah tangan yang pertama yaitu dilakukan dengan cara musyawarah. Musyawarah dalam konteks ini, dimaksudkan untuk menentukan mengenai harga jual, objek jual, yang nantinya dapat berujung kesepakatan diantara penjual dan pembeli. Setelah terjadi kesepakatan diantara keduanya, maka dilanjutkan dengan serah terima tanah yang disaksikan secara langsung oleh Kepala Desa, Ketua RT, serta saksi- saksi. Sebagai alat bukti telah terjadnya perbuatan hukum melalui jual beli hak atas tanah tersebut, maka dibuat pernyataan peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang kemudian ditanda tangani oleh Kepala Desa, penjual dan pembeli, serta saksi dengan di berikan stempel dan disertai bukti pembayaran berupa kuintasi yang bermaterai Konsekuensi hukum yang timbul dari perbuatan hukum jual beli yang dibuat di bawah tangan yaitu tetap sah, hal ini didasarkan karena telah terpenuhinya syarat untuk dianggap sah sesuai pasal 1320 KUHPer dan terhadap perbuatan hukum jual beli menurut hukum adat, yang mana memiliki sifat tunai, terang, dan riil. Namun demikian, dengan perbuatan tersebut maka dengan kondisi ini pembeli tidak bisa melakukan proses balik nama sertipikat hak atas tanah tersebut dikarenakan hanya memiliki alat bukti tranksaksi berupa kuitansi tanpa akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Pembeli dalam hal ini dapat dikatakan belum mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan sempurna terhadap alat pembuktian yang dimiliki apabila suatu saat terjadi permasalahan ataupun sengketa terhadap objek tersebut. Selain itu, apabila pembeli hendak menjaminkan sertipikatnya maka tentunya tidak dapat dilakukan menurut hukum yang berlaku, tanpa mengikut sertakan dari pihak penjual. Maka dari itu, dihimbau kepada Masyarakat guna menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum, diharapkan pada saat melaksanakan perbuatan hukum jual beli tanah harus dibuat dengan akta otentik berupa AJB oleh PPAT. Hal ini dimaksudkan agar nantinya peralihan hak dapat dilakukan sesuai peraturan yang berlaku, yang mana dalam proses peralihan ini harus dibuktikan dengan diserahkannya AJB kepada kantor pertanahan setempat.

Daftar Pustaka

Abon, M. A., Dantes, K. F., & Adnyani, N. K. S. (2022). Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Komunitas Yustisia*, *5*(3), 64-80.

Aditama, P. N. (2017). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.

Febiantika, M. (2022). Akibat Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah (Doctoral dissertation, FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PASUNDAN).

Ginting, S. (2020). Analisis yuridis terhadap kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang bersertifikat yang dibuat Di bawah tangan (Studi Putusan No. 130/PDT. G/2012/PN. MLG). *Ilmu Hukum Prima (IHP)*, *3*(1).

Hastuti, P. R. D., Hadi, T. S., & Hartiwiningsih, H. (2015). *Keabsahan Jual beli hak atas tanah dibawah tangan di desa patihan kecamatan sidoharjo kabupaten sragen (Tinjauan beberapa kasus terkait di Pengadilan negeri di surakarta)* (Doctoral dissertation, Sebelas Maret University).

Mahesa, K. H., Setianto, M. J., & Dantes, K. F. (2023). Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, *3*(4), 115-124.

Masud, Sutarni, N., & Hidayat, M. F. (2022). *Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya*. *6*(2), 140–152.

Nur Azizah, Anggraeni Endah Kusumaningrum, & Benny Bambang Irawan Nitinegoro. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan. *Jurnal Akta Notaris*, *2*(1), 84–99. https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.899

Nurhidayah, D., Rahmatiar, Y., & Abas, M. (2023). Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt. G/2018/PN. Smg). *UNES Law Review*, *6*(1), 746-754.

Patahuddin, M. K. (2023). Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Lex Administratum*, *11*(1).

Paujiah, S. F. (2023). Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah. *Jurnal Kebaruan*, *1*(1), 57-64.

Pratiwi, I. G. A. A. L., Oleary, N. H., & Ujianti, N. M. P. (2020). Akibat Hukum Jual Beli di Bawah Tangan Atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Badung. *Jurnal Konstruksi Hukum*, *1*(1), 176-180.

Pulungan, M. T., & Muazzul, M. (2017). Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, *4*(2), 60-71.

Rahmadhani, N. A., & Wahjuningati, E. (2017). Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan Pada Sertipikat Hak Milik Nomor 1194 Kota Surabaya. *Judiciary : Jurnal Hukum Dan Keadilan*, *1*(2), 64–86.

Rajagukguk, J. P., Zuliah, A., & Dewi, A. T. (2021). Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan. *Warta*

Dharmawangsa, *15*(2), 200-208.

Rahma, F. F., & Yuniarlin, P. (2023). Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik. *Unes Law Review*, *6*(1), 640-649.

Rahmatiar, Y., Abas, M., & Sanjaya, S. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Desa Cengkong Kecamatan Purwasari Kabupaten Karawang). *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)*, *4*(6).

Ramadhani, R. (2022). Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, *3*(1), 45-50.

Sakti, S. T. I., & Budhisulistyawati, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law*, *8*(1), 144-150.

Salsabila, S. (2021). Keabsahan Jual Beli Dibawah Tangan Atas Tanah Milik Oleh Salah Satu Ahli Waris Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Prosiding Ilmu Hukum Http://Dx. Doi. Org*, *10*, 24978.

Satrianingsih, N. N. P. dan A. A. N. W. (2018). Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan *. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, *7*(7), 2–3.

Siregar, T., Marbun, J., & Siregar, S. A. (2020). Tinjauan Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Akta Perjanjian Jual Beli Yang Objeknya Dijadikan Jaminan Di Bank. *Jurnal Retentum*, *2*(2).

Ummam, K., Guntara, D., & Abas, M. (2023). Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Dibawah Tangan Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata. *The Juris*, *7*(1), 133-144.

Velisia, M., & Tanawijaya, H. (2021). Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Menurut Hukum Pertanahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 376/Pdt.G/2017/Pn.Tng). *Jurnal Hukum Adigama*, *4*(2), 1582–1605.

Wijayanti, P., Silviana, A., & Ananingsih, S. W. (2017). Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Dibawah Tangan Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/PN. Smg). *Diponegoro Law Journal*, *6*(2), 1-19.