

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PRAKTIK  
PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH  
DIBAWAH TANGAN MENURUT UNDANG-  
UNDANG (STUDI KASUS : PUTUSAN  
NOMOR 291/PDT.G/2021/PN SMN)<sup>1</sup>**

Oleh :

Angelina Laura Momongan<sup>2</sup>

Grace H. Tampongangoy<sup>3</sup>

Arie V. Sendow<sup>4</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui pengaturan hukum terkait jual beli tanah dibawah tangan menurut perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan untuk mengetahui akibat hukum bagi para terkait jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan. Dengan metode penelitian yuridis normatif, kesimpulan yang didapat: 1. Jual beli tanah di bawah tangan adalah perjanjian antara penjual dan pembeli tanpa melibatkan pejabat berwenang seperti PPAT. Namun, keabsahannya hanya berlaku bagi para pihak, bukan terhadap pihak ketiga. Peralihan hak atas tanah baru diakui secara hukum setelah dibuat akta otentik oleh PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai Pasal 19 UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. 2. Jual beli tanah di bawah tangan menimbulkan akibat hukum berupa lemahnya kepastian kepemilikan dan pembuktian di pengadilan. Akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian lahiriah dan tidak dapat menjadi dasar balik nama sertifikat hak milik, sehingga pembeli berisiko kehilangan haknya apabila muncul pihak lain dengan bukti lebih kuat. Praktik ini juga berpotensi menimbulkan penjualan ganda, kesulitan mengurus sertifikat, serta lemahnya perlindungan bagi pembeli beritikad baik. Walau sah secara perdata di antara para pihak, jual beli tanah di bawah tangan tidak memberikan kepastian hukum dari sisi agraria.

Kata Kunci : *jual beli tanah, dibawah tangan*

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Tanah mempunyai arti yang penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia sebagai negara hukum. Tanah yang memberikan kehidupan,

karena disinilah setiap orang bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, tempat mendirikan rumah untuk menyelenggarakan tata kehidupan serta beranak cucu, yang akhirnya tanah pula tempat orang dikebumikan setelah meninggal dunia sebagai tempat peristirahatan terakhir. Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat.<sup>5</sup>

Terhadap tanah-tanah hak dapat diatur menurut Hukum Adat dan tidak diberi jaminan dan kepastian hukum atas hak tersebut, karena tidak didaftarkan pada daftar umum dengan hak atas tanah yang tegas, melainkan hanya diberikan bukti pembayaran pajak saja dan bukan merupakan bukti hak.

Peralihan hak atas tanah, khusus untuk jual beli tanah dilakukan menurut sistem hukum yang dianut oleh para pihak yang bertransaksi. Bagi golongan Eropa, hukum yang berlaku untuk jual beli tanah berdasarkan Hukum Perdata. Sedangkan bagi golongan masyarakat pribumi, jual beli tanah berdasarkan Hukum Adat. Dengan kompleksnya persoalan hukum pertanahan di Indonesia, menyebabkan dibuatlah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yaitu tepat pada tanggal 24 September 1960. Sehingga sejak tanggal tersebut menjadi tonggak yang sangat penting dalam Sejarah perkembangan agraria di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan Hukum Agraria di Indonesia pada khususnya.

Mengingat pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Hal ini merupakan peraturan pelaksana pendaftaran tanah seperti yang diharapkan dalam Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria (UUPA).

Transaksi jual beli tanah ini sebenarnya juga dilakukan secara lisan, tetapi sebagai tanda pelunasan pembelian tanah maka pihak pembeli menyerahkan selemba kwitansi yang berisi sejumlah uang yang telah mereka sepakati sebelumnya dengan pihak penjual. Kemudian pihak pembeli akan menempati tanah yang akan dibelinya atau langsung menggarap tanah tersebut.

Transaksi jual beli tanah dilakukan dihadapan kepala lingkungan/pala. Disini pihak penjual dan pembeli sepakat dengan harga tanah yang akan dijual, dan mereka menghadap kepala lingkungan

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101623

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi, 2005, Hlm. 176.

untuk melakukan jual beli tanah tersebut. Setelah waktu dan hari ditentukan oleh kepala lingkungan, maka kepala lingkungan beserta wakil kepala lingkungan datang ke tempat yang sudah ditentukan. Kemudian membuat surat kwitansi jual beli yang akan di tanda tangani oleh pembeli, penjual, kepala desa, wakil kepala desa beserta saksi-saksi yang ada. Surat kwitansi tersebut di fotocopy kemudian di berikan kepada penjual dan kwitansi yang asli di pegang oleh pembeli agar tetap disimpan.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting dalam proses pembuatan akta jual beli tanah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dinyatakan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta otentik serta kewenangan lain yang ditetapkan dalam undang-undang. Sementara itu, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Peraturan Jabatan PPAT, disebutkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan tindakan hukum tertentu mengenai hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peranan yang sangat penting dalam proses pendaftaran tanah, yakni dengan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam penyusunan akta-akta pertanahan. Oleh karena itu, PPAT diharapkan memiliki ketelitian tinggi dalam memeriksa dokumen, semangat kerja yang baik, serta mentalitas dan profesionalisme yang kuat dalam menjalankan tugasnya. Dengan memberikan pelayanan yang optimal kepada masyarakat dalam pembuatan akta tanah, PPAT dapat berkontribusi dalam menciptakan rasa aman dan nyaman. Hal ini juga sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 dan Pasal 4 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, sehingga prosesnya dapat berjalan dengan baik dan sesuai ketentuan.<sup>6</sup>

Contoh kasus Putusan 291/Pdt.G/2021/PN.Smn perkara perdata yang diajukan oleh Moh. Taufan BCHK ke Pengadilan Negeri Sleman pada tahun 2021. Dalam gugatan tersebut, Penggugat

menyampaikan bahwa ia telah membeli dua bidang tanah bersertifikat Hak Milik atas nama SUPRIHNO pada tahun 1986. Meskipun transaksi jual beli telah dilakukan dan dibuktikan dengan surat jual beli serta kwitansi pembayaran, hingga kini sertifikat tersebut masih tercatat atas nama penjual.

Upaya Penggugat untuk melakukan balik nama terkendala karena keberadaan penjual (Tergugat) tidak diketahui lagi secara pasti, sehingga proses administrasi ke kantor pertanahan tidak dapat dilanjutkan. Dalam hal ini, Penggugat terpaksa mengajukan gugatan ke pengadilan guna memperoleh pengesahan atas perjanjian jual beli tersebut agar memperoleh kekuatan hukum yang sah dan dapat digunakan sebagai dasar untuk membaliknamakan sertifikat tanah.

Permasalahan tersebut menunjukkan pentingnya peran pengadilan dalam menjamin kepastian hukum atas hak milik melalui mekanisme pengesahan transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan secara notariil. Kasus ini juga membuka ruang diskusi mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang telah beritikad baik, serta bagaimana hukum perdata Indonesia memberikan solusi terhadap sengketa atau ketidakpastian akibat absennya pihak penjual.<sup>7</sup>

## B. Rumusan masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum terkait jual beli tanah dibawah tangan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimana akibat hukum bagi para pihak terkait jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan?

## C. Metode Penelitian

Metode penulisan yang digunakan dalam penulisan Skripsi ini digunakan metode pendekatan yuridis normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Pengaturan Hukum Terkait Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli dalam hukum perdata bersifat obligatoir. Hal ini berarti perjanjian jual beli hanya menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik antara penjual dan pembeli, namun belum serta-merta mengalihkan hak milik. Peralihan hak milik baru terjadi setelah

<sup>6</sup> Risty Luh Putu Marchiella Andia, Dantes Komang Febrinayanti, dan Setianto Muhamad Jodi, "Tinjauan Yuridis terhadap Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," e-Journal Komunikasi Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha, Vol. 6, No. 1, 2023, Hlm. 298

<sup>7</sup> Putusan Nomor 291/Pdt.G/2021/PN Smn.



dilaksanakan penyerahan atau *levering* atas objek yang diperjualbelikan.<sup>8</sup>

Pasal 1458 KUHPerdota berbunyi: "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar." Pasal ini menegaskan bahwa esensi jual beli dalam hukum perdata adalah kesepakatan (*consensus*). Begitu penjual dan pembeli sepakat mengenai objek barang dan harga, maka perjanjian jual beli sudah lahir dan mengikat secara hukum, walaupun pada saat itu barang belum berpindah tangan dan pembayaran belum dilakukan.

Penting dibedakan antara terbentuknya perjanjian jual beli (*obligatoir*) dengan perpindahan hak milik (*zakelijk*). Pasal 1458 hanya mengatur tentang lahirnya perikatan, sedangkan peralihan hak milik baru terjadi setelah ada penyerahan (*levering*), sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdota yang menyatakan bahwa "*Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616.*" Dengan demikian, dalam konteks jual beli tanah, perjanjian jual beli semata (baik secara lisan maupun tertulis di bawah tangan) belum cukup untuk memindahkan hak kepemilikan tanpa adanya tindakan hukum formal berupa penyerahan yang sah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah adalah suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada pihak lain, yang mengakibatkan berpindahnya hak dan tanggung jawab atas tanah tersebut. Kewajiban hukum merupakan keharusan yang harus dipenuhi, karena jika diabaikan dapat menimbulkan konsekuensi hukum, yaitu munculnya hak bagi pihak lain untuk menuntut agar kewajiban tersebut dilaksanakan, bahkan dapat berujung pada putusan pengadilan yang memaksa pelaksanaan kewajiban tersebut.<sup>9</sup>

Pasal 5 UUPA<sup>10</sup> menyatakan; "*Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan*

*mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.*" Perjanjian jual beli hak atas tanah menurut hukum adat dianggap sah apabila memenuhi tiga unsur pokok, yaitu terang, tunai, dan riil. Hal ini tercermin dari praktik masyarakat yang masih melakukan jual beli tanah secara bawah tangan. Yang dimaksud dengan bawah tangan adalah perjanjian jual beli tanah dalam hukum adat, di mana perbuatan hukum berupa pemindahan hak disertai pembayaran baik penuh maupun sebagian dilakukan atas dasar kesepakatan antara penjual dan pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Adat atau Kepala Desa.<sup>11</sup>

Perjanjian jual beli tanah secara bawah tangan biasanya dituangkan dalam bentuk kwitansi bermaterai atau kertas segel, yang berisi klausul perjanjian mengikat kedua belah pihak serta ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak yang dilakukan dengan cara ini dapat diperkuat dengan keterangan saksi yang sah menurut hukum adat. Dalam praktiknya, perjanjian jual beli tanah secara bawah tangan umumnya dilakukan secara tunai, artinya harga yang telah disepakati dibayar lunas pada saat transaksi berlangsung. Dokumen jual beli tanah tersebut meskipun dibuat secara sederhana tetap dapat berfungsi sebagai salah satu alat bukti.

Sengketa jual beli tanah yang hanya menggunakan dokumen di bawah tangan, seperti kwitansi atau surat perjanjian tanpa akta notaris/PPAT, membuat penerapan syarat sahnya sebuah perjanjian sering menimbulkan masalah. Hal ini biasanya terkait dengan beberapa aspek, yaitu: kesepakatan, apakah kedua belah pihak benar-benar mencapai kesepakatan secara bebas dan jelas; kecakapan, apakah para pihak memiliki kapasitas hukum yang memadai; objek, memastikan tanah yang diperjualbelikan tidak sedang disengketakan atau dibebani hak pihak lain; serta sebab yang sah, yakni apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan hukum.

Sengketa kerap timbul ketika persyaratan ini tidak terpenuhi atau bukti pemenuhannya tidak jelas, misalnya ketika pembeli telah membayar dan menguasai tanah tetapi belum tercatat secara resmi, atau muncul klaim dari pihak ketiga atas tanah yang sama.

Pengertian PPAT diatur dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Peraturan Jabatan PPAT, yang menentukan bahwa pejabat pembuat

<sup>8</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2004, Hlm. 86.

<sup>9</sup> Bachsan Mustafa, *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2003. Hlm. 41.

<sup>10</sup> Pasal 5 Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>11</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, Hlm. 72.

akta tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun.

Secara umum, PPAT adalah singkatan dari Petugas Pembuat Akta Tanah. Merujuk dari pengertian tersebut, dapat kita simpulkan bahwa peran PPAT merupakan profesi yang secara spesifik bertugas untuk mengurus mengenai akta tanah dan hal-hal yang terkait dengan masalah itu. Menurut Boedi Harsono PPAT merupakan suatu jabatan (ambt) dalam tata susunan hukum agraria nasional kita, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah.<sup>12</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diperbarui melalui PP Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Peraturan Jabatan PPAT, terdapat tiga jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diatur secara tegas. Pertama, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Kedua, PPAT Sementara merupakan pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT, khususnya di wilayah yang belum tersedia cukup jumlah PPAT. Ketiga, PPAT Khusus adalah pejabat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas sebagai PPAT, tetapi hanya dalam konteks pelaksanaan program atau tugas tertentu yang diberikan oleh pemerintah. Ketiga jenis PPAT ini menunjukkan adanya diferensiasi kewenangan dan fungsi dalam rangka mendukung pelaksanaan administrasi pertanahan di Indonesia.<sup>13</sup>

Tugas PPAT tercantum dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016. Pada Peraturan Pemerintah tersebut tertulis bahwa PPAT adalah pejabat untuk yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai pembuatan hukum tertentu seperti hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Meskipun banyak orang yang beranggapan bahwa baik PPAT ataupun notaris adalah sama. Namun mereka sebenarnya memiliki banyak perbedaan yang signifikan.<sup>14</sup> Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting artinya dan mempunyai nilai ekonomis tinggi, disamping itu tanah juga

mempunyai fungsi lainnya, yaitu sebagai tempat tinggal, kegiatan pertanian, serta tempat untuk mendirikan berbagai usaha. Untuk itu diperlukan adanya alat bukti akan kepemilikannya, agar tidak menimbulkan sengketa atas tanah tersebut. Akta tanah yang dibuat di hadapan PPAT, merupakan alat bukti atas dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu yang berobjek tanah, sehingga pengalihan hak atas tanah dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.

Tugas Pokok PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang menentukan bahwa;<sup>15</sup>

- 1) Mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerahnya.
- 2) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (1) kewenangan PPAT adalah PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.<sup>16</sup> Artinya, PPAT tidak memiliki kewenangan untuk membuat akta atas objek tanah yang berada di luar wilayah kerjanya, demi menjaga ketertiban administrasi dan keabsahan hukum dokumen pertanahan.

Kewenangan ini bersifat atributif, artinya diberikan langsung oleh peraturan perundang-undangan, bukan merupakan pelimpahan dari pejabat lain. Oleh karena itu, segala tindakan PPAT yang dilakukan di luar batas kewenangannya dapat dianggap cacat hukum dan berpotensi membatalkan keabsahan akta yang dibuatnya. Hal ini penting karena akta yang dibuat oleh PPAT memiliki fungsi pembuktian yang kuat (akta otentik) sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu akta yang dibuat dalam bentuk

<sup>12</sup> Harsono Boedi, *PPAT Sejarah dan Tugas Kewenangannya*. (Jakarta, Majalah RENVOI, 2007), Hlm. 11.

<sup>13</sup> Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>14</sup> <https://iblam.ac.id/2023/12/15/pengertian-ppat-dan-apa-perbedaannya-dengan-notaris/>

<sup>15</sup> Pasal 3 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

<sup>16</sup> Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah



yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang.

Rangka untuk menjamin kepastian hukum, Pasal 19 UUPA telah menjadi landasan ketentuan pokok tentang pendaftaran tanah, dan lebih lanjut diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Pasal 1 angka 9 PP Nomor 18 Tahun 2021 dijelaskan bahwa : *"Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya"*.

Sehubungan dengan pendaftaran tanah, untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, Peraturan Pemerintah menetapkan bahwa pemegang hak atas tanah yang telah didaftarkan akan diberikan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah dan kuat. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 4 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah., yang menegaskan bahwa sertifikat diberikan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a.

Dilanjutkan lagi dalam Pasal 32 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah tersebut bahwasanya: <sup>17</sup> Sertifikat berfungsi sebagai surat bukti kepemilikan tanah yang sah dan dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang kuat terkait data fisik maupun data yuridis tanah, selama informasi tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Apabila suatu bidang tanah telah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama individu atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan telah benar-benar menguasainya, maka pihak lain yang mengklaim hak atas tanah itu tidak dapat menuntut haknya jika dalam jangka

waktu lima tahun sejak penerbitan sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan terkait kepemilikan atau penerbitan sertifikat.

Objek pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, adalah:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, HGU(Hak Guna Usaha),HGB (Hak Guna Bangunan), dan HP (Hak Pakai)
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Wakaf
- d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
- e. Hak tanggungan
- f. Tanah Negara

## **B. Akibat Hukum Bagi Para Pihak dalam Jual Beli Tanah yang Dilakukan di Bawah Tangan**

Risiko dan Sengketa yang Timbul dari Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

### **a. Risiko Tidak Sah Secara Formal**

Jual beli tanah di bawah tangan tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang seperti PPAT, sehingga belum memenuhi syarat formal perpindahan hak menurut peraturan perundang-undangan. Akibatnya, secara hukum perpindahan hak atas tanah tidak sah dan pembeli tidak diakui sebagai pemilik secara resmi. Hal ini mengakibatkan ketidakpastian hukum yang dapat memunculkan sengketa di masa depan. Prinsip asas aman dalam pendaftaran tanah menuntut keteraturan dan kepastian hukum yang hanya dapat dipenuhi dengan pendaftaran resmi dan pemakaian akta otentik.

Jual beli tanah di bawah tangan memiliki risiko hukum yang cukup besar karena tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Pasal tersebut menyatakan 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 hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan*

<sup>17</sup> Pasal 32 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak

Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

*dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*"<sup>18</sup>

Jual beli tanah yang dilakukan hanya melalui perjanjian di bawah tangan, tidak memenuhi syarat formal untuk terjadinya peralihan hak atas tanah secara sah menurut hukum. Akibat hukumnya, pembeli tidak dapat mengajukan pendaftaran hak di kantor pertanahan karena tidak memiliki akta otentik sebagai bukti peralihan hak yang sah.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Apabila jual beli dilakukan tanpa pendaftaran dan akta otentik, maka hak kepemilikan atas tanah tersebut tidak memiliki perlindungan hukum yang kuat.<sup>19</sup>

Kondisi ini menimbulkan risiko ketidakpastian hukum, baik bagi penjual maupun pembeli. Pembeli dapat kehilangan haknya atas tanah tersebut apabila pihak lain (misalnya ahli waris penjual atau pihak ketiga) mengklaim kepemilikan yang sah karena memiliki bukti formal yang lebih kuat. Dalam praktiknya, banyak sengketa tanah di pengadilan yang muncul akibat jual beli di bawah tangan, karena pembeli tidak dapat membuktikan secara hukum kepemilikan yang sah.

#### **b. Risiko Sengketa dan Klaim Ganda**

Karena tidak ada pendaftaran atau pencatatan resmi, ketiadaan kepastian kepemilikan membuat tanah dapat dijual lebih dari sekali kepada pihak berbeda. Ini membuka peluang terjadinya klaim ganda dan sengketa yang sulit diselesaikan, sehingga menimbulkan kerugian finansial dan hukum. Asas terbuka dalam pendaftaran tanah mendorong transparansi dan aksesibilitas informasi agar hal seperti klaim ganda dapat dideteksi dan dicegah sejak awal.

Tidak dilakukannya pendaftaran atau pencatatan resmi terhadap jual beli tanah menyebabkan ketiadaan kepastian kepemilikan hukum atas tanah tersebut. Dalam praktiknya, hal ini dapat menimbulkan risiko serius berupa penjualan ganda atau klaim kepemilikan oleh pihak lain. Karena tidak ada data resmi di Kantor

Pertanahan yang menunjukkan peralihan hak, penjual masih dianggap sebagai pemilik sah secara administratif dan berpotensi menjual tanah yang sama kepada pihak ketiga.

Risiko ini sejalan dengan konsekuensi hukum dari tidak dipenuhinya ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengalami perubahan menjadi PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT.<sup>20</sup> Tanpa pendaftaran dan akta tersebut, peralihan hak tidak tercatat dalam buku tanah maupun sertifikat hak atas tanah, sehingga pihak ketiga tetap dapat melakukan transaksi atas tanah yang sama dengan itikad tidak mengetahui adanya jual beli sebelumnya. Lebih lanjut, Pasal 32 ayat (1) PP tersebut menegaskan bahwa,<sup>21</sup> sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan yuridis tanah selama data tersebut sesuai dengan buku tanah dan surat ukur. Artinya, pihak yang tercatat dalam sertifikat memiliki posisi hukum yang lebih kuat dibandingkan pihak yang hanya berpegang pada bukti jual beli di bawah tangan.

Kondisi ini sering kali menimbulkan sengketa kepemilikan yang kompleks di pengadilan, terutama ketika pembeli pertama tidak dapat membuktikan haknya secara formil. Pengadilan cenderung memenangkan pihak yang memiliki sertifikat sah, karena sesuai dengan asas publisitas dan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.

Contoh kasus risiko klaim ganda jual beli tanah di bawah tangan dapat dilihat dari kasus di Bekasi yang sempat ramai diberitakan. Di sana terjadi masalah sertifikat ganda atas sebidang tanah yang sama. Seorang warga bernama Yealdi memiliki sertifikat tanah yang sah, tetapi mengalami pengusuran karena pengadilan memutuskan tanah tersebut milik pihak lain, Mimi Jamilah, yang merupakan ahli waris pemilik asal tanah tersebut.

Dalam kasus ini, H. Abdul Hamid, selaku pemilik yang sah, telah menjual tanah, tetapi tidak melakukan balik nama sertifikat. Tanah itu kemudian diperjual belikan kembali oleh pihak lain tanpa prosedur yang benar, sehingga memunculkan

<sup>18</sup> Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

<sup>19</sup> Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>20</sup> Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengalami

perubahan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

<sup>21</sup> Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengalami perubahan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.



klaim ganda dan sengketa kepemilikan. Meskipun sertifikat dikeluarkan, status ganda menyebabkan ketidakpastian hukum dan sengketa berkepanjangan yang hanya dapat diselesaikan melalui proses hukum di pengadilan. Putusan pengadilan akhirnya menegaskan hak kepemilikan Mimi Jamilah sebagai yang sah, membatalkan semua transaksi lain yang tidak resmi. Kasus ini menggambarkan bagaimana jual beli tanah di bawah tangan yang tidak didukung balik nama secara formal dan pendaftaran resmi berpotensi menimbulkan risiko sengketa klaim ganda yang merugikan pembeli dan pihak lain terkait.<sup>22</sup>

Untuk mencegah terjadinya klaim ganda, sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut asas terbuka, sebagaimana tercermin dalam Pasal 34 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang memungkinkan masyarakat untuk memperoleh informasi mengenai status hukum suatu bidang tanah. Asas ini menjamin transparansi dan aksesibilitas data pertanahan, sehingga setiap orang dapat memeriksa terlebih dahulu apakah suatu bidang tanah telah terdaftar dan siapa pemilik sahnyanya.<sup>23</sup>

Jual beli tanah yang tidak melalui prosedur pendaftaran resmi tidak hanya berisiko menimbulkan sengketa dan klaim ganda, tetapi juga meniadakan manfaat dari asas terbuka dalam pendaftaran tanah yang bertujuan mencegah terjadinya penipuan, tumpang tindih hak, dan kerugian hukum bagi pihak yang beritikad baik.

### c. Sulit Membuktikan Kepemilikan

Keterangan tertulis di bawah tangan dan bukti pembayaran biasanya dianggap memiliki kekuatan pembuktian yang lemah di pengadilan dibandingkan akta otentik. Ini menyulitkan pembeli membuktikan hak milik apabila terjadi sengketa. Proses pembuktian yang rentan ini memiliki risiko hukum tinggi apabila pembeli tidak dapat menunjukkan bukti valid atas kepemilikan.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) ditegaskan bahwa "Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat akta itu dibuat." Sementara itu, akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian sepanjang diakui oleh pihak yang

menandatanganinya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUHPdata. Artinya, apabila salah satu pihak menyangkal isi atau tanda tangan dalam akta di bawah tangan, maka pihak yang mengajukan akta tersebut harus membuktikan keasliannya dengan alat bukti lain, misalnya melalui pemeriksaan di pengadilan.

Kelemahan inilah yang seringkali menjadi sumber masalah dalam perkara sengketa tanah. Pembeli yang hanya memegang bukti kwitansi atau surat pernyataan jual beli tanpa akta PPAT akan kesulitan menunjukkan bukti formil kepemilikan di pengadilan, karena bukti tersebut tidak membuktikan adanya peralihan hak yang sah secara administratif.

### d. Hambatan dalam Pengurusan Sertifikat

Dalam praktiknya, proses pengurusan sertifikat atas tanah yang dibeli secara di bawah tangan hanya dapat dilakukan apabila penjual asli bersedia hadir kembali untuk menandatangani akta jual beli resmi di hadapan PPAT. Namun, jika penjual menolak, meninggal dunia, atau tidak diketahui keberadaannya, maka pembeli menghadapi kesulitan besar untuk memperoleh pengakuan hukum atas tanah tersebut. Hal ini memperlambat atau bahkan menghentikan proses peralihan hak, sekaligus menghambat terwujudnya kepastian hukum bagi pembeli.

Selain itu, ketentuan dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa setiap peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan agar memperoleh kekuatan hukum. Tanpa pendaftaran, hak tersebut tidak akan diakui sebagai hak milik yang sah secara administratif.<sup>24</sup> Dengan demikian, tanah yang dibeli secara di bawah tangan tetap terdaftar atas nama penjual semula, sementara pembeli tidak memiliki bukti formal sebagai pemilik baru.

Situasi ini memperburuk risiko hukum yang telah dijelaskan sebelumnya, karena membuka peluang munculnya konflik kepemilikan, terutama apabila ahli waris penjual atau pihak ketiga mengklaim tanah tersebut. Pembeli yang hanya memegang bukti jual beli di bawah tangan tidak dapat mengajukan balik nama sertifikat atau memperoleh perlindungan hukum administratif, yang merupakan dasar dari sistem pendaftaran tanah nasional. Dengan kata lain, tanpa kerjasama penjual resmi dan tanpa akta PPAT, proses peralihan hak atas tanah menjadi terhambat, dan tujuan utama pendaftaran tanah yakni untuk

<sup>22</sup> BBC, 'Sertifikat ganda' di Bekasi gusur rumah warga – Mengapa BPN terbitkan sertifikat di atas tanah sengketa?, <https://www.bbc.com/indonesia/articles/cx2yv2dpr4do>

<sup>23</sup> Pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengalami perubahan

menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

<sup>24</sup> Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

menjamin kepastian hukum tidak dapat tercapai. Kondisi ini menegaskan bahwa jual beli di bawah tangan bukan hanya tidak sah secara formal, tetapi juga melemahkan posisi hukum pembeli di hadapan negara dan hukum positif.

#### e. Kurangnya Kepastian dan Perlindungan Hukum

Keseluruhan risiko yang timbul dari praktik jual beli tanah di bawah tangan pada dasarnya bermuara pada satu masalah utama, yaitu ketidakpastian dan kurangnya perlindungan hukum bagi pembeli. Tanpa adanya akta otentik dan pendaftaran resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN), pembeli tidak memperoleh jaminan hukum atas kepemilikan tanah yang dibelinya. Akibatnya, pembeli berada dalam posisi yang lemah ketika menghadapi potensi sengketa atau klaim dari pihak lain.

Ketentuan ini dipertegas dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengalami perubahan menjadi PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang sah.<sup>25</sup>

Selain itu, praktik jual beli di bawah tangan juga bertentangan dengan asas aman dan asas terbuka yang menjadi landasan penyelenggaraan administrasi pertanahan nasional. Asas aman menekankan pentingnya kepastian hukum melalui pendaftaran dan pencatatan resmi agar hak-hak atas tanah dapat dilindungi dan tidak mudah disengketakan. Sementara itu, asas terbuka menjamin keterbukaan informasi pertanahan, sehingga masyarakat dapat mengetahui status hukum suatu bidang tanah dan mencegah terjadinya transaksi yang tidak sah atau ganda.

Ketiadaan pendaftaran resmi dan akta otentik dalam jual beli tanah di bawah tangan tidak hanya menimbulkan risiko administratif dan yuridis, tetapi juga menghilangkan perlindungan hukum bagi pembeli, yang menjadi esensi dari sistem pertanahan nasional. Oleh karena itu, pelaksanaan jual beli tanah harus dilakukan sesuai ketentuan hukum agar tujuan utama pendaftaran tanah yakni kepastian, perlindungan, dan ketertiban hukum dapat terwujud.

Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam kasus jual beli tanah di bawah

tangan di Indonesia tetap ada, meskipun perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat formal yang diwajibkan oleh Undang-Undang.

Secara preventif, perlindungan ini berlandaskan Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) yang melindungi pembeli yang beritikad baik dengan mengakui keabsahan perjanjian dan hak atas tanah apabila pembeli dapat membuktikan adanya itikad baik, bukti pembayaran, dan penguasaan nyata atas tanah, pembeli berdasar pada pasal ini dapat meminta penjual untuk menjamin bahwa objek perjanjian dalam penguasaan yang dijual secara aman dan tenteram serta menjamin dari cacat-cacat tersembunyi.

Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah timbulnya sengketa. Secara umum, perlindungan hukum dapat dimaknai sebagai upaya yang diberikan kepada subjek hukum melalui perangkat hukum, baik yang bersifat pencegahan (preventif) maupun penyelesaian (represif). Perlindungan hukum mencerminkan fungsi hukum yang berperan memberikan kepastian, kemanfaatan, dan keadilan bagi masyarakat.

Salah satu bentuk perlindungan hukum preventif adalah pembentukan peraturan perundang-undangan, yang bertujuan mencegah terjadinya perselisihan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah, baik melalui jual beli, hibah, warisan, maupun cara lain di luar lelang, wajib dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Ketentuan tersebut berfungsi sebagai alat pembuktian yang sah untuk kepentingan pendaftaran tanah serta untuk meminimalisir risiko timbulnya sengketa, seperti perselisihan atas kebenaran perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh para pihak. Di samping itu, ketentuan ini juga bertujuan untuk melindungi kepentingan para pihak agar terhindar dari wanprestasi dan memberikan jaminan bagi pemilik baru untuk memperbarui data kepemilikan tanah serta memiliki hak penuh untuk melakukan peralihan kembali di kemudian hari.

Perlindungan hukum represif dimaksudkan untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi, misalnya ketika salah satu pihak melakukan wanprestasi setelah perjanjian dibuat. Adapun

<sup>25</sup> Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengalami perubahan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.



perlindungan hukum preventif terhadap perjanjian di bawah tangan dapat ditemukan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dan tidak dapat dibatalkan kecuali atas dasar kesepakatan bersama atau alasan hukum yang sah.

#### **Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 291/Pdt.G/2021/PN SMN**

Kasus yang menjadi objek penelitian ini bermula dari gugatan yang diajukan oleh Moh. Taufan Bchk selaku Penggugat terhadap Suprihno selaku Tergugat, yang bertujuan untuk memperoleh pengesahan atas jual beli tanah yang dilakukan pada tahun 1986. Transaksi tersebut melibatkan dua bidang tanah pekarangan yang masing-masing memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1111 seluas 145 m<sup>2</sup> dan SHM Nomor 1110 seluas 988 m<sup>2</sup>, yang seluruhnya tercatat atas nama Tergugat, Suprihno. Kedua bidang tanah tersebut dinilai telah berpindah tangan kepada Penggugat melalui perjanjian jual beli yang pada saat itu dimaksudkan untuk menjadi dasar balik nama sertifikat hak milik.

Pada proses persidangan, Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut, sehingga pemeriksaan perkara dilakukan secara verstek oleh majelis hakim. Berdasarkan uraian fakta, transaksi jual beli tersebut dilaksanakan pada 28 Oktober 1986, melalui dua perjanjian terpisah yang masing-masing mewakili bidang tanah berbeda di Dusun Jogotirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman. Proses jual beli dilangsungkan di rumah orang tua Penggugat, dan pada saat itu identitas serta alamat Tergugat diketahui secara jelas tanpa adanya perubahan domisili.

Sebagai dasar pembuktian, Penggugat mengajukan sejumlah dokumen yang mendukung klaimnya, di antaranya perjanjian jual beli (bukti P-6), kwitansi pembayaran (bukti P-10), serta keterangan dari saksi-saksi yang mengetahui langsung peristiwa transaksi tersebut. Berdasarkan pemeriksaan dan alat bukti yang diajukan, Pengadilan Negeri Sleman kemudian menyatakan sah perjanjian jual beli atas kedua bidang tanah tersebut serta mengakui keberlakuan transaksi tersebut meskipun dilakukan di bawah tangan dan tanpa kehadiran Tergugat dalam persidangan.

Penggugat, Moh. Taufan Bchk, mengajukan gugatan perdata untuk pengesahan jual beli dua bidang tanah bersertifikat Hak Milik nomor 1111 (luas 145 m<sup>2</sup>) dan 1110 (luas 988 m<sup>2</sup>) yang terletak di Desa Karongan/Jogotirto, Kecamatan Berbah, Sleman, serta permohonan balik nama sertifikat atas nama Penggugat. Putusan menyebutkan

bahwa gugatan diajukan dengan bukti-bukti seperti Perjanjian Jual Beli tanggal 28 Oktober 1986 (P-6), kwitansi pembayaran (P-10), serta saksi-saksi terkait.

Berdasarkan ringkasan putusan MA, sertifikat Hak Milik nomor 1111 atas nama Suprihno dan sertifikat Hak Milik nomor 1110 atas nama Suprihno tertera dengan batas-batas dan luas seperti tertulis dalam gambar situasi 6801 (untuk 1111, luas 145 m<sup>2</sup>) dan 6796 (untuk 1110, luas 988 m<sup>2</sup>), keduanya terkait dengan lokasi di Desa Karongan/Jogotirto, Berbah, Sleman.

Majelis Hakim PN Sleman mempertimbangkan bahwa ada bukti berupa kuasa (P-8 dan P-9) dari Tergugat kepada Penggugat untuk mengurus Sertifikat Tanah atas nama Tergugat di Kantor Agraria Yogyakarta, dengan sertifikat-sertifikat terkait ada pada Penggugat sejak 1986. Bukti P-4 (Sertifikat Hak Milik 1110) dan P-5 (Sertifikat Hak Milik 1111) menunjukkan bahwa Tergugat pernah memberi kuasa kepada Penggugat untuk mengambil sertifikat tersebut.

Dalam kasus ini, status perjanjian jual beli tanah menjadi salah satu poin krusial dalam analisis hukum. Perjanjian jual beli antara Moh. Taufan Bchk sebagai Penggugat dan Suprihno sebagai Tergugat ini dikategorikan sebagai perjanjian yang dibuat "di bawah tangan". Hal ini terbukti dari adanya "Surat Perjanjian Jual Beli tanah antara Suprihno (Tergugat) dengan M. Taufan (Penggugat) tanggal 28 Oktober 1986" yang diajukan sebagai bukti. Meskipun perjanjian ini tidak dibuat di hadapan pejabat umum, Majelis Hakim tetap menyatakan sah perjanjian jual beli tersebut. Pengakuan keabsahan ini menunjukkan bahwa perjanjian di bawah tangan dapat memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan diakui oleh pengadilan, terutama jika didukung oleh bukti-bukti lain yang kuat dan meyakinkan.

Untuk menguatkan dalil gugatannya dan membuktikan adanya perjanjian jual beli tersebut, Penggugat mengajukan berbagai bukti pendukung yang dinilai relevan dan saling bersesuaian oleh Majelis Hakim. Bukti-bukti tersebut meliputi:

- a. Surat Perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 28 Oktober 1986 (bukti P-6).
- b. Kwitansi penerimaan uang pembayaran jual beli dua bidang tanah pekarangan (bukti P-10).
- c. Surat Kuasa dari Tergugat kepada Penggugat untuk mengurus dan mengambil Sertifikat Tanah atas nama Suprihno di Kantor Agraria Yogyakarta tertanggal 5 Desember 1986 (bukti P-8 dan P-9).
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 1110/Jogotirto (bukti P-4) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1111/Jogotirto (bukti P-5).
- e. Keterangan saksi-saksi, yaitu Saksi Rofi'ah

dan Saksi Hary Satmoko, yang memberikan kesaksian mengenai adanya jual beli tanah tersebut.

- f. Kombinasi bukti tertulis yang kuat dan keterangan saksi yang mendukung ini menjadi dasar yang kokoh bagi pengadilan untuk mengesahkan perjanjian jual beli, meskipun Tergugat tidak hadir dalam persidangan.

Isi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Pengadilan Negeri Sleman, setelah memeriksa perkara, menjatuhkan putusan yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian secara verstek, mengingat ketidakhadiran Tergugat dalam persidangan. Putusan tersebut secara tegas menyatakan sahnyalah perjanjian jual beli antara Moh. Taufan Bchk (Penggugat) dan Suprihno (Tergugat) yang terjadi pada tanggal 28 Oktober 1986. Lebih lanjut, pengadilan juga menyatakan sah jual beli atas dua bidang tanah yang menjadi objek sengketa, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1111 dengan luas 145 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1110 dengan luas 988 m<sup>2</sup>, yang keduanya terdaftar atas nama SUPRIHNO (Tergugat). Sebagai konsekuensi dari pengesahan jual beli tersebut, Penggugat dinyatakan berhak untuk mengurus balik nama sertifikat-sertifikat tersebut dari nama Suprihno menjadi atas nama Moh. Taufan Bchk. Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.261.500,00. Adapun gugatan Penggugat selain dan selebihnya ditolak oleh pengadilan.

Pertimbangan Hakim Terkait Keabsahan Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan Majelis Hakim mendasarkan pertimbangannya pada alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat. Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti tersebut saling bersesuaian dan secara meyakinkan menunjukkan bahwa Penggugat dan Tergugat memang telah melakukan jual beli atas kedua bidang tanah tersebut. Meskipun perjanjian jual beli ini dibuat di bawah tangan, keberadaan bukti-bukti seperti Surat Perjanjian Jual Beli (P-6), Kwitansi pembayaran (P-10), Surat Kuasa dari Tergugat kepada Penggugat untuk mengurus sertifikat (P-8 dan P-9), serta Sertifikat Hak Milik itu sendiri (P-4 dan P-5), ditambah dengan keterangan saksi-saksi, dianggap cukup untuk membuktikan keabsahan transaksi. Dengan demikian, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya mengenai adanya jual beli yang sah.

Kekuatan Hukum Putusan sebagai Pengganti Akta PPAT untuk Balik Nama di BPN Putusan pengadilan ini memberikan kekuatan hukum yang signifikan bagi Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama. Meskipun petitum Penggugat yang meminta Panitera untuk mengirimkan salinan

putusan ke Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman untuk dicatat pada register ditolak dengan alasan tidak adanya relevansi langsung antara pengesahan jual beli dengan pencatatan pada register Kantor Pertanahan, amar putusan secara eksplisit menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk mengurus balik nama sertifikat. Ini berarti putusan pengadilan berfungsi sebagai dasar hukum yang kuat bagi Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Putusan ini mengesahkan peristiwa hukum jual beli yang terjadi dan memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan tindakan administratif selanjutnya, yaitu proses balik nama sertifikat, meskipun tidak secara otomatis menggantikan fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan langsung oleh pengadilan.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Jual beli tanah di bawah tangan adalah perjanjian antara penjual dan pembeli tanpa melibatkan pejabat berwenang seperti PPAT. Perjanjian ini sah apabila memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Namun, keabsahannya hanya berlaku bagi para pihak, bukan terhadap pihak ketiga. Peralihan hak atas tanah baru diakui secara hukum setelah dibuat akta otentik oleh PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Dalam praktiknya, jual beli tanah di bawah tangan masih banyak dilakukan atas hubungan pribadi atau kepercayaan antar sesama pihak dengan bukti berupa kwitansi atau surat bermatera. Meskipun diakui secara adat, praktik ini tidak menjamin kepastian hukum karena tidak memenuhi syarat formil pendaftaran tanah.
2. Jual beli tanah di bawah tangan menimbulkan akibat hukum berupa lemahnya kepastian kepemilikan dan pembuktian di pengadilan. Akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian lahiriah dan tidak dapat menjadi dasar balik nama sertifikat hak milik, sehingga pembeli berisiko kehilangan haknya apabila muncul pihak lain dengan bukti lebih kuat. Praktik ini juga berpotensi menimbulkan penjualan ganda, kesulitan mengurus sertifikat, serta lemahnya perlindungan bagi pembeli beritikad baik. Walau sah secara perdata di antara para pihak, jual beli tanah di bawah tangan tidak memberikan kepastian hukum dari sisi agraria.



## B. Saran

1. Masyarakat harus selalu melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam transaksi jual beli tanah. Dengan adanya PPAT, proses pembuatan akta otentik dan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara resmi sehingga memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak. Jika transaksi sudah dilakukan secara di bawah tangan, sebaiknya segera dikonsultasikan dengan PPAT atau notaris untuk mengurus legalisasi dan pendaftaran agar hak atas tanah terlindungi secara hukum. Pemerintah juga harus memberikan edukasi kepada masyarakat agar memahami risiko jual beli tanah di bawah tangan dan pentingnya prosedur hukum yang benar.
2. Dalam jual beli tanah di bawah tangan pihak terkait harus segera mengurus pengesahan perjanjian tersebut melalui mekanisme hukum yang berlaku. Langkah ini penting untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan atas hak kepemilikan tanah. Lebih baik membeli tanah hanya melalui proses resmi dengan pembuatan akta oleh PPAT dan pendaftaran di kantor pertanahan untuk menghindari risiko sengketa dan ketidakpastian hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- A.P. Parlindungan. (2008) *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju,
- Amirudil dan Asikin H Zainal. (2012) *Pengantar Metode Penulisan Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Prasada.
- Budiono Herlien, (2007) *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Achmad Chomzah. (2002) *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Harahap Yahya. (2017) *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono Boedi. (2004) *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Harsono Boedi. (2007) *PPAT Sejarah dan Tugas Kewenangannya*. Jakarta: Majalah RENVOI
- Harsono Boedi. (2005) *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Irsan Koesparmono dan Armansyah. (2016) *Panduan Memahami Hukum Pembuktian*

*Dalam Hukum Perdata dan Hukum Pidana*, Bekasi, Gramata Publishing.

Marzuki Peter Mahmud. (2005) *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.

Marzuki Peter Mahmud, (2008) *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Predana Media Group.

Mertokusumo Sudikno, (2013) *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.

Miru Ahmad. (2007) *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Muchsin, Imam Koeswahyono, Soimin, Anna. (2007) *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Bandung: Refika Aditama.

Mustafa Bachsan, (2003) *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Purwati Ani, (2020) *Metode Penelitian Hukum Teori dan Praktek*, Surabaya: CV. Jakad Media Publishing,

S. Salim H. (2003) *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.

Santoso Urip. (2015) *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.

Soimin Soedharyo. (2004) *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika.

Sutedi Adrian. (2010) *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Jakarta, Sinar Grafika.

Soekanto Soerjono dan Mamudji Sri. (2014) *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers.

### Peraturan Perundang-undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Peraturan Jabatan PPAT

### Jurnal:

Hinda Warda Sakinah, "Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dalam Perspektif Hak Milik Terkait Pendaftaran Tanah", Jurnal

Ilmiah Fakultas Hukum, Volume 4, No. 1, 2022

Irpan Ramadhan. Analisis Terkait Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Hukum Perdata. Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum, Volume 2 No. 3, 2024.

Noor Fadela, Raudhatul Jannah, Muhammad Haris. Tinjauan Yuridis Mengenai Legalisasi Akta Dibawah Tangan. Journal of International Multidisciplinary Research, Volume 2, No. 1, 2024.

Putra Afwin. Pertanggungjawaban Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta KuasaMenjual Dan Akta Jual Beli yang Tidak Sesuai Dengan Perundang-Undangan (Studi Putusan No. 43/Pdt/2017/PT.Bna). Jurnal Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas HKBP Nommensen, Volume 05, No. 01, 2024.

Risty Luh Putu Marchiella Andia, Dantes Komang Febrinayanti, dan Setianto Muhamad Jodi, "Tinjauan Yuridis terhadap Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," e-Journal Komunikasi Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha, Vol. 6, No. 1, 2023.

ShofaNi'matul Awwaliyyah, Hendra Sukarman, Ibnu Rusydi, "Tinjauan Yuridis Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata Terhadap Jual Beli Tanah Dibawah Tangan di Desa Batukaras Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran", Jurnal Pustaka Galuh Justisi, Volume 03, No. 1, 2024.

Socha Tcefortin Indera Sakti, Ambar Budhisulistiyawati, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan", Jurnal Privat Law, Volume 8, No. 1, 2020.

**Website :**

Pengadilan Negeri Sleman. Putusan Nomor 291/Pdt.G/2021/PN Smn. tentang Sengketa Perdata. Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/>

IBLAM Law Of School, Pengertian PPAT dan Apa Perbedaannya dengan Notaris. <https://iblam.ac.id/2023/12/15/pengertian-ppat-dan-apa-perbedaannya-dengan-notaris/>

BBC, 'Sertifikat ganda' di Bekasi gusur rumah warga – Mengapa BPN terbitkan sertifikat di atas tanah sengketa. <https://www.bbc.com/indonesia/articles/cx2yv2dpr4do>