

## PROBLEMATIKA PERALIHAN HAK ATAS TANAH ATAS DASAR JUAL BELI DI BAWAH TANGAN PADA SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 1194 DI KELURAHAN SIDOSERMO KOTA SURABAYA

Nurlaili Azizah Rahmadhani<sup>1</sup>, Edy Wahjuningati<sup>2</sup>  
Universitas Bhayangkara Surabaya<sup>1,2</sup>  
[nurlailiazr@gmail.com](mailto:nurlailiazr@gmail.com)<sup>1</sup>, [edi.w@ubhara.ac.id](mailto:edi.w@ubhara.ac.id)<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis tentang perlindungan hukum jual beli tanah, menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku jual beli hak hanya dapat didaftarkan jika akta peralihan hak jual beli yang dilakukan dan dicatatkan dihadapan Notaris/PPAT. Sementara di beberapa wilayah masih banyak jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum dari akta jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dan menganalisis bentuk-bentuk perlindungan hukum pembeli dalam jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *socio-legal*, spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, dengan menggunakan sumber data sekunder dan data primer, yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*), dan wawancara kepada pihak-pihak terkait. Hasil penelitian ini adalah jual beli yang dilakukan di bawah tangan tidak dapat dilakukan pendaftaran hak atas tanah dan karena pihak penjual tidak diketahui keberadaannya maka pihak pembeli dapat melakukan upaya hukum di Pengadilan Negeri setempat.

**Kata kunci :** Beli, Hak, Peralihan, Jual, Sertifikat.

## **Pendahuluan**

Pengertian agraria dalam arti luas yang ada dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, agraria adalah bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Jika diperjelas bumi yang dimaksud adalah tidak hanya permukaan bumi, namun begitu juga bagian dalam dari bumi dan juga seluruh kekayaan yang ada di lautan ataupun perairan Indonesia disebut sebagai agraria.

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tahun 1945 menyebutkan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah agraria. Peraturan tersebut menjadi dasar bagi pemerintahan Indonesia untuk membentuk atau menyusun peraturan perundang-perundangan. Peraturan yang telah tersusun tersebut yang menjadi dasar bagi seluruh warga negara Indonesia untuk melakukan tindakan hukum terkait agraria atau pertanahan.

Salah satu tindakan hukum terkait pertanahan adalah peralihan hak atas tanah, berdasarkan pada Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa: "*Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian,*

*dengan wasiat dan perbuatanperbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah*", Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) dan telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa, pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang dilakukan secara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya kecuali pemindahan hak yang melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang dan menurut ketentuan undang-undang yang berlaku.

Pemindahan/pengalihan dapat dipahami sebagai suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan/mengalihkan hak milik tanah kepada pihak lain, baik dengan cara jual beli, tukar menukar, dan hibah. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dapat diartikan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika jual beli tersebut di akta kan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan

perundang-undangan yang berlaku. Baik penjual maupun pembeli wajib menghadap pada PPAT untuk pembuatan akta jual beli tersebut.

Kebiasaan masyarakat yang melakukan jual beli hak atas tanah masih banyak yang dilakukan secara bawah tangan, jual beli yang hanya dibuktikan dengan kwitansi yang dibuat oleh penjual kepada pembeli lalu menyerahkan sertifikat kepada pembeli. Kebiasaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan yang lain adalah melakukan jual beli dihadapan kepala desa kemudian oleh Peraturan Pemerintah No. 1440 tahun 1961 tetrag pendaftaran tanah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, diubah menjadi dihadapan Pejabat Pembua Akta Tanah (PPAT), pergantian peraturan Norma dalam Hukum Adat ini lah yang mengharuskan seluruh masyarakat indonesia mengikuti peraturan yang berlaku dan melepaskan kebiasaan-kebiasaan lama<sup>1</sup>.

Pasal 1457 KUHPer menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian/akad dimana pihak asal berjanji untuk menyerahkan barang dan pihak lain berjanji untuk membayar harga yang dijanjikan<sup>2</sup>. Jual beli membawa dua

hukum didalamnya yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan, karena dalam jual beli melahirkan hak tagih dan penyerahan kebendaan pada satu pihak. Sedangkan dalam perikatan, jual beli adalah suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban untuk pembeli membayar kepada penjual dan penjual melakukan penyerahan kepada pembeli sebagai hak kepada pembeli karena telah melakukan kewajibannya.

Aktra PPAT merupakan bukti bahwa pembeli adalah pemegang hak. Kepentingan pihak ketiga tidak selalu dipengaruhi oleh peralihan hak tersebut, oleh karena itu pendaftaran pemindahan haknya hanya untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga, yang mungkin berkepentingan dan bukan suatu syarat untuk berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya<sup>3</sup>.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang mensyaratkan Jual beli adalah salah satu jenis pertukaran hak atas tanah harus dilakukan dihadapan dan di sah kan oleh PPAT, maka akta tersebut dapat menjadi pembuktian kuat adanya pemindahan hak atas tanah. Akta yang dibuat atau dicatikan oleh Notaris/PPAT administrasinya bersifat tertutup meskipun akta yang dibuat/dicatatikan oleh Notaris/

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hal. 205.

<sup>2</sup> Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Garahja Ilmu, Yogyakarta, 2014, hal. 1.

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*, hal. 211.

PPAT adalah Akta autentik. Notaris/ PPAT memiliki kewajiban untuk melaporkan akta tersebut di Kantor BPN untuk didaftarkan, dengan tujuan diketahui oleh masyarakat/umum sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya<sup>4</sup>.

Jual beli yang tidak dilakukan dihadapan Notaris/PPAT ataupun pejabat yang berhak mengeluarkan akta otentik masih banyak dilakukan sebagaimana yang terjadi pada SHM No. 1194 di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya. SHM No. 1194 tersebut pada awalnya dilakukan jual beli secara dibawah tangan, saat hendak ingin mencatatkan jual beli terhadap SHM No. 1194 tersebut dihadapan PPAT setempat, PPAT setempat menolak karena yang hadir dihadapan PPAT hanyalah pihak Pembeli.

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, akta jual beli harus ditanda tangani oleh Penjual dan Pembeli di hadapan PPAT. Pembeli tidak dapat mendatangi penjual karena pihak penjual tidak diketahui keberadaannya begitu juga ahli warisnya. Sedangkan berdasarkan pada PP No. 24 Tahun 1997 dalam pasal 37 ayat (1) yang menyebutkan “Pemindahan hak atas tanah/peralihan hak

atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT” maka pihak pembeli tidak akan dapat melakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) / Kantor Pertanahan meskipun pihak pembeli telah menguasai objek SHM No. 1194 selama bertahun-tahun dan sertifikat telah berada di penguasaan pembeli tidak dapat menjadi bukti untuk mengajukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional.

Atas dasar permasalahan tersebut peneliti memilih judul ini untuk mengetahui bagaimana kekuatan hukum mengikat yang didapatkan oleh pembeli terhadap jual beli yang dilakukan bawah tangan atas SHM No. 1194.

Tujuan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah untuk memperoleh pengetahuan dan penemuan baru kekuatan hukum dalam pemindahan hak yang dilakukan melalui jual beli hak atas tanah di bawah tangan yang masih dilangsungkan oleh warga di kelurahan Sidosermo Kota Surabaya.

### **Kajian Pustaka**

Kajian Pustaka berguna untuk mempertajam analisis dengan

---

<sup>4</sup> Adian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarananya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hal. 80-81.

membandingkan konsep-konsep dalam buku-buku tersebut dengan karya-karya lain serta data yang relevan dengan tema skripsi ini. Karya yang pertama ialah Penelitian Ghina Nadiannisa dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan Studi kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2712 K/PDT/2019” ini menjelaskan mengenai keputusan Hakim Agung dalam perkara No. 2712 K/PDT/2019 dan dengan keputusan yang menyatakan bahwa Jual beli antara Pembeli dan Penjual adalah sah, dan peneliti setuju dengan keputusan tersebut.

Karya yang kedua ialah Penelitian Melty Shabrina Putriyadi dan Yulies Tiena Masriani dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta di Bawah Tangan” Penelitian ini juga membahas bagaimana perlindungan hukum warga yang melakukan jua beli dengan akta di bawah tangan, hasil dari penelitian ini adalah negara mensyaratkan jual beli sdi PPAT adalah karena untuk menghindari dan mengurangi resiko terjadinya sengketa dikemudian hari. Jika memang BPN berpegang pada ketentuannya untuk itu pembeli bisa mengajukna gugatan di Pengadilan Negeri setempat.

## **Metodologi**

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah empiris, penelitian yang menggunakan data-data dari lapangan sebagai sumber data utama. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan *socio legal studies* karena dalam penelitian ini meneliti hubungan antara hukum dan Masyarakat. Analisis penelitian ini menggunakan analisis deskriptif yaitu metode eksploratif yang mengumpulkan data berdasarkan bukti-bukti, mengolah dan menganalisis data tersebut untuk memberikan gambaran permasalahan yang ada.

## **Pembahasan**

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

Dalam Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan bahwa untuk kemakmuran rakyat maka bumi, air, dan kekayaan alam yang dikandungnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, berlandaskan pada Undang-Undang Dasar 1945 tersebut dijelaskan bahwa apa-apa yang ada dalam teritorial Indonesia dipergunakan dengan tujuan untuk kemakmuran rakyat Indonesia.

Dengan dasar Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 tersebut, lahirlah Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria yang dalam Pasal 1 ayat (4)

menyebutkan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah agraria, jika di tautkan antara Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dengan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 maka dapat disimpulkan bahwa agraria dikuasai oleh negara dan digunakan sebanyak-banyaknya untuk kemakmuran rakyat. Kemakmuran rakyat yang dimaksud adalah agraria digunakan baik itu dikuasai sendiri oleh warga negara Indonesia atau dikuasai oleh negara, penggunaan atau penguasaan agrarian tersebut memberi manfaat untuk seluruh warga negara Indonesia.

Peralihan/pemindahan hak tanah disusun pada Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 26 ayat (1) “Jual beli, penukaran, hibah, pemberian, wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang diatur dalam pasal 37 ayat (1), disebutkan “Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali

pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT”.

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA mengatur mengenai peralihan hak milik atas tanah, dalam Pasal tersebut dijabarkan bahwa terdapat dua bentuk Peralihan hak atas tanah, diantaranya adalah dialihkan kepada pihak yang lain dan beralih kepada pihak lain, yang berikut adalah penjabaran mengenai dua bentuk peralihan hak milik atas tanah :

- 1) Peralihan akta adalah suatu perbuatan yang dilakukan secara paksa atau perbuatan itu dilakukan “karena hukum” untuk kepentingan orang lain karena orang yang memiliki hak milik tersebut tidak dapat lagi memegang hak atas tanah itu secara sah atau pemilik hak milik tersebut telah meninggal dunia. Karena berlandaskan pada undang-undang, pemilik sebelumnya tidak dapat lagi memiliki hak atas tanah, maka kepemilikan hak atas tanah dengan sendirinya berpindah kepada ahli waris jika ahli waris tersebut telah memenuhi syarat-syarat menurut Undang-Undang yang berlaku.
- 2) Peralihan hak atas tanah dengan cara konversi adalah perindahan dari hak milik atas tanah kepada orang lain sehubungan dengan suatu perbuatan yang disengaja dengan maksud

mengalihkan dan/atau mengalihkan hak atas tanah. Pengalihan hak atas tanah yang disengaja dapat dilakukan melalui berbagai tindakan hukum seperti penjualan, hibah, tukar menukar, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan dan lelang.

Peralihan hak atas tanah adalah salah satu perbuatan hukum yang dapat dipergunakan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain apabila pemilik hak atas tanah menghendaki atau dengan sengaja memberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum terhadap penerima kuasa, sebagaimana tertulis yang ada dalam surat kuasa.

Berdasarkan pada Pasal 19 UUPA jo. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Jual beli hak atas tanah hanya dapat diproses oleh BPN apabila bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut adalah berupa sebidang tanah yang telah ditetapkan untuk terciptanya kepastian hukum dan ketertiban hukum antara penjual dan pembeli dalam jual beli hak atas tanah tersebut.

Menurut Pasal 26 UUPA, peralihan hak milik atas tanah hanya dapat dilakukan dengan cara penjualan jika pembelinya adalah warga negara Indonesia. Apabila pembeli hak milik adalah warga negara

asing, maka BPN akan mengubah status tanah tersebut yang pada awalnya hak milik menjadi hak pakai. Mengingat Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa kekayaan alam Indonesia digunakan untuk kemakmuran rakyat Indonesia, jika pemerintah mengizinkan Warga Negara Asing untuk memilik hak milik atas tanah, tentu saja melanggar dasar hukum Republik Indonesia dan merugikan para Warga Negara Indonesia.

Mahkamah Agung dalam Keputusan No. 480 K/Sip/1971 menetapkan bahwa apapun tindakan hukum atas perjanjian peralihan hak atas tanah wajib membuktikan bahwa akta yang dibuat/dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pemindahan hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dengan menggunakan kwitansi yang dibubuhi materai sebagai wujud suatu perjanjian yang didalamnya terdapat kesepakatan dan ditandatangani oleh kedua pihak dan disaksikan oleh para saksi dapat diterangkan bahwa jual beli dibawah tangan tersebut sah menurut Hukum Adat.

Pemindahan hak atas tanah menurut undang-undang, ditunaikan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada kantor pertanahan yang berwenang melakukan pencatatan atas objek tersebut. Langkah ini berkaitan dengan tata cara peralihan hak atas

tanah, karena tata cara menentukan sah atau tidaknya peralihan hak tersebut. Keabsahan peralihan hak atas tanah ditentukan oleh persyaratan formil maupun materiil, tata cara, dan otoritas para pihak-pihak yang terlibat, baik kewenangan pengalihan, maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Tata cara hukum peralihan suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya undang-undang pokok agrarian.

Pengalihan hak milik atas tanah itu tunduk pada bentuk dan berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Oleh karena itu pemindahan hak milik atas tanah secara hukum wajib disertai dengan dasar hukum alas hak yang jelas dan sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.

Sejak berlangsungnya pemindahan hak milik atas tanah, maka perjanjian kebendaan ikut berjalan pula perjanjian obligatoir, hal ini karena sejak terjadinya perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli maka otomatis akan timbul hak dan kewajiban untuk penjual dan pembeli, sejalan dengan yang disebutkan dalam pasal 1459 KUHPerdato.

Masing-masing pihak, memiliki hak nya masing-masing. Pihak pembeli berhak menagih penyerahan barang sedangkan penjual berhak menerima pelunasan pembelian. Maka dari itu kekuatan mengikat peralihan hak atas tanah yang

dilakukan secara dibawah tangan tidak terjadi, hanya saja perjanjian jual beli dibawah tangan nya tetap dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah namun tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak.

Putusan Mahkamah Agung No. 350 K/SIP/1968 menetapkan bahwa jual beli adalah tindakan hukum peralihan hak atas tanah yang bersifat obligatoir dikatakan berifat obligatoir adalah dikarenakan beralihnya hak milik atas tanah dapat dikatakan telah beralih bila barang/objek tersebut diserahkan sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku. Sebagaimana yang disampaikan oleh Maria Darus Badzulzaman, jika ditinjau menggunakan Undang-undang Pokok Agraria dan pembentukan putusan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung dapat dipertanggung jawabkan.

## **B. Jual Beli di Bawah Tangan**

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdato dijelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual setuju untuk mengembalikan hak pembeli karena pembeli telah melakukan pembayaran atas barang terus sehingga penjual memberikan barang tersebut kepada pembeli. Maka dari itu jual beli menimbulkan dua hukum yaitu hukum perikatan dan hukum kebendaan, karena jual beli adalah suatu bentuk perjanjian yang

menciptakan kewajiban untuk pembeli membayar kepada penjual dan penjual melakukan penyerahan kepada pembeli sebagai hak kepada pembeli karena telah melakukan kewajibannya maka dari itu menimbulkan hukum perikatan, sedangkan hukum kebendaannya adalah ,karena dalam jual beli melahirkan hak tagih dan penyerahan kebendaan.

Jual beli dalam Pasal 1458 KUHPer, jual beli dapat dikatakan telah terjadi apabila antara kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat baik tentang harga maupun objek yang diperjualbelikan meskipun objek tersebut belum diberikan oleh pihak penjual dan pihak pembeli belum melakukan pembayaran/pelunasan sesuai dengan harga yang telah disepakati. Maka dari itu dapat dikatakan jual beli hak atas tanah terjadi saat pihak pembeli dan pihak penjual telah memenuhi prestasinya masing-masing

Jual beli sebagaimana yang disampaikan Boedi Harsono adalah hubungan tinbal balik antara pihak penjual yang bersedia secara sadar memberikan hak milik atas suatu barangnya kepada pihak pembeli yang bersedia untuk membayar harga yang telah disepakati antara penjual dan pembeli untuk mengalihkan hak milik atas barang tersebut.

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah tindakan hukum dimana tanahnya

diserahkan terlebih dahulu, baru kemudian penjual memungut sejumlah uang dan jual beli tersebut dilaksanakan secara terang dan tunai. Karena ketentuan dasar hukum pertanahan dan peraturan didalamnya juga berpedoman pada hukum adat.

Menurut Notaris Sri Wahyuni, S.H Jual beli tanah terjadi apabila para pihak baik penjual maupun pembeli menghadap Notaris/PPAT untuk menandatangani akta jual beli/mencatatkan jual beli dihadapan Notaris/PPAT, atau dapat diperjelas apabila jual beli tanah tidak dilakukan pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka dikatakan tidak ada pemindahan hak atas tanah dari transaksi penjual kepada pembeli, karena pembeli tanah tentu saja tidak dapat mendaftarkan hak atas tanahnya ke kantor pertanahan tanpa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Notaris Sri Wahyuni, S.H., M.Kn. akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT adalah akta autentik sehingga menjadi dasar pembuktian pemindahan hak atas tanah mengingat mengurangi sengketa yang terjadi kemudian hari jika pembuktian tersebut menggunakan perjanjian yang dibuat dibawah tangan.

Untuk keperluan pembuktian, kekuatan hukum akta yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kedudukan hukum yang lebih tinggi jika dipadankan dengan perjanjian

dibawah tangan. Bagi pemilik tanah, posisi hukum tertingginya adalah saat nama pembeli tersebut terdaftar di BPN dan tercatat di dalam sertifikat tanah, karena jika nama pembeli telah terdaftar di kantor pertanahan dan tercatat di dalam sertifikat tanah maka secara hukum pembeli mendapatkan pengakuan dari negara maupun pihak ketiga atas pemegang hak tanah oleh suatu pihak.

Sejalan dengan Asas Konsensualisme yang memiliki makna perjanjian terbentuk karena adanya sepakat dan sah, maksud dari asas ini adalah kesepakatan diakhiri dengan kesepakatan bersama. Sedangkan syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerduta adalah persetujuan bagi mereka yang mengikatkan dirinya, dapat menyepakati, suatu hal tertentu, karena suatu sebab, dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta dipenuhi dan kedua belah pihak sepakat, maka dalam hal terjadi dan mengikat kedua belah pihak, ada juga perjanjian jual beli atau jual beli tanah.

Jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Notaris/PPAT tetap berlaku karena Undang-Undang Pokok Agraria merupakan suatu ketetapan yang masih berdasarkan hukum adat, sehingga secara tidak langsung dapat mengakibatkan beralihnya hak atas tanah selama terjadinya penjualan tersebut memenuhi persyaratan materiil. Syarat materiil sendiri adalah

syarat yang menentukan sah atau tidaknya jual beli tanah tersebut yaitu pembeli berhak atau tidak untuk melakukan tindakan hukum sebagai pembeli salah satunya berdasarkan pada Pasal 21 UUPA menyebutkan bahwa yang dapat memiliki hak milik atas tanah hanyalah Warga Negara Indonesia. Begitu juga penjual adalah pemegang hak yang sah atas tanah tersebut dan memiliki hak melakukan tindakan hukum atas objek tersebut. Sepanjang syarat materiil jual beli tersebut terpenuhi maka jual beli tersebut dapat dikatakan jual beli yang sah.

Jual beli dibawah tangan yang tidak ditingkatkan menjadi akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT tetaplah jual beli yang sah, sepanjang jual beli tersebut memenuhi syarat materiil jual beli, sebagaimana yang dijabarkan dalam Pasal 1457 KUHPerduta bahwa jual beli wajib dilakukan secara terang, tunai, dan riil. Jual beli dibawah tangan juga telah memenuhi pasal 1320 KUHPerduta yaitu syarat sahnya perjanjian.

### **C. Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya.**

Peralihan hak atas tanah atas dasar jual beli di bawah tangan masih dilakukan oleh warga di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya khususnya pada SHM No. 1194, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1194. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pembeli SHM No. 1194, pembeli

menjelaskan bahwa alasan penjual dan pembeli sepakat untuk melakukan jual beli dibawah tangan adalah karena pada saat itu pihak pembeli belum memiliki dana untuk mencatatkan jual beli tanah tersebut dihadapan Notaris/PPAT

Pada saat terjadinya jual beli atas SHM No. 1194 tersebut, pihak penjual dan pembeli tidak melakukan jual beli dihadapan Notaris/PPAT karena pihak pembeli tidak memiliki dana lebih untuk membayarkan biaya-biaya tambahan dan juga pajak pembelian jika melakukan jual beli tersebut dihadapan Notaris/PPAT. Penjual dan pembeli sepakat untuk melakukan jual beli dibawah tangan dengan dasar kwitansi pelunasan yang dibuat oleh penjual

Namun pada Tahun 2020 saat penjual telah memiliki dana yang cukup untuk mencatatkan jual beli dihadapan Notaris/PPAT, pihak penjual hingga ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya dan warga sekitar kelurahan Sidosermo juga tidak mengetahui keberadaan Penjual maupun ahli warisnya, sehingga pembeli menyampaikan jika hingga saat ini kesulitan untuk melakukan pencatatan jual beli dihadapan Notaris/PPAT karena ketidakhadiran penjual.

Permasalahan yang dialami oleh pembeli SHM No. 1194 di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya adalah yang

semula tidak memiliki dana untuk mencatatkan jual beli di hadapan Notaris/PPAT dan saat sudah memiliki dana pihak penjual hingga ahli waris penjual tidak diketahui keberadaannya sehingga pembeli tidak dapat meng-aktakan jual beli hak atas tanah SHM No. 1194 tersebut dihadapan Notaris/PPAT.

Berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 26 ayat (1) menyebutkan bahwa jual beli dan perbuatan-perbuatan lain yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik dan pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintahan. Sejak berlakunya Undang-undang tersebut dibuatlah Peraturan Pemerintah (PP) tentang Pendaftaran Tanah yaitu PP No. 24 Tahun 1997 dan diperjelas kembali dalam Peraturan Menteri Negara Agraria (PerMenag) No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah khususnya dalam Pasal 37 ayat (1) menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah yang salah satunya dengan cara jual beli wajib dilakukan atau dicatatkan dihadapan Notaris/PPAT karena sejak berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 pembuktian peralihan untuk Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional yang dapat diterima hanyalah peralihan yang telah dicatatkan/di akta kan dihadapan

Notaris/PPAT.

Pasal 38 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 diperjelas kembali bahwa pembuatan Akta sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 wajib dihadiri oleh pihak-pihak yang berhak melakukan perbuatan hukum dan disaksikan sedikitnya 2 orang saksi, dengan dasar Pasal 38 tersebut Notaris/PPAT tentu menolak melakukan pencatatan jual beli atas SHM No. 1194 yang diajukan hanya oleh Pembeli tanpa kehadiran Penjual.

Pasal 60 ayat (1) Permenag No. 3 Tahun 1997 juga mengatur tentang bukti surat tentang pendaftaran hak baru dan bukti pemilikan tanah untuk pendaftaran hak lama, sesuai dengan ketentuan Pasal 37 dan Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu akta yang dibuat dihadapan PPAT, Pendaftaran pemindahan hak sebidang tanah hak milik yang didaftarkan langsung oleh Kepala Kantor Pertanahan dan yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut dianggap cukup sah untuk didaftarkan pemindahan hak yang terkait.

Secara Yuridis pemindahan hak atas tanah atas SHM No. 1194 yang dilakukan secara dibawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum jika hendak digunakan sebagai dasar untuk mendaftarkan hak atas tanah ataupun peralihan hak milik di Badan Pertanahan Nasional karena peralihan hak

atas tanah SHM No. 1194 hanya melalui jual beli dibawah tangan sehingga peralihan tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 38 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 karena pihak penjual atau ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya sehingga tentu saja pembeli tidak dapat melakukan jual beli dihadapan Notaris/PPAT, sehingga peralihan hak atas tanah SHM No. 1194 hanya sebatas jual beli yang dianggap sah.

#### **D. Kekuatan Hukum Jual Beli Hak atas Tanah atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan**

Terdapat 2 cara pengalihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih adalah karena suatu peralihan karena perbuatan yang tidak disengaja atau perbuatan tersebut karena hukum kepada pihak lain, seperti harta waris yang diwariskan oleh pewaris kepada ahli warisnya. Sedangkan dialihkan adalah berpindahnya hak milik atas tanah dari pemliknya kepada pihak lain karena disengaja, salah satunya adalah perbuatan hukum jual beli, sebagaimana yang dijelaskan dalam UUPA.

Hak yang sering dilakukan pengalihannya oleh masyarakat adalah hak milik atas tanah. Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA disebutkan kembali dalam Pasal 6 yaitu bahwa sebagai hak turun-terkuat dan terlengkap yang dapat

dimiliki orang atas tanah. Jual beli merupakan salah satu pilihan masyarakat dan sering digunakan dalam perbuatan hukum pengalihan hak milik atas tanah<sup>5</sup>.

Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang melibatkan satu orang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih yang lain. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian tidak hanya bersifat mengikat antara satu subyek hukum dengan subyek hukum lainnya tetapi juga lebih lanjut memaknai syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara ditetapkan bahwa apabila suatu perjanjian dibuat dan memenuhi syarat sahnya perjanjian itu, maka perjanjian itu menjadi undang-undang antara para pihak yang membuat perjanjian, sehingga perjanjian itu memiliki dasar hukum yang cukup jelas untuk memungkinkan perjanjian itu menjadi suatu perjanjian dan menjadi hukum antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

Dalam Pasal 1233 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu persetujuan dapat timbul karena persetujuan atau karena undang-undang. Akan tetapi, dalam Pasal

1352 menyatakan bahwa persetujuan yang timbul dari persetujuan dibedakan dari persetujuan yang semata-mata timbul dari undang-undang dan dari persetujuan yang timbul dari perbuatan manusia. Menurut Pasal 1353 KUHPerdara ada dua jenis perjanjian yang timbul dari perbuatan, yaitu perbuatan hukum dan perbuatan melawan hukum.

Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum berupa pemindahan hak milik dari penjual kepada pembeli, sekaligus penyerahan harga kepada pembeli, sehingga mengakibatkan berpindahnya hak milik dari penjual kepada pembeli dan berada dalam lingkup hukum pertanahan nasional.<sup>6</sup>

Berdasarkan syarat sahnya, terdapat syarat subjek dan syarat objektif. Syarat subjek mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan pelaksanaan jual beli, sedangkan syarat objektif adalah pelaksanaan jual beli atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.<sup>7</sup>

Sedangkan menurut Ayu Larasati memberikan Pengertian jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang memiliki tanah disebut sebagai penjual, menyanggupi, dan wajib mengalihkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain atau pembeli. Pihak pembeli adalah seseorang atau badan hukum yang

<sup>5</sup> Suyadi Bill Graham Ambuliling, *Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Lex Privatum Vol. V, No. 3, hal. 1

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum*

*Tanah Nasional*, Universitas Tri Sakti, Jakarta, 2002, hlm. 134.

<sup>7</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hal. 7

menyanggupi dan wajib membayar harga yang telah disepakati sebelumnya bersama-sama.<sup>8</sup>

Kedua belah pihak yang saling mengikat, keduanya sepakat, dan memenuhi syarat sahnya perjanjian, dan kesepakatan yang dicapai mempunyai kekuatan hukum dan berlaku bagi setiap orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara

Menurut uraian tersebut, penjualan yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT wajib memenuhi unsur Pasal 1313 dan Pasal 1320 KUHPerdara. Transaksi langsung atau baawah tangan adalah sah selama memenuhi persyaratan Pasal 1313 dan Pasal 1320 KUHPerdara. Namun Boedi Harsono mengatakan, seseorang yang membeli atau menjual tanpa akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah atau bangunan, sekalipun jual beli antara kedua belah pihak adalah sah menurut undang-undang.<sup>9</sup>

Jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan hanya akan mempunyai status hukum apabila jual beli tersebut sah karena memnuhi syarat sahnya jual beli dalam UUPA yang bersifat tunai, jelas, dan autentik. Namun untuk memiliki kekuatan hukum tetap harus di akta kan dihadapan Notaris/PPAT karena Notaris/PPAT adalah

pejabat umum yang dapat mengeluarkan akta autentik dan akta autentik memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak dan dengan dasar akta jual beli tersebut pembeli dapat melakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah dan melakukan balik nama atas objek tersebut di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan keterangan yang disampaikan langsung oleh Bapak Trimartono selaku staff dari Badan Pertanahan Kota Surabaya I menyampaikan bahwa jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan sesuai dengan ketentuan PP No. 24 tahun 1997 jo. PerMenag No. 3 tahun 1997 jual beli dibawah tangan hanya dapat dilaksanakan dibawah tanggal 1 Oktober 1997 dan jual beli dibawah tangan dibawah tanggal 1 Oktober 1997 adalah sah dan dapat digunakan sebagai dasar jual beli dihadapan notaris/PPAT sekalipun baru mencatatkan jual beli dihadapan Notaris/PPAT setelah lebih dari 1 Oktober 1997. Namun jika jual beli dibawah tangan dilakukan pada tanggal 2 Oktober 1997 maka perjanjian/pernyataan jual beli bawah tangan tersebut tidak dapat menjadi dasar untuk melakukan jual beli dihadapan Notaris/PPAT.

### **Kesimpulan**

Berdasarkan uraian dan analisa yang telah penyusun lakukan pada bab sebelumnya,

<sup>8</sup> Ayu Larasati, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia". *Jurnal Zaken*, Vol. 1, No. 1, Februari, 2020

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-*

*Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 1994, hal. 52

maka penyusun berusaha menyimpulkan hasil penelitian serta pembahasan yang telah dilakukan dengan penjabaran sebagai berikut: Pertama, Peralihan hak atas tanah atas dasar jual beli di bawah tangan di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya adalah jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan, jual beli atas SHM No. 1194 yang dilakukan secara dibawah tangan tersebut hanya dapat dikatakan sebagai peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara sah karena peralihan yang dilakukan telah memenuhi Pasal 1320, Pasal 1338, dan Pasal 1457 KUHPerduta.

Dan yang kedua adalah Kekuatan hukum jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan bagi pembeli tanah di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya sebagai berikut sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jual beli atas SHM No. 1194 di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya yang dilakukan secara dibawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum untuk digunakan sebagai dasar bukti peralihan hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran atau pencatatan peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional.

### **Daftar Pustaka**

Harsono Boedi, *“Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya”*(Jakarta: Djambatan, 2003) hal. 205

Sarkawi, *“Hukum Pembebasan Tanah Hak*

*Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum”* (Yogyakarta: Garahja Ilmu, 2014) hal. 14

Sutedi Adian, *“Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya”*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2018) hal. 80-81

Bill Graham Suyadi , *“Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”*, Lex Privatum Vol. V, No. 3, hal. 1

Harsono Boedi, *“Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional”* , ( Jakarta : Universitas Tri Sakti, 2002) hal. 134

Rubaie Ahmad, *“Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hal. 7

Larasti Ayu, *“Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia”*. Jurnal Zaken, Vol. 1, No. 1, Februari, 2020

Harsono Boedi, *“Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya”* (Jakarta : Djambatan, 1994) hal. 52

Effendie Bahtiar, *“Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya”* (Bandung : Alumni, 1980) Hal. 9-10.