



ISSN Print : 2721-5318  
ISSN Online: 2721-8759

**Editorial Office** : Faculty of Law, Jambi University, Jalan Lintas Sumatera, Jambi 36122, Indonesia.

[zaaken@unja.ac.id](mailto:zaaken@unja.ac.id)

<http://online-journal.unja.ac.id/zaaken>

---

## **Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Selat Kecamatan Pemayung Kabupaten Batanghari**

**Yosep Musa Nainggolan**

[yosepmusa@yahoo.co.id](mailto:yosepmusa@yahoo.co.id)

**Taufik Yahya**

[taufik\\_yahya@unja.ac.id](mailto:taufik_yahya@unja.ac.id)

**M. Amin Qodri**

[m\\_aminqodri@unja.ac.id](mailto:m_aminqodri@unja.ac.id)

Fakultas Hukum Universitas Jambi

---

Article History:

Submitted : 20 Maret 2020; Accepted: 23 September 2020; Published: 23 September 2020

---

### **Abstract**

Transition of land rights and ownership rights over units of flats through sale and purchase can only be registered if proven by a deed made by the authorized PPAT according to the provisions of the applicable legislation. The relevant right holder is obliged to register the amendment to his land right to the Land Office, because land registration is a strong proof of the abolition of ownership rights and the legality of the transfer and encumbrance. The purpose of this research is to find out and analyze the reasons for not registering the transfer of land rights and why many people in Selat Village, Pemayung Subdistrict, Batanghari Regency, do not transfer land rights before the PPAT and the legal consequences of the land purchase agreement under the hand as a condition for registration. transfer of land rights. The population in this study is the people of the Selat Village who have been buying and selling land under their hands. The total population is 112 people. With details of 52 people who have been buying and selling land under the hand. The number of samples is 10 people, 6 people doing buying and selling transactions only attended by both parties and 4 others through the Village Head and attended by both parties. Data sources from this study are primary data, secondary data and tertiary data. Analysis of the data used is qualitative, which is an analysis based on the data presented to be classified based on the problem under study and then described based on the legal norms that govern it.

Keywords: **Buy; Sell; Land**

## **Abstrak**

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan hak atas tanahnya kepada Kantor pertanahan, karena pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis penyebab tidak dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah dan mengapa masyarakat Desa Selat Kecamatan Pemayung Kabupaten Batanghari banyak yang tidak melakukan peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT serta akibat hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan sebagai syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah. Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat Desa Selat yang sudah melakukan jual beli tanah di bawah tangan. Total populasinya adalah sebanyak 112 orang. Dengan rincian 52 orang yang telah melakukan jual beli tanah di bawah tangan. Jumlah sampelnya adalah sebanyak 10 orang, 6 orang melakukan transaksi jual beli hanya dihadiri kedua belah pihak dan 4 orang lagi melalui Kepala Desa dan dihadiri oleh kedua belah pihak. Sumber data dari penelitian ini adalah data primer, data sekunder serta data tersier. Analisis data yang digunakan adalah secara kualitatif, yaitu suatu analisis berdasarkan data-data yang tersajikan untuk kemudian diklasifikasikan berdasarkan permasalahan yang diteliti dan selanjutnya dideskripsikan berdasarkan norma hukum yang mengaturnya.

Kata Kunci: **Jual; Beli; Tanah**

## **A. PENDAHULUAN**

Sejak dahulu tanah sangat erat kaitannya dengan masyarakat khususnya di Indonesia. Dalam berbagai aspek kehidupan manusia selalu membutuhkan tanah sebagai tempat atau ruang untuk melaksanakan berbagai aktivitas manusia dalam kehidupan sehari-hari. Berdasarkan Pasal 1 ayat 2 Peraturan Pemerintah (yang selanjutnya disebut PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas. Pada hakikatnya manusia dimanapun berada akan selalu membutuhkan tanah, dari lahir sampai matipun manusia membutuhkan tanah.

Oleh karena itu semakin lama dirasakan seolah-olah tanah semakin sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah. Maka tidak heran nilai jual beli tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak seginya. Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak dan peralihan hak.

Peralihan hak/ pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atau barang/benda, bergerak atau tidak bergerak, meliputi jual beli,

hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inberg.<sup>1</sup>

Peralihan hak atas tanah dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) menyebutkan bahwa Hak-hak atas tanah yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penguasaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Dengan demikian dapat dimengerti bahwa hak atas kepemilikan bidang tanah merupakan hak yang mutlak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut untuk dapat mempergunakan tubuh bumi yaitu air serta ruang yang ada di atasnya dengan mengikuti ketentuan undang-undang yang berlaku serta dengan ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang lebih tinggi.

Secara umum terjadinya peralihan hak atas tanah dapat disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum, antara lain:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Waris
5. Pemasukan dalam perusahaan
6. Lelang
7. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
8. Pemberian hak tanggungan
9. Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan.<sup>2</sup>

Sejak diundangkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tidak sama dengan pengertian jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 dan 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Boedi Harsono juga menyebutkan bahwa, sebelum berlakunya UUPA dikenal lembaga hukum jual beli tanah. ada yang diatur dalam KUHPer yang tertulis dan ada yang diatur oleh Hukum Adat yang tidak tertulis.

Tujuan pokok diundangkannya UUPA sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria adalah:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran kebahagiaan dan keadaan bagi

---

<sup>1</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hal. 37.

<sup>2</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, "Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya"*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 267.

negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka mewujudkan terciptanya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur.

- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dengan demikian menurut Hukum Adat yang merupakan dasar dari hukum tanah Nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam UUPA, peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditandatanganinya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual. Sejak akta jual beli ditandatangani di depan PPAT yang berwenang, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli. Hal ini terjadi bagi jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan kepala desa.

Dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah, perlu dilakukan tata cara menurut ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu harus dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT, hal ini penting artinya di satu pihak sebagai alat bukti bahwa benar terjadi pemindahan/ peralihan hak milik atas tanah seseorang kepada orang lain (jual beli, tukar menukar, hibah) dan di lain pihak dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan, agar dapat dicapai suatu ketertiban dan kepastian hukum yang memberikan perlindungan bagi kedua belah pihak yang mengadakan peralihan hak milik atas tanah tersebut.

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara:

- a. Sepakat mereka yang mengikatnya dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli, terdapat dua cara yakni berdasarkan akta otentik dan akta di bawah tangan. Menurut pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan

tempat akta itu dibuat. Akta dibawah tangan adalah surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat umum dan peraturan perundang-undangan tidak mengharuskannya. Status kepemilikan suatu tanah harus jelas agar pemegang hak terjamin atas tanah yang dikuasainya untuk memperjelas dan memperkuat serta untuk pembuktian hak atas tanahnya. Terutama apabila telah terjadi peralihan hak atas tanah, maka tanah tersebut harus segera didaftarkan atas nama pemilik yang baru.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pasal 19 ayat (2) menentukan Pendaftaran tanah tersebut meliputi:

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>3</sup>

Pentingnya kepastian atas kepemilikan suatu tanah dapat dilihat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3, menyatakan sebagai berikut:

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

Beralihnya hak atas tanah yang disebabkan perbuatan hukum jual beli dan hibah dapat dibuktikan dengan adanya peralihan tersebut harus didaftarkan terlebih dahulu. Pendaftaran ini wajib dilakukan dikarenakan pendaftaran kepemilikan tanah yang baru akan menjadi bukti yang sah atas tanah yang dimilikinya. Setiap tanah yang dimiliki harus ada alas haknya.

Titel atau alas hak itu adalah hubungan hukum yang mengakibatkan penyerahan atau peralihan barang. Hubungan hukum yang paling sering mengakibatkan penyerahan ini ialah perjanjian jual beli dan perjanjian tukar menukar.

---

<sup>3</sup>M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 149.

Sebagaimana diketahui bahwa pemerintah sangat berperan penting dalam kegiatan pendaftaran tanah. Namun demikian agar dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat terlaksana sebagaimana tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria, harus ada dukungan partisipasi masyarakat.

Hukum pertanahan tidak terlepas dari sistem sosial, yang mana salah satu syarat untuk memperoleh hak atas tanah harus melalui prosedur pendaftaran tanah yang tujuan pokoknya adalah kepastian hak atas tanah. selain itu, pendaftaran yang dilakukan atas hak tanah seseorang dimaksudkan untuk mencegah klaim seseorang atas tanah tersebut, kecuali ada pihak lain yang dapat membuktikan kepemilikan tanah tersebut dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri setempat.

Pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara, yaitu secara sistematis yang meliputi suatu wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagainya yang terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah, dan secara sporadik, yaitu pendaftaran tanah yang bersangkutan secara individual. Meskipun UUPA mengatur pendaftaran tanah, namun tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah.

Salah satu tujuan pokok diberlakukannya UUPA adalah mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA yang menyebutkan:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran Tanah dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:
  - a) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
  - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut
  - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggarannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah di atas biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat tidak mampu membebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dari ketentuan pasal tersebut, maka setiap kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan haruslah dimulai dari tahap pengukuran, perpetaan dan pembukuan buku tanah. setelah

tahap pertama tersebut selesai, maka diikuti dengan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan hak tersebut dikemudian hari. Setelah proses pendaftaran hak maupun peralihan tersebut selesai, maka sebagai tahap akhir adalah pemberian sertipikat surat tanda bukti hak.

Tujuan pendaftaran tanah dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ini adalah:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan oleh UUPA. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, yaitu meliputi:

- 1) Kepastian status hak yang sudah didaftar
  - 2) Kepastian subjek hak
  - 3) Kepastian objek hak
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
  - c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.<sup>4</sup>

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts kadaster/legal kadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts kadaster* adalah *fiscal kadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak tanah. pendaftaran ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah,

---

<sup>4</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, Hlm. 474.

yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SSPT PBB).<sup>5</sup>

Prosedur Peralihan Hak Melalui Jual Beli, Persyaratannya ialah:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup
2. Surat kuasa apabila dikuasakan
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
5. Sertifikat asli
6. Akta jual beli dari PPAT
7. Fotokopi KTP dan para pihak penjual-pembeli dan atau kuasanya
8. Ijin pemindahan hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang
9. Fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)

Penyelesaiannya 5 hari kerja, kemudia harus dilengkapi identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa dan pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik. Adapun tarif biaya dihitung berdasarkan nilai tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dengan rumus (nilai tanah (per m<sup>2</sup>)\*luas tanah (m<sup>2</sup>))/1000.

Terjadinya peralihan hak atas tanah artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu perbuatan hukum. Beralihnya Hak Milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Jadi, peralihan hak atas tanah dapat terjadi dengan melalui suatu perbuatan hukum tertentu yang berupa:

- 1) Peralihan hak atas tanah melalui jual beli;
- 2) Peralihan hak atas tanah melalui tukar menukar;
- 3) Peralihan hak atas tanah melalui hibah;

---

<sup>5</sup>Indra Yudha Kaswara, "Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (MEA)," Jurnal Hukum Positum, Vol 1 No. 1, Desember 2016, Hlm. 36.

4) Peralihan hak atas tanah melalui wasiat.

Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang. Dengan berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

Prosedur pemindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jl. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang sejauh ini masih di jumpai dilakukan oleh masyarakat dan tentu ini akan mengakibatkan kerugian bagi mereka sendiri akan masalah-masalah yang timbul dikemudian hari. Adanya permasalahan ini tentu membutuhkan solusi, manakala hukum tidak dapat terlaksana di tengah-tengah masyarakat, perlu dikaji kenapa hal ini bisa terjadi. Oleh karna itu penulis tertarik untuk meneliti dan membahas permasalahan yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah di Desa Selat.

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Faktor Penyebab Masyarakat Melakukan Jual Beli di Bawah Tangan**

Jual beli di bawah tangan atau peralihan hak milik atas tanah tidak melalui PPAT adalah perbuatan hukum pemindahan hak melalui jual beli yang hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan masing-masing penjual dan pembeli dan hanya dihadiri oleh Kepala Desa/Kepala adat serta tanpa berdasarkan akta oktentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Di Desa Selat sangat banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan. Penduduk Desa Selat masih melakukan praktek jual beli tanah melalui Kepala Desa bahkan mirisnya masih banyak yang hanya berdasarkan kwitansi dan hanya dihadiri oleh pihak penjual dan pembeli tanpa disaksikan Kepala Desa. Responden pertama yang penulis temui adalah Bapak Wiharso. Beliau mengatakan bahwa ia telah melakukan jual beli tanah namun hanya dihadiri oleh pihak penjual dan pembeli, dikarenakan jika harus melalui Kepala Desa maka akan ada biaya administrasi lagi. Beliau juga menyebutkan bahwa ia sama sekali tidak tahu dan tidak paham mengenai PPAT dan prosedur jual beli

tanah melalui PPAT. Ia mengatakan belum pernah ada pihak yang menjelaskan hal tersebut.

Responden berikutnya Bapak Winakir yang juga melakukan transaksi jual beli tanah di bawah tangan melalui selebar kwitansi tanpa ada Kepala Desa dan perangkat Desa sebagai saksi. Karena beliau tidak mengetahui konsekuensi apabila melakukan transaksi jual beli tanah hanya di bawah tangan dan tanpa berdasarkan akta otentik dari PPAT. Dan sejauh ini belum ada pihak yang menjelaskan kepadanya mengenai hal tersebut.

Selanjutnya Ibu Syamsiah yang juga melakukan transaksi jual beli tanah hanya dengan selebar kwitansi dan tanpa dihadiri oleh Kepala Desa, beliau menyebutkan bahwa ia melakukan transaksi jual beli tanah di bawah tangan dikarenakan jika melalui PPAT maupun Kepala Desa, memerlukan biaya tambahan lagi serta prosesnya pun tidak mudah, ditambah lagi kantor PPAT yang jauh. Maka dari itu beliau melakukan transaksi di bawah tangan dengan alasan cepat selesai. Padahal beliau mengetahui jika transaksi jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT maka tanah tersebut lebih aman serta kekuatan hukumnya pun tidak lemah.

Sementara itu, Bapak Ramlan mengatakan bahwa alasannya melakukan jual beli tanah di bawah tangan karena prosesnya jelas lebih cepat dan mudah, ditambah saat itu ia sedang ada keperluan mendesak sehingga membutuhkan uang segera. Namun beliau juga mengatakan bahwa ia sama sekali tidak tahu mengenai apa itu PPAT.

Begitu pula dengan Bapak Nasrudin. Beliau mengaku bahwa beliau belum pernah melakukan jual beli tanah melalui PPAT, semua tanah yang beliau jual hanya dihadiri oleh penjual dan pembeli tanpa ada Kepala Desa sebagai saksi, dengan alasan waktu itu penjual sedang terdesak dan membutuhkan dana. Dan beliau pun sama sekali tidak tahu bagaimana jual beli tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada, dan apa manfaatnya jika jual beli dilakukan berdasarkan akta otentik.

Alasan yang sama dikemukakan oleh Ibu Asmawati. Beliau mengatakan bahwa ia pernah melakukan jual beli tanah namun hanya dihadiri oleh pihak penjual dan pembeli. Beliau tidak melakukan jual beli melalui PPAT dikarenakan tidak ada yang memberi tahu tentang bagaimana proses jual beli tanah yang sebenarnya. Bahkan beliau mengakui bahwa ia tidak tahu apa itu PPAT ataupun Kantor Pertanahan tempat pendaftaran tanah.

Bapak Ngalimun juga mengakui bahwa ia melakukan jual beli tanah di bawah tangan hanya dengan selebar kwitansi tanpa diketahui oleh Kepala Desa karena menurutnya dengan cara seperti itu proses jual beli tanah lebih mudah dan tanpa biaya. Walaupun sebenarnya beliau mengetahui bahwa jual beli tanah di PPAT lebih aman jika ingin dilakukan balik nama sertipikat oleh BPN Batanghari.

Sedangkan Bapak Ngadeno mengatakan bahwa jual beli di bawah tangan memanglah pilihan yang palingan tepat jika ingin prosesnya lebih cepat, maka dari itu beliau memilih transaksi jual beli tanah di bawah tangan, hanya saja beliau melalui Kepala Desa. Namun beliau juga mengakui bahwa sebenarnya ia belum mengerti proses jual beli tanah melalui PPAT dikarenakan belum ada yang menjelaskan kepadanya mengenai itu.

Kemudian Bapak Tugiran, beliau juga lebih memilih melakukan transaksi jual beli tanah di bawah tangan melalui Kepala Desa dibandingkan harus melalui PPAT karena menurutnya itu hanya akan memperlambat proses jual beli dan juga tentunya membutuhkan biaya yang tak sedikit untuk mengurus ke PPAT dan BPN.

Begitu Pula dengan Bapak Ahmad Syafrudin, ia juga mengatakan bahwa ia melakukan praktek jual beli tanah di bawah tangan melalui Kepala Desa. Walaupun beliau tahu bahwa proses jual beli yang dilakukan melalui Kepala Desa belum ada pengurusan pembuatan akta jual beli. Tetapi menurutnya jika melalui PPAT pun tentunya biaya yang harus dikeluarkan tidak sedikit serta prosedurnya yang rumit membuatnya enggan untuk mengurus jual beli tanah dihadapan PPAT. Namun beliau sudah mengetahui konsekuensi jika tanah yang proses jual belinya tidak berdasarkan akta otentik maka tidak bisa dibalik nama atau didaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan.

Adapun di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Harusnya dalam praktek jual beli tanah pihak penjual dan pembeli keduanya harus datang ke Kantor PPAT dan menghadap PPAT untuk membuat akta jual beli tanah.

Tetapi jika ada transaksi jual beli tanah di daerah yang belum ada Pejabat Pembuat Akta Tanah maka penjual dan pembeli dapat menghadap Camat dalam jabatan dan kapasitasnya selaku PPAT sementara. Tetapi penjual dan pembeli tanah harus mengetahui bahwa PPAT yang berwenang membuat akta perjanjian jual beli tanah adalah PPAT yang berdasar dalam wilayah dan kedudukan dan kewenangannya yang meliputi daerah keberadaan tanah yang dijadikan objek jual beli tersebut.

Praktek jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh warga Desa Selat sebagaimana yang telah penulis uraikan sebelumnya tidaklah sejalan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang menyatakan bahwa pemindahan hak atas tanah haruslah dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang hak yang baru.

Berdasarkan keterangan-keterangan yang telah disampaikan responden, penulis dapat mengetahui beberapa alasan mengapa warga lebih memilih melakukan transaksi jual beli di bawah tangan dan tidak berdasarkan akta otentik yang dibuat dan di hadapan PPAT. Dari wawancara tersebut dapat dilihat ada 3 faktor yang menyebabkan warga lebih memilih melakukan transaksi jual beli di bawah tangan, yaitu:

#### 1) Biaya Mahal

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, dari 10 sampel yang melakukan jual beli tanpa melalui PPAT, 5 orang diantaranya yaitu Bapak Wiharso , Ibu Syamsiah , Bapak Ngalimun , Bapak Tugiran , Bapak Ahmad Syafrudin mengatakan tidak memiliki dana untuk membayar jasa PPAT karena cenderung lebih mahal ditambah lagi biaya administrasi di Kantor Pertanahan.

“Saya melakukan jual beli tanah hanya dihadiri oleh pihak penjual dan pembeli tanpa melalui Kepala Desa, jika harus melalui Kepala Desa maka akan menambah biaya administrasi Desa. Apalagi jika menggunakan jasa PPAT.”

Proses jual beli tanah melalui PPAT tentunya akan banyak memakan biaya, ditambah lagi jika harus melanjutkan proses balik nama atau pendaftaran peralihan hak tanah ke Kantor Pertanahan. Terutama jika hasil penjualan dari tanah yang menjadi objek jual beli tidak banyak jumlahnya. Tetapi sebetulnya alasan seperti itu hanya akan mempersulit warga sendiri, ketika mereka hendak memproses balik nama sertifikat tersebut. Tentunya bukti jual beli mereka tidak diterima oleh BPN dan pada akhirnya harus membuat perjanjian ulang di hadapan PPAT, yang tentunya pembeli juga yang rugi karena harus mengeluarkan biaya lagi. Padahal pada dasarnya tarif jasa Notaris atau PPAT itu disesuaikan dengan jenis jual beli tanah yang dilakukan, yaitu melihat nominal tanah yang menjadi objek jual beli.

Padahal besaran honorarium saksi itu tertuang dalam Peraturan Pemerintah Pasal 32 Nomor 37 Tahun 1998 tentang jabatan PPAT bahwa uang honorarium PPAT tidak boleh melebihi 1 persen. Misalnya harga transaksi Akta Jual Beli (AJB) Rp 45 juta, jadi 1 persennya hanya Rp 450 ribu.

#### 2) Proses Lebih Lama

Berdasarkan penelitian penulis, bahwa dari 10 orang sampel yang melakukan jual beli tanpa melalui PPAT, 7 orang di antaranya yaitu Ibu Syamsiah , Bapak Ramlan , Bapak Nasrudin , Bapak Ngalimun , Bapak Ngadeno , Bapak Tugiran , Bapak Ahmad Syafrudin mengatakan bahwa jual beli di hadapan PPAT prosesnya cenderung lebih lama dibandingkan di bawah tangan.

“Jika jual beli tanah melalui PPAT, menurut saya itu hanya akan memperlambat proses jual beli, apalagi jika si penjual ada kebutuhan yang mendesak dan ingin menjual tanahnya dengan segera.”

Pada dasarnya peralihan hak atas tanah melalui PPAT harus menempuh suatu prosedur yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan. Jika Melalui PPAT maka syarat yang dibutuhkan misalnya kita melakukan transaksi melalui PPAT maka syarat yang dibutuhkan untuk tanah yang sudah bersertipikat adalah sertipikat tanah asli dari tanah yang akan dijual, Kartu Tanda Penduduk penjual dan pembeli, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, surat persetujuan suami istri bagi yang sudah berkeluarga, serta kartu keluarga. Dan bukti dari penjual bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa.

Sedangkan untuk tanah yang belum bersertipikat syaratnya adalah warga yang hendak menjual tanah harus memiliki surat keterangan Kepala Kantor Pertanahan. Kemudian juga harus memiliki surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh camat yang membenarkan surat bukti hak itu. Yang selanjutnya identitas para pihak juga dibutuhkan serta tanah tersebut tidak dalam sengketa beserta sporadik dari penjual yang dibuat di Kepala Desa.

Setelah semua syarat terpenuhi tentunya perlu waktu lagi untuk menunggu selesainya semua prosedur peralihan tanah. baik itu proses di PPAT dan proses di BPN sama-sama memakan waktu yang lebih dibandingkan lamanya waktu transaksi jika prosedurnya dilakukan di bawah tangan.

Berdasarkan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional bahwa, untuk proses permohonan pendaftaran tanah pertama kali yang meliputi kegiatan pengukuran, pemeriksaan tanah hingga terbitnya SK Hak, dan pendaftaran hak, penyelesaiannya paling lambat 97 hari.

Namun menurut ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan bahwa proses pendaftaran atau balik nama akan selesai selambat-lambatnya 3 hari kerja. Hanya saja peraturan tersebut belum berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

### 3) Kurangnya Pengetahuan Hukum Masyarakat Tentang Ketentuan Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan penelitian penulis, dari 10 orang responden yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan, 6 di antaranya yaitu Bapak Wiharso , Bapak Winakir , Bapak Ramlan , Bapak Nasrudin , Ibu Asmawati , dan Bapak Ngadeno mengaku mereka tidak mengerti prosedur jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang.

“Saya sama sekali tidak mengetahui dampak apabila melakukan jual beli tanah di bawah tangan tanpa melalui PPAT. Sejauh ini belum ada pihak yang menjelaskan kepada saya mengenai hal tersebut”.

Dari jawaban-jawaban responden itu kemudian penulis menanyakan tentang kewajiban BPN. Karna hal ini tentu saja ada kaitannya dengan kewajiban BPN dalam melakukan sosialisasi mengenai tata cara peralihan hak atas tanah yang benar. Penulis sempat bertanya kepada Kepala Seksi Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Batanghari, Bapak Muradi, S.H, serta kepada Kepala Desa Selat mengenai apakah pihak BPN Kabupaten Batanghari pernah melakukan sosialisasi ke Desa Selat?

Dari ketiga alasan masyarakat tersebut maka dapat dijelaskan bahwa masyarakat Desa Selat masih banyak yang menggunakan Teori Kehendak (*Wils theory*), yaitu teori yang menyatakan bahwa terjadinya suatu perjanjian atau konsensus adalah karena adanya persesuaian kehendak dari para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

## **2. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan**

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian yang dilakukan di bawah tangan atau tidak berdasarkan akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT adalah tetap sah sepanjang para pihak memenuhi 4 syarat sahnya perjanjian yang terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdara. Meskipun demikian, akta otentik tetaplah akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak, bahkan terhadap ahli warisnya.

Dalam hukum perjanjian pun terdapat asas kebebasan berkontrak (*Freedom of contract*). Asas ini pada intinya memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat dan mengatur sendiri kontrak tersebut sepanjang masih memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Asas kebebasan berkontrak ini pun berkaitan dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun melakukan jual beli tanah tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertipikat ataupun diterima untuk proses balik nama sertipikat. Seperti halnya Menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan banyak sekali terjadi di Desa Selat. Para responden beranggapan bahwa transaksi di bawah tangan akan lebih mempermudah prosesnya dan menghemat biaya. Dan beberapa responden juga mengakui bahwa mereka tidak mengerti bagaimana prosedur jual beli tanah yang baik dan benar sesuai dengan

yang diatur dalam undang-undang. Menurut mereka, transaksi jual beli hanya dengan selembar kwitansi dan dihadiri oleh Kepala Desa serta perangkat desa itu sudah cukup aman. Akan tetapi dilihat dari akibat hukum sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka:

- 1) Pada transaksi jual beli tanah di bawah tangan baik itu hanya melalui selembar kwitansi ataupun melalui Kepala Desa akan tetap sah karena masih ada bukti kwitansi yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli serta dihadiri saksi dari pihak masing-masing. Meskipun dinyatakan sah tetap saja tidak bisa dijadikan alas hak sebagai dasar untuk mendaftarkan peralihan hak tanah ke Kantor Pertanahan. Karena tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, seperti yang disebutkan dalam Pasal 37 bahwa setiap peralihan hak termasuk melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat berwenang.
- 2) Akibat hukum dari proses jual beli ini adalah sah karena telah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli sehingga sah juga untuk penguasaan haknya. Akan tetapi dari sisi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya sebagai alat bukti yang menyatakan bahwa telah terjadi jual beli antara kedua belah pihak.
- 3) Pasal 101 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun dalam hal apabila salah satu pihak (penjual) tidak diketahui keberadaannya maka akan terlambat proses balik nama sertipikat hak milik tanah tersebut karena salah satu syarat balik nama sertipikat hak milik yaitu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Solusinya adalah pihak pembeli dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan atas hak tanahnya dengan melampirkan bukti-bukti kepemilikan tanah dan bukti bahwa tanah tersebut telah beralih hak miliknya.

Pendaftaran peralihan tanah yang dilaksanakan amat penting dilakukan karena bertujuan untuk memberi kepastian hukum dan kekuatan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertipikat hak atas tanah mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain.

Pertama, sertipikat hak tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi utama dari sertipikat hak milik sebagaimana disebut pada Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Kedua, sertipikat hak tanah memberikan kepercayaan pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian apabila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha misalnya, sudah tentu akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh. Ketiga, bagi pemerintah adanya sertipikat tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung.

Disamping manfaat tersebut di atas, masih banyak manfaat lain dari sertipikat hak atas tanah tersebut. Jelaslah bahwa sertipikat hak atas tanah memberikan rasa aman dan tentram bagi pemiliknya. Segala sesuatu mudah diketahui dan sifatnya pasti, serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Namun jika jual beli tanah yang sudah bersertipikat telah terlanjur dilakukan di bawah tangan agar dapat dijadikan sebagai syarat pendaftaran peralihan atau balik nama atas tanah yakni harus dilakukan kembali penandatanganan ulang di atas akta jual beli di hadapan PPAT. Dengan adanya penandatanganan ulang tersebut, maka persoalan telah selesai sehingga dapat dilakukan pendaftaran peralihan haknya (Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 99 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 1997).

Sedangkan mengenai tanah yang belum bersertipikat, prosesnya tidak perlu membuat akta di hadapan PPAT karena langsung bisa diproses ke Badan Pertanahan Nasional dengan dasar perjanjian di bawah tangan sebagai pembuktian bahwa pembeli memiliki itikad baik dan menjadi dasar penerbitan sertipikat (Pasal 103 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Adanya ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tersebut, tentu saja telah menjadi dasar yang seharusnya dilaksanakan dalam pelaksanaan jual beli tanah sebagai dasar untuk mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. apabila ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, maka adanya praktik jual beli tanah di bawah tangan sebagaimana yang terjadi di Desa Selat tidak dapat dibenarkan dan tentunya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### C. KESIMPULAN

Dari penjelasan sebagaimana telah diuraikan di dalam pembahasan tersebut di atas maka dalam hal ini Penulis menarik kesimpulan dari penelitian ini yaitu: bahwa Faktor penyebab masyarakat tidak melakukan jual beli hak atas tanah berdasarkan akta otentik karena belum mengerti pentingnya sertipikat hak milik atas tanah yang sudah didaftarkan peralihannya serta sebagian belum memiliki biaya untuk memproses pendaftaran peralihan tanah ke Kantor Pertanahan Batanghari. Selanjutnya akibat hukum jual beli di bawah tangan adalah tidak dapat menjadi dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Namun jika transaksi sudah dilakukan di bawah tangan, agar sah dan dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan harus melakukan penandatanganan ulang akta perjanjian jual beli di hadapan PPAT.

### DAFTAR PUSTAKA

#### Buku

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia "Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya"*, Cetakan Kesembilan. Djambatan, Jakarta, 2003.

M. Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Cetakan Kedua. Sinar Grafika, Jakarta, 2016.

Salindeho, John. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Cetakan Pertama. Sinar Grafika, Jakarta, 1987.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012.

#### Karya Ilmiah

Kaswara, Indra Yudha. "Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (MEA)," *Jurnal Hukum Positum*, Karawang, 2016.

#### Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), diterjemahkan oleh R.Subekti, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996.

Republik Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Pendaftaran Tanah* Nomor 24 Tahun 1997.

Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Nomor 3 Tahun 1997.