

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DALAM PEMBELIAN
TANAH YANG TIDAK DITUANGKAN DALAM AKTA OTENTIK**

Muhamad Rafli Miftahudin¹, Alya Nur Oktafiani², Soca Rizky Amalina³

Ade Ernawan⁴, Zelfi Ghaffar Aufiya⁵

^{1,2,3,4,5} Universitas Swadaya Gunung Jati

rafli5422@gmail.com¹, alyaoktafiani300@gmail.com², kimsocaaryz@gmail.com³
adegandull@gmail.com⁴, elghaffary22@gmail.com⁵

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam mengenai akibat hukum dari praktik jual beli tanah di bawah tangan tanpa akta autentik di Indonesia. Jual beli tanah merupakan aspek krusial dalam hukum agraria, melibatkan transaksi ekonomi dan aspek hukum kompleks. Praktik jual beli tanah di bawah tangan, yang dilakukan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sering menjadi pilihan karena dianggap lebih praktis dan cepat, meskipun menyimpan berbagai risiko hukum yang signifikan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, menggali lebih dalam faktor-faktor penyebab masih berlangsungnya praktik ini di masyarakat serta status hukum tanah yang menjadi objek jual beli. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidaktahuan masyarakat mengenai prosedur hukum, persepsi tentang proses yang rumit dan berbiaya tinggi, serta faktor ekonomi menjadi penyebab utama praktik jual beli tanah di bawah tangan. Secara hukum, meskipun transaksi ini dapat dianggap sah jika memenuhi syarat Pasal 1874 KUHPertdata tentang perjanjian, namun tanpa akta autentik, status hukum tanah menjadi tidak pasti dan rentan terhadap sengketa kepemilikan. Akibat hukum yang timbul antara lain risiko sengketa, kesulitan dalam proses balik nama sertifikat, dan kurangnya perlindungan konsumen. Oleh karena itu, penelitian ini menekankan pentingnya edukasi masyarakat, penyederhanaan prosedur pendaftaran tanah, penegakan hukum yang konsisten, dan kerjasama komunitas dalam pengawasan praktik jual beli tanah. Implikasi dari penelitian ini adalah perlunya reformasi sistem pendaftaran tanah dan peningkatan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah, sehingga dapat tercipta iklim investasi properti yang sehat dan berkelanjutan bagi semua pihak. Rekomendasi yang diajukan meliputi peningkatan sosialisasi dan edukasi hukum, transparansi biaya pendaftaran, penegakan hukum terhadap mafia tanah, serta optimalisasi program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Penelitian ini relevan bagi akademisi, praktisi hukum, dan masyarakat umum yang berencana melakukan transaksi jual beli tanah, dengan harapan dapat meningkatkan kesadaran akan risiko hukum dan mendorong transaksi yang sah demi kepastian hukum dan perlindungan hak.

Kata Kunci : Akta Autentik, Jual Beli di Bawah Tangan, Regulasi Pertanahan.

Abstract

This research aims to conduct an in-depth analysis of the legal consequences of land sale practices conducted underhand without authentic deeds in Indonesia. Land transactions are a crucial aspect of agrarian law, involving complex economic transactions and legal aspects. The practice of underhand land sales, which occurs without the involvement of the Land Deed Official (PPAT), is often chosen for being perceived as more practical and quicker, despite harboring significant legal risks. This study employs a normative legal research method with legislative and conceptual approaches, delving deeper into the factors that contribute to the persistence of this practice in society, as well as the legal status of the land being sold. The findings indicate that public ignorance regarding legal procedures, perceptions of complicated and high-cost processes, and economic factors are the primary reasons for underhand land sales. Legally, although these transactions can be considered valid if they meet the requirements of Article 1874 of the Civil Code regarding agreements, without authentic deeds, the legal status of the land becomes uncertain and vulnerable to ownership disputes. The legal consequences include risks of disputes, difficulties in the certificate transfer process, and a lack of consumer protection. Therefore, this study emphasizes the importance of public education, simplification of land registration procedures, consistent law enforcement, and community cooperation in supervising land sale practices. The implications of this research highlight the need for reforming the land registration system and increasing public awareness about the importance of legal certainty in land sale transactions, thereby fostering a healthy and sustainable property investment climate for all parties involved. Recommendations include enhancing legal socialization and education, transparency in registration costs, law enforcement against land mafia activities, and optimizing the complete systematic land registration program (PTSL). This research is relevant for academics, legal practitioners, and the general public planning to engage in land sale transactions, with hopes of raising awareness about legal risks and encouraging legitimate transactions for legal certainty and protection of rights.

Keywords : Authentic Deed, Underhand Sale, Land Regulations.

PENDAHULUAN

Tanah adalah bagian dari bumi, yang disebut permukaan. Tanah yang dimaksudkan disini tidak mengatur tentang tanah dalam segala hal, tetapi hanya mengatur salah satunya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berdasarkan hal menguasai negara tersebut dalam Pasal 2 bahwa permukaan bumi yang disebut tanah mempunyai bermacam-macam hak yang terdiri dari sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, maupun bersama dengan orang-orang lain, diberikan, disumbangkan, serta badan badan hukum.¹

¹ Urip Santoso, Hukum Agraria, Kencana, Jakarta, 2017, hlm 9.

Hak atas tanah dapat diperoleh dalam masyarakat melalui peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peristiwa hukum berkaitan dengan perolehan hak atas tanah melalui pewarisan. Sedangkan perbuatan hukum lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut hukum adat, pemasukan dalam perusahaan, hibah dan wasiat. Pada prinsipnya jual beli hak atas tanah diatur dalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengacu pada jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan tersebut juga dimuat dalam pasal-pasal lain, tetapi dalam hal ini jual beli tidak disebutkan, melainkan disebut sebagai bentuk peralihan. Peralihan adalah perbuatan hukum yang disengaja memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Walaupun pasal tersebut hanya menyebutkan pengalihan, namun termasuk dalam pengalihan hak atas tanah yang berkaitan dengan perdagangan dan penjualan. Lembaga jual beli hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang berlangsung dalam bentuk uang, sehingga jual beli hak milik merupakan suatu kepentingan antara pembeli dan penjual. Apabila para pihak menggunakan hak atas tanah sebagai akibat dari surat perintah jual beli, maka hak atas tanah pada umumnya beralih kepada pembeli sebelum dibuatnya akta tanah atau PPAT².

Jual beli tanah merupakan salah satu aspek yang penting dalam hukum agraria di Indonesia. Proses ini tidak hanya melibatkan transaksi ekonomi, tetapi juga aspek hukum yang kompleks. Jual beli tanah di bawah tangan, yaitu transaksi yang dilakukan tanpa akta autentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sering kali menjadi pilihan bagi masyarakat karena dianggap lebih praktis dan cepat. Namun, praktik ini menyimpan berbagai risiko dan konsekuensi hukum yang tidak dapat diabaikan. Dalam konteks ini, penting untuk memahami akibat hukum dari jual beli tanah di bawah tangan yang tidak dituangkan dalam akta otentik.

Pelaksanaan jual beli tanah yang berlaku di masyarakat pada umumnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria dan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang di mana di dalamnya apabila diteliti lebih dalam mengharuskan pelaksanaan jual beli tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka tidak terjadi peralihan hak atas tanah yang diperjual belikan dari pihak penjual kepada pihak pembeli dikarenakan pembeli

² Jayasa Putra Rajagukguk, "Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta di Bawah Tangan", Universitas Dharmawangsa, 2021

tanah tidak dapat mendaftarkan hak atas tanahnya ke kantor pertanahan tanpa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Keabsahan jual beli tanah jika ditinjau dari undang-undang ataupun peraturan pemerintah, jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang, artinya jual beli tanah itu harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 7 Angka 1 menyebutkan 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, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku³

Oleh karena itu, seharusnya masyarakat melakukan jual beli dengan adanya akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli yang dilaksanakan sah demi hukum dan kuat hukum-nya. Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil dan terang. Jual beli tanah terdapat 2 (dua) perbuatan hukum yang dilakukan pada saat yang bersamaan, yaitu:

1. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli
2. Perbuatan hukum pembayaran harga jual beli oleh pembeli kepada penjual

Dengan dilakukannya 2 (dua) perbuatan hukum tersebut maka dipenuhilah syarat "tunai" dari jual beli tanah, sehingga dengan demikian jual beli tanah tersebut telah selesai. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum hutang piutang bukan hukum pertanahan.

Sifat riil berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa. Perbuatan hukum jual beli tanah disebut terang kalau dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.⁴

³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

⁴ Damayanti. Dwi Aprilia Arum. Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Lex Privatum*. Vol. VIII, No. 2. 2020

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat: adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Meskipun jual beli tanah di bawah tangan dapat memenuhi syarat-syarat tersebut, keberadaannya dalam sistem hukum agraria Indonesia tetap dipertanyakan. Tanpa akta autentik, hak atas tanah yang diperoleh pembeli tidak terdaftar secara resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum.

Salah satu akibat hukum utama dari jual beli tanah di bawah tangan adalah risiko sengketa. Ketika transaksi tidak didukung oleh akta autentik, pembeli berpotensi kehilangan hak atas tanah jika penjual melakukan tindakan yang merugikan, seperti menjual tanah tersebut kepada pihak lain atau mengklaim kembali hak atas tanah tersebut. Hal ini diperparah oleh kenyataan bahwa banyak masyarakat awam yang kurang memahami pentingnya dokumen resmi dalam transaksi jual beli tanah. Dalam banyak kasus, pembeli hanya memiliki bukti pembayaran atau perjanjian tertulis sederhana yang tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk melindungi hak mereka.

Selain itu, proses balik nama sertifikat tanah menjadi sulit dilakukan tanpa adanya akta jual beli yang sah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap transaksi jual beli tanah harus dituangkan dalam akta autentik agar dapat didaftarkan dan sertifikat tanah dapat dialihkan namanya kepada pembeli. Tanpa langkah ini, pembeli akan kesulitan untuk membuktikan kepemilikan sah atas tanah tersebut di hadapan pihak ketiga atau dalam proses hukum.

Dari sudut pandang perlindungan konsumen, jual beli tanah di bawah tangan juga menimbulkan masalah serius. Pembeli sering kali tidak mendapatkan informasi lengkap mengenai status hukum tanah yang dibeli, termasuk adanya sengketa atau beban hak lainnya. Hal ini dapat mengakibatkan kerugian finansial yang signifikan bagi pembeli ketika mereka harus menghadapi masalah hukum terkait kepemilikan tanah.

Merujuk pada uraian diatas, dinilai penting untuk mengulas tentang;

1. Apa yang menjadi faktor penyebab masih berlangsungnya praktik jual beli tanah di bawah tangan dalam masyarakat?
2. Bagaimana status hukum tanah yang menjadi objek jual beli dibawah tangan tersebut?

Dalam konteks penelitian ini, penulis bertujuan untuk menganalisis lebih dalam mengenai akibat hukum dari praktik jual beli tanah di bawah tangan tanpa akta autentik.

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai risiko dan konsekuensi dari praktik jual beli tanah di bawah tangan serta rekomendasi bagi masyarakat agar lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya relevan bagi kalangan akademisi dan praktisi hukum, tetapi juga bagi masyarakat umum yang berencana untuk melakukan transaksi jual beli tanah. Kesadaran akan pentingnya dokumen resmi dan pemahaman tentang risiko hukum akan membantu masyarakat dalam melindungi hak mereka serta mencegah terjadinya sengketa di masa depan.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam jurnal ini adalah metode penelitian hukum normatif, yaitu pendekatan yang berfokus pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, dan literatur terkait. Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis bahan hukum primer, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan peraturan terkait pendaftaran tanah, serta bahan hukum sekunder berupa literatur akademik, jurnal, dan pendapat ahli hukum. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan bertujuan untuk menelaah aturan hukum yang berlaku terkait keabsahan perjanjian di bawah tangan dalam transaksi jual beli tanah, sementara pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji teori-teori hukum mengenai kekuatan pembuktian dan validitas perjanjian tersebut.

HASIL PENELITIAN

Indonesia memiliki beberapa peraturan terkait pembuatan akta yang harus dilakukan di hadapan notaris atau pejabat yang berwenang, tetapi banyak juga masyarakat yang memilih untuk membuat akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan ini biasanya digunakan dalam suatu perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain yang ditandatangani oleh para pihak tanpa adanya perantara pejabat umum. Oleh karena itu, kekuatan pembuktian dari suatu akta di bawah tangan tidak sesempurna akta otentik.

Akta otentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) merupakan akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, tempat di mana akta atau perjanjian dibuat. Sebuah akta dapat dikatakan otentik apabila telah memenuhi beberapa

kriteria jika dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang memiliki wewenang sedangkan akta dibawah tangan diatur dalam pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang sebagaimana dijelaskan sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.⁵

Hukum pembuktian akta dibawah tangan merupakan bagian yang sangat kompleks, dalam proses litigasi keadaan kompleksitasnya makin rumit karena pembuktian berkaitan dengan kemampuan merekonstruksi kejadian atau peristiwa masa lalu (past event) sebagai suatu kebenaran (truth). Yang harus dibuktikan dalam akta dibawah tangan adalah adanya perjanjian akta dibawah tangan serta kebenaran tanda tangan dari para pihak yang ada dalam perjanjian akta dibawah tangan.

Saat ini masih banyak jual beli hak atas tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kedua pihak melakukan perbuatan jual beli di bawah tangan yang hanya dibuktikan dengan kuitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dengan mengandalkan unsur kepercayaan. Masyarakat juga masih banyak yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama, dikarenakan memiliki pemahaman bahwa untuk membuat akta jual beli tanah di hadapan PPAT dan mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan dianggap akan memakan biaya yang sangat besar dan tidak memperhitungkan akibat hukum yang akan terjadi apabila tanah tersebut tidak didaftarkan atas nama pemilik yang baru.⁶

Apa yang Menjadi Faktor Penyebab masih Berlangsungnya Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Masyarakat?

Ketidaktahuan terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah sering menjadi hambatan utama bagi masyarakat, terutama dalam transaksi di bawah tangan yang tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketidaktahuan ini dapat menyebabkan masyarakat tidak memahami pentingnya menjalani proses secara resmi sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku (Damayanti, 2020). Proses jual beli tanah sebenarnya memerlukan pemahaman mendalam tentang peraturan hukum dan persyaratan formal, yang

⁵ Bambang Eko Muljono, 2017, Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan, Jurnal Independent, Volume 5 Nomor 1, hal..3

⁶Meisha Poetri, 2022, Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Tanah, Jurnal Ilmiah Galuh Justisi, Fakultas Hukum Universitas Galuh, hal.47

tidak hanya penting untuk kepatuhan aturan tetapi juga untuk memastikan kepastian hukum. Tanpa pemahaman yang memadai, risiko dan konsekuensi hukum dari transaksi informal sering kali tidak disadari. Untuk meningkatkan pemahaman masyarakat, upaya edukasi dan sosialisasi menjadi solusi yang efektif (Kalingga dan Gulo, 2023). Pihak berwenang dan lembaga terkait dapat berperan aktif dalam memberikan informasi yang jelas dan mudah dimengerti mengenai langkah-langkah yang harus diambil dalam transaksi properti. Pelibatan masyarakat melalui workshop, seminar, atau kampanye publik juga dapat menjadi sarana efektif untuk memberikan pemahaman lebih mendalam.

Salah satu aspek penting dari jual beli tanah adalah kejelasan mengenai prosedur hukum yang diperlukan. Banyak orang beranggapan bahwa mengurus dokumen resmi itu rumit dan memakan waktu. Persepsi ini sering kali tidak sejalan dengan kenyataan. Proses formal sebenarnya dirancang untuk melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat dalam transaksi. Dengan mengikuti prosedur yang benar, pembeli dapat memastikan bahwa mereka memperoleh hak atas tanah secara sah dan terdaftar. Sebaliknya, transaksi di bawah tangan dapat menimbulkan masalah di kemudian hari, seperti sengketa kepemilikan atau kesulitan dalam mendaftarkan tanah tersebut di kantor pertanahan.

Selain itu, banyak individu memiliki persepsi bahwa urusan jual beli hak atas tanah merupakan proses yang kompleks dan penuh dengan kerumitan administratif. Persepsi ini mendorong sebagian orang untuk mencari alternatif yang dianggap lebih sederhana, seperti jalur di bawah tangan. Perasaan sulit dan berbelit-belitnya proses ini sering kali muncul dari ketidakjelasan mengenai peraturan hukum yang mengaturnya (Setya, 2023). Oleh karena itu, penting untuk memberikan pemahaman komprehensif kepada masyarakat mengenai langkah-langkah yang diperlukan dalam menjalani proses ini. Upaya edukasi dan sosialisasi perlu ditingkatkan dengan melibatkan pihak berwenang dan lembaga terkait untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur jual beli hak atas tanah. Melalui kegiatan seperti workshop, seminar, atau kampanye publik (Ginting et al., 2023), masyarakat dapat memperoleh wawasan yang lebih baik tentang persyaratan formal dalam proses jual beli tanah.

Faktor lain yang mendorong praktik jual beli tanah di bawah tangan adalah keinginan untuk menghindari biaya tambahan dalam proses formal. Banyak orang memilih jalur informal karena kurangnya pemahaman tentang rincian biaya administrasi, pajak, dan dokumen hukum dalam proses formal. Hal ini menciptakan persepsi bahwa jalur di bawah tangan lebih hemat biaya dan kurang rumit. Untuk menghadapi kondisi ini, peningkatan transparansi mengenai

biaya-biaya terkait proses formal sangat penting (Mardiasmo, 2021). Dengan memberikan informasi yang jelas tentang rincian biaya tersebut, masyarakat akan merasa lebih percaya diri dalam menjalani proses jual beli hak atas tanah secara formal tanpa khawatir akan biaya tidak terduga (Permata et al., 2023). Ketidapahaman tentang biaya juga sering kali disertai dengan ketakutan akan biaya tersembunyi atau denda jika terjadi kesalahan dalam pengisian dokumen atau pelaksanaan prosedur. Masyarakat perlu diberi tahu bahwa meskipun ada biaya tertentu yang harus dibayar saat melakukan transaksi secara resmi, manfaat jangka panjang dari kepemilikan sah jauh lebih besar daripada risiko yang ditimbulkan oleh transaksi informal. Dalam banyak kasus, biaya tersebut dapat dianggap sebagai investasi untuk mendapatkan kepastian hukum atas aset yang dimiliki.

Terakhir, pertimbangan faktor ekonomi juga memegang peranan penting dalam keputusan masyarakat terkait transaksi jual beli hak atas tanah (Destriana dan Allagan, 2022). Meskipun penghematan biaya menjadi alasan utama memilih jalur informal, masyarakat perlu memahami bahwa jalur ini tidak bebas risiko. Pemahaman mendalam tentang implikasi hukum dan risiko keamanan dari transaksi informal sangat diperlukan agar masyarakat dapat membuat keputusan yang bijak terkait jual beli tanah mereka.⁷

Dalam konteks ini, pemerintah memiliki tanggung jawab untuk memperbaiki sistem pendaftaran tanah agar lebih efisien dan transparan. Upaya untuk menyederhanakan prosedur pendaftaran serta mengurangi biaya terkait dapat membantu mendorong masyarakat untuk memilih jalur resmi daripada transaksi di bawah tangan. Selain itu, peningkatan aksesibilitas informasi melalui platform digital juga bisa menjadi langkah maju dalam mendidik masyarakat tentang prosedur jual beli tanah.

Pentingnya memiliki sertifikat tanah juga tidak bisa diabaikan. Sertifikat adalah bukti sah kepemilikan tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada pemiliknya. Tanpa sertifikat resmi, hak atas tanah bisa dipertanyakan oleh pihak lain atau bahkan oleh pemerintah sendiri jika ada sengketa di masa depan. Oleh karena itu, edukasi mengenai pentingnya sertifikat harus menjadi bagian integral dari upaya sosialisasi kepada masyarakat.

Dalam rangka meningkatkan kesadaran akan pentingnya mengikuti prosedur resmi dalam jual beli tanah, kolaborasi antara pemerintah daerah dan organisasi non-pemerintah

⁷ Setiawan, Ferdiansyah Prawira. Aspek Hukum Perlindungan Pembeli Pada Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan. *Journal Of Social Science Research*. Vo. 3, No. 6. 2023.

(NGO) juga dapat dilakukan. Melalui kerja sama ini, program-program penyuluhan bisa lebih luas jangkauannya dan lebih efektif dalam menjangkau masyarakat di daerah terpencil.

Dengan semua faktor tersebut dipertimbangkan, jelas bahwa ketidaktahuan terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah adalah masalah kompleks yang memerlukan pendekatan multi-faceted untuk diselesaikan. Edukasi dan sosialisasi merupakan langkah awal yang krusial; namun demikian, perubahan sistemik dalam cara pendaftaran tanah dilakukan juga sangat diperlukan agar masyarakat merasa aman dan yakin saat melakukan transaksi properti secara resmi.

Melalui upaya bersama antara pemerintah, lembaga pendidikan, dan komunitas lokal, diharapkan kesadaran akan pentingnya prosedur resmi dalam jual beli hak atas tanah dapat meningkat secara signifikan. Dengan demikian, praktik jual beli di bawah tangan dapat diminimalisir sehingga tercipta iklim investasi properti yang sehat dan berkelanjutan bagi semua pihak.

Bagaimana Status Hukum Tanah yang menjadi Objek Jual Beli di Bawah Tangan Tersebut?

Secara umum, menurut Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak penjual mengalihkan hak miliknya kepada pembeli dengan imbalan harga yang disepakati. Dalam konteks jual beli tanah, meskipun transaksi dilakukan di bawah tangan, selama memenuhi syarat-syarat tertentu, transaksi ini tetap dianggap sah secara hukum. Syarat-syarat tersebut meliputi adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, kecakapan hukum para pihak untuk melakukan perjanjian, objek perjanjian yang jelas dan tertentu, serta sebab yang tidak terlarang oleh hukum. Dengan demikian, keabsahan transaksi jual beli tanah di bawah tangan sangat bergantung pada pemenuhan syarat-syarat tersebut.

Namun, meskipun secara teori transaksi di bawah tangan dapat dianggap sah, praktik ini membawa sejumlah risiko hukum yang signifikan. Salah satu risiko utama adalah potensi sengketa mengenai kepemilikan tanah. Tanpa adanya akta otentik yang dibuat oleh PPAT atau notaris, bukti kepemilikan tanah menjadi lemah dan rentan terhadap klaim pihak ketiga. Misalnya, jika ada pihak lain yang mengklaim bahwa mereka juga memiliki hak atas tanah yang sama, maka penyelesaian sengketa akan menjadi lebih kompleks dan sulit. Dalam hal ini, surat perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan dapat digunakan sebagai alat bukti, tetapi kekuatan buktinya akan lebih rendah dibandingkan dengan akta otentik.

Selain itu, status hukum tanah hasil jual beli di bawah tangan juga dipengaruhi oleh ketentuan perundang-undangan terkait pertanahan. Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan untuk memperoleh kepastian hukum. Pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada pemilik hak atas tanah dan mencegah terjadinya sengketa. Oleh karena itu, meskipun jual beli dilakukan secara di bawah tangan dan dianggap sah oleh kedua belah pihak, tanpa pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN), status hukum tanah tersebut tetap tidak pasti. Untuk mendapatkan perlindungan hukum, transaksi ini perlu disahkan melalui pengadilan atau dicatatkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997.

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menentukan 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, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan pertauran perundang-undangan yang berlaku. Apabila dalam kenyataannya kepala kantor pertanahan secara subjektif mengenyampingkan ketentuan pasal tersebut, sehingga tanpa dibuktikannya akta yang dibuat oleh PPAT peralihan hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan. Hal inilah yang menyebabkan peralihan hak atas tanah yang dilakukan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, secara tidak langsung hal tersebut merupakan perbuatan yang melanggar hukum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37” mengatur bahwa “peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya boleh didaftarkan oleh PPAT”. Meskipun demikian, tidak ada sanksi yang diberlakukan kepada masyarakat apabila peralihan hak atas tanah dilakukan secara tidak resmi di bawah tangan. Sanksi yang diberlakukan kepada PPAT terkait kewajibannya adalah apabila ia tidak mendaftarkan akta yang telah dibuatnya ke Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari. Kewajiban ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi klien dan memastikan pengelolaan tanah yang efektif, yang merupakan salah satu tujuan dari pendaftaran tanah. Pendaftaran akta oleh PPAT ke Kantor Pertanahan bertujuan untuk memenuhi asas publisitas sehingga informasi tersebut dapat

diakses oleh masyarakat umum. Di sisi lain, administrasi yang dilakukan oleh PPAT bersifat tertutup dan hanya diketahui oleh pihak-pihak terkait serta ahli warisnya saja.⁸

Bahwa akibat hukum penjualan tanah yang dilaksanakan tanpa akta dari pejabat pembuat akta tanah tetap sah sepanjang terpenuhinya syarat-syarat penjualan yang sah menurut “Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960”, ini berarti syarat materil yang harus tunai, jelas, dan asli. Perlu diketahui bahwa penjualan itu harus memenuhi seluruh persyaratan jual beli yang diatur dalam “Pasal 1320 KUH Perdata”, yang merupakan syarat sah perjanjian. Namun, untuk melakukan peralihan hak atas tanah melalui penjualan tanah, diperlukan sebuah akta yang dikeluarkan oleh PPAT sebagai bukti sah. Oleh karena itu, untuk mengamankan proses peralihan hak atas tanah dan perubahan nama, diperlukan kehadiran PPAT dalam menerbitkan akta tersebut.

Dalam upaya hukum, pembeli dapat menghadapi tantangan terkait jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan. Ketika terjadi sengketa antara penjual dan pembeli, akta di bawah tangan dapat disangkal. Dokumen ini hanya diakui oleh kedua belah pihak atau dapat dikuatkan dengan akta jual beli tanah resmi yang dikeluarkan oleh PPAT. Akta jual beli tanah adalah dokumen yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, membuktikan bahwa terjadi pengalihan hak dari penjual kepada pembeli.

Oleh karena itu, disebutkan bahwa akta di bawah tangan merupakan awal bukti tertulis. Sementara itu, akta jual beli tanah adalah dokumen yang menunjukkan terjadinya transaksi pengalihan hak atas tanah secara sah. Secara prinsip, jual beli tanah harus dilakukan secara transparan dan tunai di hadapan PPAT, yang melakukan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap sertifikat hak atas tanah untuk memastikan tidak ada sengketa hukum, tidak dijamin, dan tidak berada di bawah kendali pihak lain.

KESIMPULAN

Praktik jual beli tanah di bawah tangan di Indonesia, meskipun sering dianggap sah secara kasuistik jika memenuhi syarat Pasal 1874 KUHPPerdata tentang perjanjian, tetap menyimpan sejumlah risiko hukum yang signifikan. Akar masalahnya terletak pada kurangnya

⁸ Hamidah, Upik. Implikasi Diskresi Kepala Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah. Jurnal FH Unila. Vol. 3, No. 2. 2019.

pemahaman masyarakat terhadap prosedur resmi, ketakutan akan biaya tambahan, dan persepsi tentang kompleksitas proses administrasi.

Status hukum tanah yang diperjualbelikan di bawah tangan menjadi tidak pasti karena tidak adanya akta otentik yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau notaris. Hal ini berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan di kemudian hari, terutama jika ada klaim dari pihak ketiga atau ahli waris. Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah untuk memperoleh kepastian hukum, yang sayangnya sering diabaikan dalam transaksi di bawah tangan.

Solusi untuk mengatasi masalah ini memerlukan pendekatan multifaset. Pertama, edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya prosedur resmi, risiko transaksi di bawah tangan, serta manfaat memiliki sertifikat tanah yang sah harus ditingkatkan. Pemerintah daerah, lembaga pendidikan, dan organisasi non-pemerintah (NGO) dapat berkolaborasi untuk menjangkau masyarakat luas, terutama di daerah terpencil, melalui program penyuluhan, workshop, dan kampanye publik. Kedua, transparansi dan penyederhanaan proses pendaftaran tanah perlu diwujudkan. Pemerintah perlu berupaya mengurangi biaya administrasi, pajak, dan biaya lainnya yang terkait dengan transaksi resmi, serta memberikan informasi yang jelas dan mudah diakses mengenai rincian biaya tersebut. Pemanfaatan platform digital dapat mempermudah akses informasi dan mengurangi kerumitan administratif. Ketiga, penegakan hukum yang konsisten dan pemberian sanksi yang tegas kepada pihak-pihak yang melanggar ketentuan perundang-undangan terkait pertanahan perlu dilakukan. Hal ini akan memberikan efek jera dan mendorong masyarakat untuk lebih memilih jalur resmi dalam transaksi jual beli tanah. Keempat, peningkatan kerjasama komunitas dalam pengawasan dan pencegahan praktik jual beli tanah ilegal perlu dioptimalkan. Masyarakat dapat saling berbagi informasi mengenai aktivitas mencurigakan dan melaporkannya kepada pihak berwenang.

Dengan mengimplementasikan langkah-langkah ini secara komprehensif, diharapkan kesadaran dan pemahaman masyarakat mengenai pentingnya kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah akan meningkat. Hal ini akan mendorong masyarakat untuk meninggalkan praktik jual beli di bawah tangan dan beralih ke jalur resmi, sehingga tercipta iklim investasi properti yang sehat dan berkelanjutan bagi semua pihak. Pada akhirnya, kepastian hukum atas

kepemilikan tanah akan memberikan rasa aman dan perlindungan bagi pemiliknya, serta mencegah terjadinya sengketa dan konflik di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Eko Muljono, 2017, Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan, Jurnal
- Damayanti. Dwi Aprilia Arum. Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Lex Privatum*. Vol. VIII, No. 2. 2020
- Hamidah, Upik. Implikasi Diskresi Kepala Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah. *Jurnal FH Unila*. Vol. 3, No. 2. 2019
- Independent, Volume 5 Nomor 1, hal..3
- Jayasa Putra Rajagukguk, “Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta di Bawah Tangan”, Universitas Dharmawangsa, 2021
- Meisha Poetri, 2022, Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- Setiawan, Ferdiansyah Prawira. Aspek Hukum Perlindungan Pembeli Pada Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan. *Journal Of Social Science Research*. Vo. 3, No. 6. 2023.
- Tanah, Jurnal Ilmiah Galuh Justisi, Fakultas Hukum Universitas Galuh, hal.47
- Urip Santoso, Hukum Agraria, Kencana, Jakarta, 2017, hlm 9.