



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 21 Agustus 2023, Revised: 8 September 2023, Publish: 9 September 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt.G/2018/PN.Smg)

Desyifa Nurhidayah<sup>1</sup>, Yuniar Rahmatiar<sup>2</sup>, Muhamad Abas<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan Karawang, Karawang, Indonesia

Email: [hk19.desyifanurhidayah@mhs.ubpkarawang.ac.id](mailto:hk19.desyifanurhidayah@mhs.ubpkarawang.ac.id)

<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan Karawang, Karawang, Indonesia

Email: [yuniar.rahmatiar@ubpkarawang.ac.id](mailto:yuniar.rahmatiar@ubpkarawang.ac.id)

<sup>3</sup> Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan Karawang, Karawang, Indonesia

Email: [muhamad.abas@ubpkarawang.ac.id](mailto:m Muhamad.abas@ubpkarawang.ac.id)

Corresponding Author: [hk19.desyifanurhidayah@mhs.ubpkarawang.ac.id](mailto:hk19.desyifanurhidayah@mhs.ubpkarawang.ac.id)

**Abstract:** *The process of buying and selling land should be carried out in front of an authorized official (PPAT) in order to obtain legal certainty in the form of a Sale and Purchase Deed (AJB) as evidence of the transfer of land rights or transfer of name at the Land Office. In general, there are still many buying and selling processes that are not carried out in front of PPAT or under the hands of some people. The research method used in this research uses qualitative methods and normative juridical approach methods with secondary data as the main data based on statutory approaches and primary data as supporting data obtained in the field. In this case, the sale and purchase carried out under the hand is still valid if it is in accordance with the agreement of the parties, but to ensure legal certainty, an authentic deed made by an authorized official is needed as proof of juridically valid ownership. Legal certainty in an agreement means that the agreement made by the parties applies like a binding law. Even though it is not in accordance with the provisions of the UUPA, the legal actions that occur have met the requirements of cash, light and real. The judge in deciding the case at No.535/Pdt.G/2018/PN/Smg. Stating that the sale and purchase carried out by the parties is valid, but needs to be completed with an authentic deed if it is going to change the name of the certificate or transfer of land rights.*

**Keyword:** *Sale and Purchase Under Hand, Transfer of Land Rights, Legal Certainty.*

**Abstrak:** Proses jual beli tanah sebaiknya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT) agar mendapatkan sautu kepastian hukum berupa Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti terhadap peralihan hak atas tanah atau balik nama pada Kantor Pertanahan. Pada umumnya, masih banyak proses jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT atau dibawah tangan tetap dilakukan oleh sebagian masyarakat. Metode penelitian yang dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif dan metode pendekatan yuridis normatif dengan data sekunder sebagai data utama yang didasarkan pada pendekatan perundang-undangan dan data primer

sebagai data penunjang yang di peroleh dilapangan. Dalam hal ini jual beli dibawah tangan yang dilakukan tetaplah sah jika sudah sesuai dengan kesepakatan para pihak, tetapi untuk menjamin kepastian hukumnya dibutuhkan akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang sebagai bukti kepemilikan yang sah secara yuridis. Kepastian hukum dalam perjanjian bermakna bahwa perjanjian sesuai kesepakatan yang dibuat para pihak berlaku layaknya undang-undang yang mengikat, serta dengan mendaftarkan tanah maka akan menjamin kepastian hukum dalam kepemilikan tanah tersebut. Meskipun tidak sesuai dengan ketentuan UUPA, tetapi perbuatan hukum yang terjadi telah memenuhi syarat yakni tunai, terang dan riil. Hakim dalam memutus perkara pada No.535/PDT.G/2018/PN/Smg. Menyatakan bahwa dalam jual beli diantara para pihak adalah sah, namun perlu dilengkapi dengan adanya akta otentik jika akan melakukan balik nama sertipikat atau peralihan hak atas tanah.

**Kata Kunci:** Jual Beli Dibawah Tangan, Peralihan Hak Atas Tanah, Kepastian Hukum.

## PENDAHULUAN

Tanah menjadi salah satu kebutuhan pokok bagi manusia pada umumnya. Tanah diperlukan oleh manusia sebagai kebutuhan untuk berbagai hal diantaranya untuk tempat tinggal, kebutuhan untuk pertanian, bidang industri dan lainnya. Semakin meningkatnya jumlah penduduk, maka ketersediaan lahan tanah semakin terbatas, hal ini dapat menyebabkan suatu permasalahan dikarenakan ketidakseimbangan antara kebutuhan dengan persediaan tanah.

Tanah merupakan objek yang diatur oleh Hukum agraria, tanah yang dimaksud bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, tetapi di tinjau dari aspek yuridisnya yaitu yang langsung berkaitan dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sesuai dengan yang diatur dalam Undang-undang pokok Agraria<sup>1</sup> No. 5 tahun 1960 yang selanjutnya akan disebut "UUPA"

Definisi tanah secara yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Pengertian bumi (yang dimaksud tanah) adalah permukaan bumi atau tubuh bumi dibawahnya serta yang dibawah air. Pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada didarat dan permukaan bumi yang berada di bawah air termasuk air laut, itu adalah uraian dalam pasal 1 ayat (4) UUPA jo. Pasal 4 ayat (1) UUPA. Istilah tanah lainnya juga berasal dari kata *land* atau *ground* atau *soil* atau *earth*.<sup>2</sup>

Pengertian hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan memperoleh manfaat dari tanah yang di hakinya. Objek hukum tanah berupa hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud penguasaan atas tanah yaitu hak yang berisikan serangkaian kewajiban, larangan dan wewenang bagi pemegang hak nya dalam mengenai tanah yang di hakinya.<sup>3</sup>

Dalam UUPA telah diatur mengenai peraturan dasar atas penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan dan pengendalian pemanfaatan tanah untuk kesejahteraan rakyat. Aspek yang diperlukan akan tujuan tersebut salah satunya adalah meliputi kepastian hak atas tanah, hal tersebut merupakan dasar utama terhadap kepastian hukum dalam kepemilikan tanah.<sup>4</sup>

Jual beli tanah biasa dilakukan oleh masyarakat. Istilah jual beli terdapat dalam pasal 26 (UUPA) mengenai jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal lainnya tidak menyebutkan

<sup>1</sup> H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018. Hlm.7

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm 4

<sup>3</sup> *Ibid*, Hlm. 10

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2005, Hlm. 72-73.

bahwa tidak ada kata jual beli, melainkan hanya disebutkan kata dialihkan.<sup>5</sup> Makna dari kata dialihkan adalah berpindahnya hak atas tanah tersebut melewati perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Sebagai contoh bentuk dari pemindahan haknya adalah jual beli.<sup>6</sup>

Dalam pasal 1458 KUHPer menjelaskan bahwa jual beli telah dianggap terjadi diantara kedua belah pihak, sampai para pihak telah mencapai kesepakatan mengenai harga dari suatu barang tersebut, meskipun pada tahap ini barang itu belum di serahkan, maupun harganya belum dibayar. Jual beli dalam definisi lain yaitu peralihan hak menjadi akibat dari dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengingatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pada pihak lainnya untuk membayar harga yang telah disetujui dalam perjanjian.<sup>7</sup>

Dalam praktik jual beli tanah yang sesuai dengan PP No. 18 tahun 2021 jo. PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, baiknya proses jual beli tanah ini dilakukan dengan dihadapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam menjalankan tugasnya, PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta autentik, seperti membuat akta perpindahan pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta autentik lainnya yang telah diatur dalam perundang-undangan yang berlaku. Tugas Pokok PPAT diantaranya melakukan kegiatan pendaftaran tanah dalam membuat suatu akta sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.<sup>8</sup>

Hal yang benar jika melakukan proses jual beli hak atas tanah yang dibuat dihadapan PPAT, agar PPAT dapat membuat Akta Jual Beli (AJB) sesuai dengan hukum yang berlaku dan mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat. Namun nyatanya masih banyak dilakukan proses antara penjual dan pembeli tidak dihadapan PPAT. Perbuatan jual beli dibawah tangan diantara penjual dan pembeli ini banyak dilakukan hanya dengan sebuah kwitansi sebagai bukti jika benar adanya terjadi proses jual beli. Keberadaan AJB yaitu meruakan bukti sah jika hak atas tanah sudah beralih kepada pihak lain.

Pemindahan penguasaan hak atas tanah dalam istilah yang lebih sering digunakan adalah jual beli dibawah tangan. Disebut demikian, karena perpindahan hak penguasaan tanah tidak melalui prosedur dan adminisrasi yang berlaku. Antar kedua belah pihak bersepakat untuk menetapkan batas persil tanah, pemindahan, yaitu dengan proses jual beli atau kerjasama melalui kesepakatan tertulis disertai dengan penyerahan dokumen mengenai tanah. Pencatatan secara khusus mengenai pendaftaran tanah tidak dilakukan adanya.<sup>9</sup>

Akta dibawah tangan merupakan akta yang tidak dibuat dihadapan pejabat yang memiliki wewenang seperti Notaris. Akta yang dibuat dibawah tangan hanya dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Adanya kesepakatan kontrak sehingga lahirnya perjanjian jual beli, walaupun kegiatan jual beli ini dilakukan dibawah tangan, namun tetap memiliki hukum yang mengikat bagi para pihak yang bersangkutan. Sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPer menyebutkan syarat sahnya kontrak meliputi, sepakat bahwa mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan dalam membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.<sup>10</sup>

Banyak masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual), penyebabnya adalah masyarakat beranggapan bahwa membuat akta jual beli tanah dihadapan PPAT dan mendaftarkannya pada Kantor pertanahan dianggap membutuhkan biaya yang cukup besar, alasan lainnya adalah dikarenakan kurangnya

<sup>5</sup> Andrian Sutedi, *Peralihan Ha Katas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Hlm. 76

<sup>6</sup> H.M Arba, *op.cit*, Hlm.145

<sup>7</sup> Warsiko, Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2019, Hlm. 106

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 62

<sup>9</sup> *Ibid*, Hlm. 5

<sup>10</sup> M. Gary Gagarin Akbar, *Perancangan Kontrak*, FBIS Publishing, Karawang, 2018. Hlm. 14

pemahaman tentang perhitungan akibat hukum yang akan terjadi jika tanah tersebut tidak didaftarkan atas nama pemilik yang baru.<sup>11</sup> seperti diketahui pada umumnya, masyarakat yang melakukan jual beli dibawah tangan hanya mengandalkan sebuah kwitansi yang menandakan jika pembayaran telah lunas dan bukti telah terjadinya kegiatan jual beli tanpa adanya dilibatkan dengan PPAT, sehingga jika suatu saat terjadi permasalahan maka akan menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli karena kurangnya pembuktian yang sah.

Untuk memperoleh kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah adalah dengan melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli atau AJB pada kantor pertanahan atau BPN. Dengan adanya pendaftaran tanah ini untuk memastikan dan melindungi pemegang tanah agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak lain. Akta mempunyai fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*).<sup>12</sup> Adanya surat-surat tanda bukti hak dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat yang dapat membuktikan dikemudian hari bahwa para pihak telah terikat suatu perjanjian.

Permasalahan yang akan timbul jika melakukan proses jual beli dibawah tangan salah satunya adalah kendala dalam proses balik nama sertipikat. Sebagai contoh permasalahan dalam jual beli di bawah tangan yang terjadi Desa Bambankerep, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang. Pembeli yang merupakan pemegang hak atas tanah dengan penjual telah melakukan kegiatan jual beli sebidang tanah yang dilakukannya dengan cara dibawah tangan dan disertai bukti sebuah kwitansi sebagai tanda pelunasan. Dalam proses jual beli ini, pembeli dan penjual sepakat akan melakukan proses balik nama oleh PPAT, penjual secara lisan berjanji bahwa penjual siap melakukan proses pengurusan balik nama apabila sewaktu-waktu diajak untuk menindak lanjuti proses jual beli dan balik nama setifikat atas sebidang tanah tersebut. Namun terjadi sesuatu hal diantara penjual dan pembeli sehingga komunikasi diantaranya terputus, dan penjual sudah tidak diketahui keberadaannya. Ketika pembeli hendak melakukan peralihan hak atas tanah tersebut dan balik nama di hadapan PPAT kota setempat, tetapi penjual tidak diketahui keberadaannya sehingga proses balik nama dan peralihan hak terhambat. Kemudian pembeli mengajukan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN)/kantor pertanahan kota semarang atas sertipikat hak milik No.00374/Bambankerep dengan surat ukur luas 300 m<sup>2</sup> yang terletak di desa Bambankerep kota semarang atas nama Sumedi Sudarti (Penjual/Tergugat) tetapi BPN/kantor pertanahan meminta putusan pengadilan Negeri Semarang, seperti yang diketahui proses balik nama harus dihadiri oleh para pihak tetapi dalam hal ini sertipikat masih atas nama penjual dan keberadaan penjual tidak diketahui, pembeli ingin melakukan proses balik nama sertipikat menjadi Mokhammad Sugiharto (Pembeli/Penggugat).

Berdasarkan pemaparan pendahuluan latar belakang tersebut, tujuan penelitian ini adalah bagaimana kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual beli dibawah tangan? Dan bagaimana pertimbangan hakim tentang jual beli dibawah tangan dengan suatu bukti akta dibawah tangan pada perkara putusan No. 535/Pdt.G/2018/PN/Smg?

## METODE

Penelitian ini merupakan penelitian normatif menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif merupakan pendekatan dengan cara menelaah kaidah, norma dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, sebab penelitian ini dilakukan dengan cara menganalisis dan menggambarkan mengenai peraturan perundang-undangan yang dikaitkan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam jual beli dibawah tangan dan pihak penjualnya tidak diketahui keberadaannya berdasarkan pada putusan No.535/Pdt.G/2018/PN/Smg.

---

<sup>11</sup> Meisha Poetri Perdana, Nina Herlina, Ibnu Rusydi, *Kekuatan Hukum Akta Dibawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Tanah*, Jurnal Ilmiah Galuh Justisi, Vol 10, No 1, 2022, Hlm. 47

<sup>12</sup> M. Gary Gagarin Akbar, *op.cit*, hlm. 67

Sumber data dalam penelitian ini adalah sumber data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan, seperti putusan, buku, dan dokumen resmi. Dalam sumber data sekunder didalamnya terdapat berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

1. Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang terdiri dari peraturan berdasarkan hirarki perundang-undangan yang berlaku, seperti peraturan perundang-undangan dan putusan yang berhubungan dengan penelitian ini.
2. Bahan hukum sekunder, merupakan bahan hukum yang berfungsi untuk menjelaskan mengenai hukum primer. Bahan hukum sekunder ini adalah kajian teori para ahli hukum yang dapat berupa buku hukum, dan hasil penelitian dari kalangan hukum.
3. Bahan hukum tersier, adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dapat berupa kamus, surat kabar, artikel, internet.<sup>13</sup> sehingga menjadi pelengkap dalam penelitian ini.

Keseluruhan data dianalisis secara kualitatif dengan menerangkan dalam bentuk uraian sistematis dengan menjelaskan berbagai jenis data. Selanjutnya data diseleksi dan diolah kemudian analisa secara deskriptif sehingga selain menggambarkan dan mengungkapkan, diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dibawah Tangan**

Kepastian hukum merupakan suatu perlindungan terhadap suatu tindakan sewenang-wenang. Yang berarti bahwa seseorang akan memperoleh dalam keadaan tertentu.<sup>14</sup> Dalam hukum perjanjian terdapat asas kepastian hukum, dimana perjanjian yang dibuat berlaku bagaikan undang-undang yang mengikat para pihak yang membuatnya.

Jual beli tanah atau menurut istilah hukumnya adalah perpindahan atau peralihan hak atas tanahnya. Penjual sebagai pemilik tanah akan melepaskan haknya kepada pembeli tanah tanpa batasan waktu yang ditentukan. Proses jual beli tanah haruslah bersifat terang, tunai dan riil.

Proses jual beli yang diawali dengan membuat perjanjian meskipun perjanjian tersebut dilakukan dibawah tangan maka perjanjian tersebut bagaikan undang-undang yang mengikat para pihak. Ketentuan umum yang mengikat dalam perjanjian baik itu perjanjian yang bernama maupun yang tidak bernama maka harus merujuk pada pasal 1319 KUHPer yang menjelaskan bahwa, semua persetujuan, baik itu persetujuan yang memiliki nama khusus atau tidak memiliki nama tertentu, diharuskan tunduk pada peraturan umum.

Sedangkan syarat dalam sahnya suatu perjanjian terdapat dalam 1320 KUHPer, yaitu adanya kesepakatan yang mengikat para pihak, pihak yang cakap dalam membuat perjanjian, suatu hal tertentu dan sebab tertentu yang halal. Maka dalam hal ini perjanjian yang dilakukan dibawah tangan dinilai telah memenuhi syarat dalam sahnya perjanjian, dikarenakan terdapat kesepakatan, kecakapan, dan suatu hal tertentu yang halal dalam proses jual beli tersebut.

Syarat sahnya perjanjian ini menyangkut mengenai objek dan subjek dalam perjanjian. Syarat subjektif dapat dikatakan demikian karena syarat tersebut mengenai subjek perjanjian, dimana subjek dalam perjanjian adalah manusia atau para pihak yang sepakat. Sedangkan sebab disebut syarat objektif dikarenakan persyaratan ini berkaitan dengan objek perjanjian. Dalam praktik jual beli tanah, tanah disini merupakan objek perjanjian, seperti yang terdapat dalam pasal 1332 KUHPer menerangkan bahwa hanya barang yang dapat diperjual-belikan saja yang dapat menjadi objek dari suatu perjanjian.

---

<sup>13</sup> *Ibid.* hlm 141

<sup>14</sup> Sudikno mertookusumo, *mengenal hukum suatu pengantar*, maha karya pustaka, 2019. Hlm

Dengan adanya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka kedua pihak seharusnya mempunyai keabsahan kehendak. Dalam suatu perjanjian, para pihak tidak boleh mendapatkan suatu tekanan yang mengakibatkan timbulnya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut. Pengertian sepakat dimaksudkan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan disebut tawaran (*offerte*) dan pernyataan pihak yang menerima tawaran disebut akseptasi (*acceptatie*).<sup>15</sup>

Terdapat beberapa syarat yang harus di penuhi dalam jual beli hak atas tanah, yaitu syarat formil dan materiil yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam kesepakatan. Syarat materiil dalam jual beli ini khususnya agi penjual bahwa tanah tersebut bukanlah tanah sengketa, sedangkan syarat formill nya adalah dibuktikan dengan adanya sertipikat SHM tanah yang akan diperjual belikan.

Fungsi sertipikat tanah yaitu untuk membuktikan siapa yang memiliki hak atas tanah yang berhak atas tanah tersebut. Pembuktian mengenai data yuridis dan data fisik tercantum dalam sertipikat tanah tersebut. Data fisik meliputi keterangan mengenai letak, batas, dan bidang tanah yang terdaftar serta penjelasan adakah bangunan atau benda lain diatas tanah tersebut. Data yuridis berupa keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang terdaftar dan pemegang haknya dan pihak serta hak-hak lainnya yang meliputinya.<sup>16</sup>

Keberadaan sertipikat hak atas tanah ini dapat memberikan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Kepastian hukum, bahwa dalam hal ini dapat diketahui dengan jelas dan pasti siapa pemegang hak atas tanah, sedangkan jaminan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang sudah bersertipikat adalah, apabila sewaktu-waktu terdapat pihak lain yang meng klaim atau mengajukan gugatan, maka dapat dibuktikan dengan adanya sertipikat.<sup>17</sup>

Jual beli merupakan suatu perbuatan yang mempunyai akibat hukum antara para pihak yaitu penjual dan pembeli. Para pihak yang memiliki keterikatan dan hubungan hukum sehingga menimbulkan hak dan kewajiban diantara pihak penjual dan pihak pembeli. Sudah menjadi kewajiban penjual dalam menyerahkan barang dan kepentingan yang sudah di sepakati. jika salah satu pihak tidak menunaikan prestasi nya, maka pihak lain dapat menuntut agar pihak tersebut menunaikan prestasinya, disinilah letak kepastian hukum dalam perjanjian. Dimana kesepakatan para pihak mengikat satu sama lain dan berlaku sebagai undng-undang.

Untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah dalam hal ini mengadakan pendatran tanah pada seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Pendaftaran tanah ini meliputi pengukuran permetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah, dan peralihan hak atas tanah tersebut, pembuatan surat-surat tanda bukti hak, yang akan berguna untuk alat pembuktian yang kuat, ini telah dituangkan dalam pasal 19 ayat 1 UUPA.<sup>18</sup>

### **Pertimbangan Hakim Tentang Jual Beli Dibawah Tangan Dengan Suatu Bukti Akta Dibawah Tangan Pada Perkara Putusan No. 535/Pdt.G/2018/PN/Smg.**

Pertimbangan hakim berdadsarkan pada perkara Putusan No. 535/Pdt.G/2018/PN/Smg. Bahwa bermula pada tanggal 10 Maret 1999, terjadi ikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat dengan objek jual beli berupa sebidang tanah yang terletak di Kel. Bampakerep, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang setempat yang masuk wilayah RT.005/ RW.004, dengan luas 300 M<sup>2</sup>. Penggugat telah melakukan pembelian serta pelunasan kepada Tergugat dengan

---

<sup>15</sup> Taryana Sunandar, Mariam Daurus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditiya Bakti, Jakarta, 2016. Hlm. 73.

<sup>16</sup> Michelle Velisia, Hanafi Tanawijaya, *Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dibawah Tangan Menurut Hukum Pertanahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tanggerang Nomor: 376/PDT.G/2017.PN.TNG)*, Jurnal Hukum Adigama, Vol.4 No. 2 Desember 2021. Hlm. 1599.

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm 1599.

<sup>18</sup> Amir Ilyas, Muh. Nursal, *Kumpulan Asas Hukum*, Pranamedia Group Kencana, Jakarta, 2022. Hlm. 148.

pembayaran jumlah yang telah disepakati sebesar Rp. 29.400.000-, dan telah menerima sebuah sertifikat Hak Milik (SHM) No.00374 yang pada masa itu sertifikat atas nama pemegang hak tersebut masih atas nama Tergugat.

Penggugat dan Tergugat telah melakukan proses jual beli yang dilakukan tidak dihadirkan PPAT atau notaris, maka proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli ini dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan dan akta dibawah tangan. Tergugat telah secara lisan berjanji akan bersedia apanila sewaktu-waktu diajak untuk menindaklanjuti proses jual beli dan balik nama sertifikat atas sebidang tanah tersebut.

Proses balik nama sertifikat belum terlaksana tetapi dikarenakan suatu hal Penggugat dengan Tergugat terputus komunikasi, pada awal tahun 2016 Penggugat Mencoba menghubungi Tergugat untuk memenuhi janji dengan menindaklanjuti jual beli dibawah tangan tersebut ke Notaris/PPAT serta balik nama sertifikat, tetapi Tergugat sudah tidak bertempat tinggal di alamat dahulu yang ditinggali. Dikarenakan Tergugat tidak menepati janjinya untuk melakukan proses balik nama dengan menghadap notaris/PPAT yang berwenang, maka oleh karena itu Tergugat telah melakukan wanprestasi.

Lahirnya perjanjian jual beli yang terjadi akibat adanya penawaran dan penerimaan mengakibatkan para pihak yaitu penjual dan pembeli menjadi saling terikat satu sama lain, sehingga tidak di perkenankan untuk ingkar janji dari apa yang sudah di setujui. Jika dalam tahap ini adanya suatu perbuatan wanprestasi, dan pihak yang lain tidak menerima perbuatan cidera janji tersebut maka gugatan dapat diajukan oleh yang bersangkutan ke pengadilan sesuai dengan prosedur. Hal yang dapat di tuntutan sesuai dalam pasal 1267 KUHP terdapat 5 (lima) yaitu pemenuhan, pembubaran, ganti rugi, pemenuhan disertai ganti rugi, dan pembubaran tambah ganti rugi. Salah satu dari 5 (lima) hal tersebut dapat dimanfaatkan sebagai suatu upaya untuk pemulihan suatu kerugian yang didapat.<sup>19</sup>

Demi kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut, Penggugat mencoba melakukan proses balik nama di BPN Semarang, tetapi dalam hal ini Penggugat tidak dapat menghadirkan Tergugat dimana salah satu syarat dalam proses balik nama adalah wajib hadirnya para pihak yang bersangkutan dan Tergugat selaku pemegang hak milik yang sesuai di sertifikat tidak dapat dihadirkan, sehingga proses balik nama yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat tidak dapat dilakukan. Penggugat telah berusaha untuk mencari Tergugat tetapi tidak dapat diketahui hingga akhirnya diajukanlah gugatan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Semarang.

Berdasarkan kasus posisi perkara putusan No.535/Pdt.G/2018/PN/Smg, dengan diajukannya gugatan oleh Penggugat agar majelis Hakim menyatakan bahwa demi hukum perjanjian jual beli yang dilakukannya antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan pada tanggal 10 maret 1999 dengan objek jual beli sebidang tanah seluas 300 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Bambankerep, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang dengan SHM No. 00374 adalah sah mempunyai kekuatan hukum, serta Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 300 M<sup>2</sup> dengan SHM No. 00374 yang terletak di Desa Bambankerep, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang.

Pembuatan akta jual beli hak atas tanah wajib dihadiri oleh para pihak bersangkutan yang akan melakukan suatu perbuatan hukum ini, dan harus ada orang lain yang berperan sebagai saksi, sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum yang dilakukan.<sup>20</sup> Maka dari itu dalam proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat sudah benar, dalam proses pembuktian Penggugat telah melampirkan bukti berupa surat-surat yang telah ditandatangani diatas matrai dan untuk memperkuat pembuktian maka dihadapkannya dua orang saksi yang bersaksi dalam pengajuan gugatan didepan hakim.

Proses jual beli dibawah tangan dalam perkara putusan No.535/Pdt.G/2018/PN/Smg, ini meskipun tidak sesuai dengan ketentuan UUPA, tetapi perbuatan hukum yang terjadi telah

<sup>19</sup> Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, PT. Refika Aditama, Bandung. 2016. Hlm. 35

<sup>20</sup> Adrian Sutedi, *op.cit.* Hlm 80-81

memenuhi syarat yakni tunai, terang dan riil. Meskipun tidak dibuat dihadapan PPAT/Notaris, tidak menyebabkan perbuatan jual beli ini batal demi hukum, namun perlu dilengkapi dengan adanya akta otentik jika akan melakukan balik nama sertipikat atau peralihan hak atas tanah. Dengan kata lain, jual beli yang dilakukan ini dikatakan telah sah secara materil dan absah dengan dilampirkannya bukti yang dimiliki oleh Penggugat yaitu berupa SHM dan kwitansi pembayaran yang telah disepakati oleh para pihak.

Kepastian hukum yang di peroleh dengan adanya Keputusan dari majelis Hakim yang memperkuat bukti sehingga Penggugat dapat melakukan proses pengajuan balik nama sertipikat, dan BPN kota Semarang harus memproses sesuai dengan putusan tersebut. Dalam memperoleh kepastian dan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik, maka putusan hakim merupakan penyelesaian dan solusi untuk memperoleh kepastian dan melindungi hak Penggugat sebagai pembeli.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, kesimpulannya adalah: 1. Proses jual beli yang diawali dengan membuat perjanjian meskipun perjanjian tersebut dilakukan dibawah tangan maka perjanjian tersebut bagaikan undang-undang yang mengikat para pihak. Jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dengan menyerahkan SHM ketika proses jual beli berlangsung, dengan bukti pembayaran berupa kwitansi. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan wajib dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dengan begitu AJB yang dibuat oleh PPAT/Notaris dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan atas hak tanah tersebut dalam pendaftaran ke BPN. Fungsi sertipikat tanah yaitu untuk membuktikan siapa yang memiliki hak atas tanah yang berhak atas tanah tersebut. Keberadaan sertipikat hak atas tanah ini dapat memberikan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan pendaftaran tanah menjamin kepastian hukum mengenai batas atau pembukuan tanah dan bukti kepemilikan terhadap pemilik hak tanah tersebut. 2. Pertimbangan hakim dalam Proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dalam peralihan hak atas tanah pada SHM No. 0037 dalam putusan No. 535/Pdt.G/2018/PN/Smg. adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Sesuai dengan adanya bukti, keterangan saksi, dan tidak adanya pihak lain yang menentang perihal jual beli yang dilakukan di bawah tangan tersebut merupakan sah dan memiliki kekuatan hukum meskipun tidak dibuat dihadapan PPAT/Notaris, tidak menyebabkan perbuatan jual beli ini batal demi hukum, namun perlu dilengkapi dengan adanya akta otentik jika akan melakukan balik nama sertipikat atau peralihan hak atas tanah.

## REFERENSI

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta: 2018.
- Amir Ilyas, Muh. Nursal, *Kumpulan Asas Hukum*, Pranamedia Group Kencana, Jakarta, 2022.
- M. Gary Gagarin Akbar, *Perancangan Kontrak*, FBIS Publishing, Karawang, 2018.
- Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, PT. Refika Aditama, Bandung. 2016.
- Michelle Velisia, Hanafi Tanawijaya, *Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dibawah Tangan Menurut Hukum Pertanahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 376/PDT.G/2017.PN.TNG)*, Jurnal Hukum Adigama, Vol.4 No. 2 Desember 2021.
- Meisha Poetri Perdana, Nina Herlina, Ibnu Rusydi, *Kekuatan Hukum Akta Dibawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Tanah*, Jurnal Ilmiah Galuh Justisi, Vol 10, No 1, 2022
- Taryana Sunandar, Mariam Daurus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditiya Bakti, Jakarta, 2016.



Warsiko, Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2019.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

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