

Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan dan Pengaruhnya Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah: Studi Putusan No. 566/PDT.G/2023/PN.Smg

Monica Belinda Oksavina¹, Mifta Silfiyani², Ceprudin³

^{1,2,3}Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

*monica-belindaoksavina@untagsmg.ac.id

Submission:

2025-04-27

Review:

2025-04-28

Accepted:

2025-04-30

Publish:

2025-04-30

ABSTRACT; In practice, people have been found to conduct land sales and purchases underhand. Land sale and purchase agreements not drawn up before a Land Deed Official (PPAT) can result in losses for the buyer, as in the case of Decision Number 566/Pdt.G/2023/PN.Smg. The purpose of this study is to examine the validity and legal force of land sale and purchase agreements not drawn up before a Land Deed Official (PPAT) and to analyze the legal considerations of the Semarang District Court Judge's decision regarding Decision Number 566/Pdt.G/2023/PN.Smg. This study uses a normative juridical approach. The method used in this study is a literature review and analysis using a qualitative approach. The results of this study are as follows: 1) The validity and legal force of underhand land sale and purchase agreements with building use rights certificates are valid in accordance with Article 1320 of the Civil Code and have the same legal force as authentic deeds. 2) Analysis of the judge's considerations in decision No. 566/Pdt.G/2020/PN.Smg, which states that the panel of judges provided the Plaintiff with a legal basis to proceed with the transfer of rights using an official copy of the court decision.

Keywords: *Private Agreement, Sale and Purchase, Transfer of Land Rights*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aspek penting dalam kehidupan masyarakat. Karena tanah adalah multidimensi, dilihat dari sudut pandang ekonomi, politik, budaya dan bisa saja memiliki arti sesuatu yang sakral. Hal ini membuat masyarakat bersaing untuk menguasai dan memiliki tanah yang mereka inginkan, oleh sebab itu menjadikan tanah sebagai sesuatu yang mempunyai nilai jual.

Pemindahan kepemilikan tanah/bangunan ataupun balik nama dapat dilakukan dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam suatu perusahaan atau *inbreng*, pewarisan, peralihan hak melalui pembagian hak bersama.¹

Tindakan hukum yang mengakibatkan berpindahnya kepemilikan atas tanah misalnya transaksi jual beli, pemberian hadiah, pengalihan aset ke dalam perusahaan, tukar-menukar dan pembagian hak bersama. Sedangkan, peristiwa hukum mengacu dalam situasi di mana hak atas tanah beralih karena kematian seseorang sehingga terjadi peralihan kepemilikan atas tanah.²

Pada umumnya masyarakat di Indonesia melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Bisa dikatakan jual beli tidak hanya sekedar berpindahnya hak atas suatu barang, tetapi juga merupakan perjanjian atau kesepakatan timbal balik yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Realitanya ketika antara pihak penjual dan pembeli melakukan kesepakatan jual beli atas tanah, dibuat perjanjian pengikatan jual beli dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris dan akta yang dibuat dibawah tangan.

Perjanjian jual beli tanah biasanya mencakup komitmen antara calon penjual dan calon pembeli yang pada dasarnya sepakat bahwa, jika syarat untuk menandatangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terpenuhi, maka kedua belah pihak setuju untuk datang dihadapan Notaris/PPAT yang berwenang untuk penandatanganan akta jual beli. Sehingga kedua belah pihak telah mencerminkan itikad baik dalam perjanjian yang transparansi dan keabsahan hukum, hal ini dapat mengurangi risiko sengketa apabila salah satu dari kedua belah pihak ingkar janji dan memastikan proses jual beli berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Mengacu pada ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Pendaftaran Tanah pada Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada intinya menyatakan jika pendaftaran hak atas tanah dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang maka jual beli hak atas tanah dapat beralih, menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³

Dalam praktiknya, banyak ditemukan masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah secara dibawah tangan, hanya didukung oleh bukti berupa kuitansi dari penjual kepada pembeli, tanpa dilengkapi dengan akta jual beli yang seharusnya dibuat di hadapan PPAT. Dilihat dari prespektif normatif, proses jual beli tanah dibawah tangan berisiko merugikan pihak pembeli saat melakukan proses balik nama di Kantor Pertanahan. Dalam konteks hukum, pentingnya untuk memahami apakah perjanjian dibawah tangan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian akta otentik.

¹ Irma Purnamasari, "*Hukum Pertanahan*," Bandung: PT Mizani Pustaka 2022, hlm 13.

² Emir Syarif, "*Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Dengan Bukti Kuitansi (Studi Kasus Putusan Nomor 412 / Pdt . G/2021/PN Mks)*," *Rectum* 6, no. 2 (2024): hlm 2.

³ Ni Nyoman Putri dan A.A. Ngurah Warsila Satrianingsih, "*Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan*," *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7, no. 7 (2018): hlm 3.

Selain itu, ketidakpastian mengenai keabsahan perjanjian ini dapat berpotensi menimbulkan permasalahan di kemudian hari, terutama terkait dengan hak atas tanah yang diperjualbelikan.

Era sekarang ini masih banyak masyarakat yang melakukan perbuatan hukum berupa perjanjian jual beli, sewa menyewa rumah, pinjam meminjam uang atau utang piutang dan lainnya hanya dengan perjanjian dibawah tangan tanpa melibatkan pejabat publik yang berwenang, bahkan ada yang hanya dibuktikan dengan selebar kuitansi dan materai serta tanda tangan para pihak saja. Tindakan tersebut didasarkan pada rasa saling percaya diantara kedua pihak yakni penjual dan pembeli, selain itu tidak sedikit masyarakat hanya memiliki bukti kepemilikan saja, khususnya kepemilikan hak atas tanah yang belum beralih dan masih atas nama penjual (pemilik lama).⁴

Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dalam pengalihan hak atas tanah harus dituangkan pada Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dibuktikan melalui pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)".

Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menegaskan bahwa pembuatan akta harus dihadiri oleh pihak-pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum tersebut, serta disaksikan oleh minimal 2 (dua) orang Saksi. Apabila keberadaan penjual dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan tidak diketahui, maka proses peralihan hak atas tanah perlu mengajukan gugatan melalui pengadilan negeri.

Hukum pembuktian mengenal adanya surat sebagai alat bukti tertulis yang terbagi menjadi dua kategori yaitu alat bukti merupakan akta dan surat yang bukan akta. Kuitansi dianggap sebagai salah satu bentuk alat bukti tertulis, menurut pendapat dari Retno Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata menyatakan bahwa, selebar kuitansi, seperti halnya faktur termasuk dalam kategori akta dibawah tangan.⁵

Hal yang menarik dalam penulis ini adalah dalam kehidupan bermasyarakat khususnya masyarakat yang awam hukum sering terjadi permasalahan jual beli beserta peralihan haknya, sehingga pembaca diharapkan dapat mempertimbangkan apabila dalam melakukan jual beli tanah, harus disesuaikan dengan peraturan hukum yang berlaku guna menghindari risiko dan meminimalisir permasalahan hukum yang merugikan kedua belah pihak.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan metode penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum normatif (legal research) biasanya "hanya" merupakan studi dokumen, yakni menggunakan sumber bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan, keputusan/ketetapan pengadilan, kontrak/perjanjian/ akad, teori hukum, dan pendapat para sarjana. Penelitian ini menggunakan spesifikasi deskriptif analisis, dengan maksud untuk menganalisis data tanpa melebihi cakupan subjek penelitian serta bersifat deduktif, dengan penerapan konsep umum/teori untuk menggambarkan serangkaian data, maupun hubungan antara satu data dengan data lainnya. Sumber data yang

⁴ Futuhatul Magfirah and Mohammad Jamin, "Juridical Analysis of Differences in Supreme Court Judges Decisions on the Validity of the Sale and Purchase Agreement of Underhanded Land," *International Journal of Science and Society* 4, no. 2 (2022): hlm 227.

⁵ Citra Adityana Setyawan and Antiko Wati, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Kuitansi Jual Beli," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 1 (2022): 14,

digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: (1) Data Sekunder terdiri dari bahan Hukum Primer dan bahan Hukum Sekunder serta bahan hukum Tersier. Analisa yang digunakan dalam penelitian adalah metode analisis kualitatif, yaitu proses pengolahan data yang disajikan dalam bentuk deskriptif analisis. Bahan hukum deskriptif bertujuan untuk memahami/mendeskripsikan konsep maupun fenomena sosial yang mendasari topik dan tidak bisa diukur dengan angka.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan berpotensi menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Karena, tanpa adanya bukti otentik pemilik baru atau pembeli tidak memiliki jaminan akan kepastian hukum dan hak atas tanah tersebut. Kemungkinan yang akan terjadi salah satunya yaitu Pertama, timbul sengketa dimana penjual dapat mengajukan gugatan kepada pembeli untuk membatalkan dan meminta pengembalian hak atas tanah.

Kedua, permasalahan dengan ahli waris dikarenakan pembeli tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikannya dengan akta otentik. Ketiga, pembeli sulit melakukan balik nama sertipikat tanah karena tidak tersedianya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT/notaris sebagai salah satu syarat administrasi dalam melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan. Kasus yang terjadi dalam putusan No. 566/Pdt.G/2023/PN. Smg adalah Telah terjadi kesepakatan jual beli 3 (tiga) bidang tanah antara lain Sertipikat tanah HGB No. 119, Sertipikat HGB No. 170, Sertipikat HGB No. 183 di Desa Tri Mulyo Kec. Genuk Kota Semarang.

Jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli dilakukan secara dibawah tangan, jual beli hanya dibuktikan dengan kuitansi pembayaran tanah yang sudah dibayarkan secara lunas. Pada tahun 2023 Pembeli bermaksud untuk membalik namakan sertipikat atas tanah tersebut demi kepastian hukum, Penggugat menghendaki sertipikat atas pemilik lama untuk balik nama menjadi atas nama Pembeli ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang, namun ditolak karena Penjual atau pemilik lama sudah tidak diketahui lagi alamat dan tempat tinggalnya.

Penggugat telah berupaya mencari Tergugat I dan Tergugat II serta telah mengkonfirmasi kepada aparat desa setempat yang dahulunya bertempat tinggal di alamat tersebut, namun sampai sekarang ini sudah tidak diketahui alamat dan keberadaannya. Alternatif lain yang dilakukan oleh Penggugat yaitu dengan mengajukan gugatan pengesahan jual beli sebagai dasar untuk balik nama/peralihan hak ke Pengadilan Negeri Semarang. Dilihat dari kasus posisi diatas, bahwasanya Penggugat mengajukan permohonan gugatan perkara ini ke Pengadilan Negeri Semarang.

Dari gugatan yang diajukan hakim memutuskan bahwa jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli adalah sah menurut hukum serta memberikan ijin kepada pembeli untuk melakukan balik nama terhadap 3 bidang tanah yang telah dibelinya dan Memerintahkan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk tunduk dan melaksanakan tahapan balik nama sertipikat HGB No. 119, No. 170 dan No.183 yang seluruhnya terletak di Desa Tri Mulyo Kec. Genuk Kota Semarang atas nama penjual tersebut menjadi atas nama pembeli.

Berdasarkan asas konsensualisme, suatu perjanjian dan perikatan mulai berlaku sejak tercapainya kesepakatan, kecuali jika para pihak dalam perjanjian menentukan hal yang berbeda. Dengan demikian ketika kuitansi ditandatangani oleh kedua pihak maka telah terjadi kesepakatan. Sebenarnya perjanjian sudah terbentuk ketika kedua belah pihak menyatakan setuju dengan harga sesuai negoisasi sekalipun belum dilakukan

pembayaran. Karena prinsip terjadinya penjualan adalah adanya kata sepakat.⁶

Jual beli yang dibuat dibawah tangan dalam kasus perkara yang diteliti, meskipun belum sepenuhnya memenuhi ketentuan didalam UUPA, namun sebagian besar perbuatan hukum tersebut sudah memenuhi syarat yaitu terang, tunai dan riil. Perbuatan hukum jual beli yang terang, tunai dan riil berdasarkan ketentuan UUPA tidak dinyatakan batal, meskipun tidak dibuat akta otentik di hadapan PPAT, sehingga perbuatan hukum itu tidak batal demi hukum, yakni perbuatan hukum jual beli yang dilakukan dengan terang, tunai dan riil sebagaimana dikenal dalam hukum adat, dianggap telah memenuhi persyaratan materiil secara lengkap dan sah menurut hukum.

Kekuatan hukum dalam praktik jual beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan dengan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) pada putusan Nomor.566/Pdt.G/2023/PN.Smg menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tersebut tetap sah, namun peralihan hak atas tanah tidak terjadi. Keabsahan perjanjian jual beli tanah tidak selalu memerlukan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Keabsahan materiil ini diperkuat oleh keterangan saksi dan hasil pemeriksaan setempat, yang menghasilkan fakta-fakta yang saling dibenarkan dari pihak terkait.

Dengan demikian, akta di bawah tangan dalam perjanjian jual beli tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang tercantum dalam Putusan No. 566/Pdt.G/2023/PN.Smg sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik. Oleh karena itu pengalihan nama sertipikat Hak Guna Bangunan(HGB) dari milik Tergugat menjadi milik Penggugat, sehingga harus mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Semarang, ketentuan ini sesuai dengan pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 meskipun tidak secara eksplisit menyebutkan bahwa Putusan Pengadilan dapat dijadikan dasar Pengajuan balik nama sertipikat, namun bisa diartikan bahwa balik nama sertipikat bisa dilakukan berdasarkan surat otentik yang dikeluarkan oleh pihak selain PPAT. Dengan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Putusan Pengadilan, proses balik nama dilakukan setelah keputusan tersebut atau sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Hakim perlu memiliki dasar yang kuat sebagai bahan pertimbangan dalam memutus sebuah perkara. Keputusan yang diambil juga harus berlandaskan pada fakta-fakta yang ada serta pertimbangan hukum yang menyeluruh.

Berdasarkan Analisa penulis pada putusan Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam memutus perkara sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Yang mana Pembeli telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah objek sengketa tersebut sah dan terbukti secara hukum miliknya dengan pertimbangan bahwa kuitansi yang terdapat tanda tangan Tergugat I selaku Penjual dan telah dibubuhi materai sewaktu pelaksanaan jual beli pada tahun 1998 dan beserta alat bukti saksi yang dihadirkan oleh Penggugat dapat menguatkan akta dibawah tangan tersebut atau membuktikan bahwa jual beli tanah dengan bukti akta dibawah tangan tersebut benar – benar terjadi.

Jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan pada kasus ini telah memenuhi unsur syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota dan Pasal 1338 KUHPerdota yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Sesuai Pasal 1857

⁶ Rizki Yudha Bramantyo et al., “Penggunaan Kuitansi Sebagai Alat Bukti Transaksi Jual Beli (Ditinjau Dari Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata),” *Jurnal Mediasosian: Jurnal Ilmu Sosial Dan Administrasi Negara* 4, no. 1 (2020): hlm 7,

KUHPerdata bahwa jika akta dibawah tangan tanda tangannya diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, maka akta tersebut dapat merupakan alat pembuktian yang sempurna terhadap pihak yang menandatangani dan para pihak yang mendapatkan hak darinya.

Kekuatan akta dibawah tangan dapat dijadikan sebagai alat pembuktian surat di pengadilan sepanjang akta dibawah tangan dibuat oleh kedua belah pihak dan dibenarkan oleh mereka serta diperkuat oleh adanya saksi-saksi dipersidangan bahwa tanah tersebut adalah benar-benar milik Penggugat dan sampai sekarang ini tidak pernah ada yang mempermasalahkannya, maka dapat menjadi pembuktian yang sempurna apabila tidak dapat dibantah oleh pihak lawan.

Hakim dalam mengambil Keputusan pada perkara ini telah mengikuti ketentuan hukum yang berlaku yaitu Hukum Acara Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 mengenai Kekuasaan Kehakiman dan Perma No.1 Tahun 2016, Sehingga penyelesaian Peralihan hak atas tanah dengan sertipikat hak guna bangunan (HGB) pada putusan Nomor 566/Pdt.G/2023/PN.Smg telah sesuai majelis hakim telah memberi ijin/kuasa kepada Penggugat untuk atas nama Tergugat menghadap ke Badan Pertanahan Nasional guna melakukan proses balik nama atas "Tiga bidang tanah dengan luas masing-masing 402 m², 297 m², 105 m² berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 119, 170, 183 yang terletak di Desa Tri Mulyo Kecamatan Genuk Kota Semarang."

KESIMPULAN

Keabsahan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan dengan sertipikat hak guna bangunan Putusan No. 566/Pdt.G/2023/PN.Smg adalah sah. Perjanjian jual beli dibawah tangan ini telah memenuhi syarat sah perjanjian dikarenakan adanya kesepakatan antar pihak, kecakapan para pihak, mengenai suatu hal tertentu, dan sebab yang halal hal ini sesuai dengan pasal 1320KUHPerdata. Kekuatan hukum jual beli yang dibuat dibawah tangan sepanjang antar pihak mengakui dan tidak menyangkal kebenaran, maka mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan akta otentik. Meskipun perjanjian jual beli di bawah tangan ini belum memenuhi ketentuan formal untuk pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997, praktik ini tidak batal demi hukum. Analisis yuridis pertimbangan Hakim terhadap putusan Nomor. 566/Pdt.G/2023/PN.Smg adalah Majelis Hakim menilai bahwa perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I sah menurut hukum, sesuai Pasal 1320 KUHPerdata, dengan bukti berupa kuitansi pembayaran, bukti pendukung lainnya, penguasaan fisik tanah, dan pembayaran pajak. Kelalaian Tergugat yang tidak melanjutkan proses jual beli tanah dihadapan PPAT menjadi penghambat proses administrasi, namun hakim memberikan dasar hukum bagi Penggugat untuk melanjutkan peralihan hak dengan menggunakan salinan resmi putusan pengadilan. Penggugat diberi hak untuk mengajukan balik nama sertifikat tanah di Kantor Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Purnamasari, Irma. "Hukum Pertanahan, ". Bandung:PT Mizani Pusaka, 2022

Syarif, Emir. "Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Dengan Bukti Kuitansi (Studi Kasus Putusan Nomor 412 / Pdt . G/2021/PN Mks)." *Rectum* 6, no. 2 (2024): 266–75.

- Satrianingsih, Ni Nyoman Putri dan A.A. Ngurah Warsila. “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan.” *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7, no. 7 (2018): 2–3.
- Bramantyo, Rizki Yudha, Hary Murti, Niniek Wahyuni, and Suwarno Suwarno. “Penggunaan Kuitansi Sebagai Alat Bukti Transaksi Jual Beli (Ditinjau Dari Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).” *Jurnal Mediasosian: Jurnal Ilmu Sosial Dan Administrasi Negara* 4, no. 1 (2020): 92–103. <https://doi.org/10.30737/mediasosian.v4i1.825>.
- Magfirah, Futuhatul, and Mohammad Jamin. “Juridical Analysis of Differences in Supreme Court Judges Decisions on the Validity of the Sale and Purchase Agreement of Underhanded Land.” *International Journal of Science and Society* 4, no. 2 (2022): 277–90. <https://doi.org/10.54783/ijssoc.v4i2.469>.
- Setyawan, Citra Adityana, and Antiko Wati. “Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Kuitansi Jual Beli.” *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 1 (2022): 14. <https://doi.org/10.19184/jik.v3i1.34913>.