

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Mengenai Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli dengan disertai pembayaran sejumlah harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Berbeda dengan jual beli benda bergerak, jual beli tanah memiliki karakteristik khusus karena objek yang diperjualbelikan berupa hak atas tanah yang penguasaannya diatur secara khusus dalam hukum agraria nasional. Oleh karena itu, selain tunduk pada ketentuan umum mengenai perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli tanah juga harus memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) beserta peraturan pelaksanaannya.¹³

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena selain bernilai ekonomis, tanah juga mempunyai fungsi sosial, budaya, politik, dan religius. Hampir seluruh aktivitas manusia memerlukan tanah sebagai tempat tinggal, tempat usaha, lahan pertanian, maupun aset investasi. Tingginya nilai tanah menyebabkan tanah sering menjadi objek berbagai hubungan hukum, salah satunya melalui mekanisme jual beli.

Menurut Boedi Harsono, jual beli tanah dalam hukum adat

¹³ *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*

merupakan perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti pelaksanaan jual beli dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sehingga diketahui masyarakat, sedangkan Tunai berarti proses penyerahan hak atas tanah dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli. Meskipun pembayaran belum lunas, sepanjang para pihak telah sepakat bahwa hak atas tanah berpindah kepada pembeli, maka jual beli tersebut dianggap telah selesai menurut hukum adat.¹⁴

Konsep tersebut kemudian menjadi salah satu dasar pembentukan hukum agraria nasional melalui UUPA yang mengadopsi prinsip-prinsip ketentuan hukum adat selama masih sesuai dengan kepentingan nasional dan perkembangan masyarakat. Oleh karena itu, jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan tetap memenuhi ketentuan formal mengenai pendaftaran tanah.

Dalam perspektif hukum agraria, jual beli tanah tidak hanya dipandang sebagai hubungan hukum keperdataan, tetapi juga sebagai perbuatan hukum yang membawa akibat terhadap administrasi pertanahan. Berbeda dengan KUHPerdara yang menitikberatkan pada kesepakatan mengenai objek dan harga, hukum agraria menghendaki agar peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Ketentuan mengenai pelaksanaan jual beli tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 317–322.

Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Urip Santoso, Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk pemindahan hak yang bersifat permanen sehingga seluruh hak dan kewajiban atas tanah beralih kepada pembeli, sedangkan penjual tidak lagi mempunyai kewenangan atas tanah tersebut.¹⁵

Pendaftaran tanah merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari proses jual beli tanah. Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa pemerintah menyelenggarakan proses pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. Sertifikat yang diterbitkan menjadi bukti yang memiliki kekuatan hukum terkait data fisik dan data yuridis atas suatu bidang tanah sehingga setiap perubahan kepemilikan akibat jual beli harus dicatat dalam administrasi pertanahan.¹⁶

Meskipun demikian, dalam praktik masih banyak ditemukan transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa memenuhi prosedur tersebut. Para pihak hanya membuat surat pernyataan jual beli yang ditandatangani sendiri atau disaksikan kepala desa maupun tokoh masyarakat. Praktik ini dikenal sebagai jual beli tanah di bawah tangan dan umumnya terjadi karena faktor kepercayaan, hubungan kekeluargaan, keterbatasan pengetahuan mengenai hukum pertanahan, jauhnya akses menuju PPAT, serta keinginan menghindari biaya administrasi. Padahal, apabila transaksi tersebut tidak segera ditindaklanjuti dengan pembuatan

¹⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37.

¹⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 90–95.

AJB dan proses balik nama sertifikat, dapat timbul berbagai persoalan. Permasalahan tersebut menjadi fokus penelitian ini. Objek penelitian menunjukkan adanya transaksi jual beli tanah di bawah tangan di Desa Talang Padang, Kecamatan Pino Raya. Setelah penjual meninggal dunia, pembeli mengalami kesulitan melakukan proses balik nama karena ahli waris pada awalnya tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli yang dipersyaratkan oleh PPAT. Keadaan ini menunjukkan bahwa tidak dipenuhinya syarat formal dalam jual beli tanah dapat menimbulkan ketidakpastian hukum meskipun transaksi telah berlangsung bertahun-tahun.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang tidak hanya melahirkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli, tetapi juga mengakibatkan perubahan status kepemilikan yang harus dicatat dalam administrasi pertanahan. Oleh karena itu, setiap transaksi jual beli tanah wajib memenuhi ketentuan hukum agraria agar hak-hak para pihak memperoleh kepastian dan perlindungan hukum secara optimal.

2. Pengertian Jual Beli Tanah Di bawah Tangan

Jual beli tanah di bawah tangan merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang masih sering dijumpai dalam praktik kehidupan masyarakat Indonesia, terutama di daerah pedesaan. Transaksi ini dilakukan berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli tanpa melalui prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu tanpa dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT). Umumnya para pihak hanya membuat surat pernyataan jual beli yang ditandatangani sendiri dan disaksikan oleh perangkat desa, tokoh masyarakat, atau saksi-saksi lainnya. Dalam praktik tertentu, transaksi bahkan hanya dilakukan secara lisan berdasarkan rasa saling percaya.¹⁷

Fenomena jual beli tanah di bawah tangan menunjukkan adanya perbedaan antara ketentuan hukum yang berlaku (*das sollen*) dengan kenyataan yang terjadi di masyarakat (*das sein*). Secara normatif, setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar pendaftaran tanah. Namun, dalam praktik masih banyak masyarakat yang memilih melakukan transaksi secara sederhana karena dianggap lebih mudah, cepat, dan murah.

Menurut Boedi Harsono, istilah jual beli tanah di bawah tangan tidak dikenal secara khusus dalam Undang-Undang Pokok Agraria, tetapi berkembang dalam praktik masyarakat untuk menggambarkan transaksi yang tidak dilakukan di hadapan PPAT. Ditinjau dari hukum perdata, jual beli di bawah tangan tetap merupakan perjanjian yang sah apabila memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Apabila syarat tersebut terpenuhi, perjanjian mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Namun, perjanjian tersebut hanya mengikat para pihak dan belum dapat dijadikan dasar untuk

¹⁷ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 198–200.

melakukan balik nama sertifikat karena belum memenuhi ketentuan formal hukum pertanahan.

Menurut Adrian Sutedi, Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT merupakan syarat formal dalam proses peralihan hak atas tanah. Tanpa adanya AJB, Kantor Pertanahan tidak mempunyai dasar hukum untuk mencatat perubahan data yuridis mengenai kepemilikan tanah sehingga pembeli belum memperoleh kepastian hukum sebagai pemegang hak yang baru. Menurut Adrian Sutedi, Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT merupakan syarat formal yang wajib dipenuhi dalam proses peralihan hak atas tanah. Tanpa adanya AJB, Kantor Pertanahan tidak mempunyai dasar hukum untuk mencatat perubahan data yuridis mengenai kepemilikan tanah. Dengan demikian, pembeli yang hanya memegang surat jual beli di bawah tangan belum memperoleh kepastian hukum sebagai pemegang hak yang baru.¹⁸

Keberadaan jual beli tanah di bawah tangan dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu rendahnya pengetahuan masyarakat mengenai hukum pertanahan, pertimbangan ekonomi untuk menghindari biaya pembuatan AJB, BPHTB, Pajak Penghasilan (PPh), dan biaya administrasi lainnya, hubungan kekeluargaan atau kedekatan sosial yang mengutamakan rasa saling percaya, serta keterbatasan akses terhadap pelayanan PPAT maupun Kantor Pertanahan.

Meskipun banyak dilakukan, jual beli tanah di bawah tangan memiliki kelemahan dalam pembuktian. Surat jual beli di bawah tangan

¹⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 75–82.

tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik. Menurut Pasal 1875 KUHPerdara, surat di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh pihak yang menandatangani. Apabila disangkal, keabsahannya harus dibuktikan di hadapan pengadilan.

Risiko hukum semakin besar apabila penjual meninggal dunia sebelum proses peralihan hak diselesaikan. Tanah yang masih tercatat atas nama penjual menjadi bagian dari harta warisan sehingga ahli waris mempunyai kedudukan hukum terhadap tanah tersebut. Apabila ahli waris tidak mengakui transaksi atau menolak menandatangani Akta Jual Beli, pembeli akan mengalami kesulitan memperoleh kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya.¹⁹

Menurut Maria S.W. Sumardjono, perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik tetap harus diberikan meskipun transaksi dilakukan secara di bawah tangan. Dalam memeriksa sengketa pertanahan, hakim tidak hanya mempertimbangkan Akta Jual Beli, tetapi juga bukti pembayaran, penguasaan fisik tanah, keterangan saksi, serta itikad baik para pihak. Dengan demikian, surat jual beli di bawah tangan tetap memiliki nilai pembuktian apabila didukung oleh alat bukti lain yang sah.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa jual beli tanah di bawah tangan merupakan transaksi yang secara keperdataan tetap sah apabila memenuhi syarat sah perjanjian menurut KUHPerdara. Akan

¹⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2007), hlm. 149–153.

tetapi, transaksi tersebut belum memenuhi ketentuan formal dalam hukum pertanahan sehingga tidak dapat dijadikan dasar langsung untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, jual beli tanah di bawah tangan tetap mengandung risiko hukum, terutama apabila terjadi sengketa atau penjual meninggal dunia sebelum proses administrasi pertanahan diselesaikan.

3. Dasar Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Oleh karena itu, pelaksanaannya tidak hanya tunduk pada ketentuan hukum perdata, tetapi juga harus memperhatikan ketentuan hukum agraria nasional mengenai tata cara peralihan hak atas tanah. Berbeda dengan jual beli benda bergerak yang berpedoman pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli tanah memiliki dasar hukum yang lebih kompleks karena berkaitan dengan administrasi pertanahan dan kepastian hukum hak atas tanah. Dasar hukum tersebut diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang membentuk sistem hukum pertanahan nasional.

a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Ketentuan mengenai jual beli diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Buku III tentang Perikatan, Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540. Pasal 1457 menyatakan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak lainnya mengikatkan

diri untuk membayar harga yang telah disepakati.²⁰

Berdasarkan ketentuan tersebut, jual beli merupakan hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Penjual berkewajiban menyerahkan objek yang diperjualbelikan, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga sesuai kesepakatan. Hubungan hukum tersebut lahir sejak tercapainya kata sepakat mengenai objek dan harga sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdota.

Dalam konteks jual beli tanah di bawah tangan, surat perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak tetap mempunyai kekuatan hukum sebagai perjanjian keperdataan. Akan tetapi, perjanjian tersebut hanya mengikat para pihak dan belum mengakibatkan beralihnya hak atas tanah secara administratif.

b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Landasan hukum utama dalam bidang pertanahan di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA menjadi dasar pembentukan sistem hukum agraria nasional yang menggantikan sistem hukum pertanahan kolonial.

Salah satu tujuan utama UUPA adalah memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di

²⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (3).

seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum.

Selain itu, Pasal 20 UUPA mengatur bahwa Hak Milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah. Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh hukum agar memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang baru.

Menurut Boedi Harsono, UUPA mengadopsi asas hukum adat mengenai jual beli tanah, yaitu asas terang dan tunai, dengan pelaksanaan yang disesuaikan melalui mekanisme pendaftaran tanah. Dengan demikian, walaupun jual beli telah terjadi secara keperdataan, peralihan hak belum memperoleh kepastian hukum apabila belum didaftarkan.²¹

c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan peraturan pelaksana Pasal 19 UUPA yang mengatur tata cara pendaftaran tanah. Ketentuan mengenai jual beli tanah diatur dalam Pasal 37 ayat (1), yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT merupakan syarat administratif agar peralihan hak dapat dicatat dalam buku tanah dan sertifikat.

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 317–325.

Dalam praktik, pembeli yang hanya memiliki surat jual beli di bawah tangan sering mengalami kendala karena Kantor Pertanahan tidak dapat melakukan proses balik nama tanpa adanya Akta Jual Beli sebagai dasar pendaftaran.

d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dasar hukum adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah. Salah satu kewenangan utama PPAT adalah membuat Akta Jual Beli sebagai bukti telah dilakukannya transaksi jual beli tanah.

Menurut ketentuan tersebut, sebelum membuat AJB, PPAT wajib memeriksa keaslian sertifikat tanah, identitas para pihak, status tanah, pembayaran pajak, serta memastikan bahwa objek tanah tidak sedang berada dalam sengketa. Pemeriksaan tersebut bertujuan memberikan perlindungan hukum kepada para pihak sekaligus mencegah terjadinya peralihan hak yang bertentangan dengan hukum.

e. Peraturan Menteri ATR/BPN

Selain UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997, tata cara pendaftaran peralihan hak juga diatur lebih lanjut dalam berbagai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan

tersebut mengatur mengenai prosedur administrasi, persyaratan dokumen, tata cara pemeriksaan berkas, hingga penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Melalui pengaturan tersebut diharapkan setiap perubahan data yuridis mengenai kepemilikan tanah dapat dicatat secara benar sehingga memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak.

f. Yurisprudensi Mahkamah Agung

Selain peraturan perundang-undangan, praktik penyelesaian sengketa mengenai jual beli tanah di bawah tangan juga banyak dipengaruhi oleh putusan Mahkamah Agung. Dalam beberapa putusan, Mahkamah Agung memberikan perlindungan kepada pembeli yang beritikad baik meskipun transaksi dilakukan secara di bawah tangan. Hakim tidak hanya menilai keberadaan Akta Jual Beli, tetapi juga memperhatikan apakah pembayaran telah dilakukan, apakah tanah telah diserahkan kepada pembeli, apakah pembeli telah menguasai objek sengketa dalam waktu yang lama, serta apakah terdapat saksi maupun bukti lain yang mendukung terjadinya transaksi tersebut.

Yurisprudensi tersebut menunjukkan bahwa hakim tidak semata-mata berpegang pada aspek formal administrasi pertanahan, tetapi juga mempertimbangkan rasa keadilan dan itikad baik para pihak. Oleh karena itu, dalam keadaan tertentu surat jual beli di bawah tangan dapat dijadikan alat bukti yang memiliki nilai pembuktian apabila didukung dengan alat bukti lain sesuai ketentuan hukum acara perdata.

4. Syarat Sah Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang bertujuan

mengalihkan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Agar memperoleh kekuatan hukum, pelaksanaannya harus memenuhi ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan pelaksana lainnya. Dengan demikian, keabsahan jual beli tanah ditinjau dari dua aspek, yaitu keabsahan secara keperdataan dan keabsahan secara administrasi pertanahan.

Perbedaan kedua aspek tersebut penting dipahami karena peralihan hak atas tanah tidak hanya ditentukan oleh kesepakatan para pihak, tetapi juga harus memenuhi prosedur formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

a. Syarat Sah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif, sedangkan objek tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat objektif. Kesepakatan Para Pihak.

1) Kesepakatan Para Pihak

Kesepakatan merupakan persesuaian kehendak antara penjual dan pembeli mengenai objek tanah dan harga yang telah disepakati. Kesepakatan harus lahir tanpa paksaan, kekhilafan, maupun penipuan. Dalam jual beli tanah di bawah tangan, kesepakatan biasanya dituangkan dalam surat perjanjian yang ditandatangani para pihak sebagai bukti transaksi.

2) Kecakapan Para Pihak

Kecakapan adalah kemampuan seseorang melakukan perbuatan hukum. Pada prinsipnya setiap orang dianggap cakap, kecuali yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Dalam jual beli tanah, PPAT memeriksa identitas para pihak untuk memastikan kewenangan melakukan transaksi.

3) Adanya Objek Tertentu

Objek jual beli harus jelas mengenai letak, luas, batas, status hak, dan identitas pemegang hak atas tanah. Selain itu, tanah yang diperjualbelikan harus dapat dialihkan menurut ketentuan hukum.

4) Sebab yang Halal

Sebab yang halal berarti tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Menurut Subekti, tidak terpenuhinya syarat subjektif menyebabkan perjanjian dapat dimintakan pembatalan (*vernietigbaar*), sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum (*nietig*). Menurut Subekti, apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan (*vernietigbaar*), sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*).

b. Syarat Materiil Jual Beli Tanah

Jual beli tanah juga harus memenuhi syarat materiil, yaitu

penjual merupakan pemegang hak yang sah, pembeli memenuhi syarat sebagai subjek hukum yang berhak memiliki hak atas tanah tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak sedang dalam sengketa atau dibebani hak tertentu. Menurut Boedi Harsono, syarat materiil menentukan dapat atau tidaknya hak atas tanah dialihkan kepada pihak lain.

c. Syarat Formil Jual Beli Tanah

Syarat formil meliputi para pihak menghadap kepada PPAT, pemeriksaan identitas para pihak dan sertifikat tanah, pembayaran pajak yang berkaitan dengan transaksi, pembuatan Akta Jual Beli (AJB), serta pendaftaran AJB ke Kantor Pertanahan. Syarat tersebut bertujuan memberikan kepastian hukum. Apabila syarat formil tidak dipenuhi, pembeli akan mengalami kesulitan melakukan balik nama sertifikat.

d. Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah

Hukum agraria nasional mengadopsi asas terang dan asas tunai. Asas terang berarti jual beli dilakukan di hadapan PPAT sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, sedangkan asas tunai berarti penyerahan hak atas tanah dilakukan bersamaan dengan pembayaran harga. Walaupun pembayaran belum lunas seluruhnya, sepanjang para pihak sepakat bahwa hak berpindah kepada pembeli, jual beli dianggap telah terjadi menurut hukum adat.

5. Syarat Materiil Jual Beli Tanah

Jual beli tanah di bawah tangan merupakan bentuk perbuatan hukum yang masih banyak ditemukan dalam praktik masyarakat

Indonesia, khususnya di daerah pedesaan. Transaksi ini dilakukan berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli tanpa melalui prosedur formal berupa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Meskipun demikian, jual beli tanah di bawah tangan tidak serta-merta dinyatakan tidak sah karena kekuatan hukumnya harus dibedakan antara hukum perdata dan hukum administrasi pertanahan.²²

Perbedaan tersebut sangat penting dipahami karena hukum Indonesia mengenal dua sistem pengaturan yang saling berkaitan tetapi memiliki fungsi yang berbeda. Hukum perdata mengatur hubungan hukum antara penjual dan pembeli sebagai subjek hukum, sedangkan hukum agraria mengatur tata cara peralihan hak atas tanah agar memperoleh kepastian hukum melalui sistem pendaftaran tanah.

a. Kekuatan Hukum Menurut Hukum Perdata

Ditinjau dari perspektif hukum perdata, jual beli tanah di bawah tangan tetap merupakan suatu perjanjian yang sah selama memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Apabila keempat syarat tersebut telah terpenuhi, maka perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak.²³

b. Kekuatan Hukum Menurut Hukum Agraria

Hukum agraria mengatur bahwa peralihan hak atas tanah

²² R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm. 41.

²³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (3).*

harus memenuhi ketentuan formal. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak. Oleh karena itu, pembeli yang hanya memiliki surat jual beli di bawah tangan belum dapat melakukan balik nama sertifikat tanpa Akta Jual Beli.²⁴

c. Kekuatan Pembuktian Surat Jual Beli di Bawah Tangan

Dalam hukum pembuktian dikenal akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik, sedangkan surat jual beli yang dibuat para pihak merupakan akta di bawah tangan. Menurut Pasal 1875 KUHPerdara, akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian apabila diakui oleh pihak yang membuatnya. Apabila disangkal, pembuktiannya dilakukan di pengadilan dengan mempertimbangkan bukti pembayaran, saksi, penguasaan fisik tanah, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), riwayat penguasaan tanah, serta bukti administrasi lainnya.²⁵

d. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik

Menurut Maria S.W. Sumardjono, hukum pertanahan tidak

²⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya* (Jakarta: Kompas, 2005), hlm. 112.

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 328.

hanya bertujuan memberikan kepastian hukum, tetapi juga mewujudkan keadilan. Oleh karena itu, pembeli yang beritikad baik tetap harus memperoleh perlindungan hukum meskipun terdapat kekurangan administratif. Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya juga memberikan perlindungan kepada pembeli yang beritikad baik.²⁶

e. Kekuatan Hukum Setelah Penjual Meninggal Dunia

Apabila penjual meninggal dunia sebelum Akta Jual Beli dibuat, tanah yang masih terdaftar atas nama penjual menjadi bagian dari harta peninggalan sehingga pembeli harus berhadapan dengan ahli waris. Apabila ahli waris mengakui transaksi dan bersedia menandatangani Akta Jual Beli, proses peralihan hak masih dapat dilaksanakan melalui PPAT. Sebaliknya, apabila ahli waris menolak atau terjadi sengketa mengenai keabsahan surat jual beli di bawah tangan, pembeli harus mengajukan gugatan ke pengadilan. Dalam memutus perkara, hakim akan menilai seluruh alat bukti yang diajukan untuk menentukan perlindungan hukum terhadap pembeli.

6. Akibat Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Jual beli tanah di bawah tangan merupakan perbuatan hukum yang masih banyak dilakukan masyarakat Indonesia, terutama di daerah pedesaan. Meskipun didasarkan atas kesepakatan para pihak, transaksi yang tidak memenuhi ketentuan formal hukum pertanahan

²⁶ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kontrak di Indonesia* (Yogyakarta: FH UII Press, 2004), hlm. 118.

menimbulkan akibat hukum bagi penjual, pembeli, ahli waris, pihak ketiga, maupun administrasi pertanahan. Akibat hukum tersebut harus dilihat dari hubungan keperdataan dan administrasi pertanahan.

a. Akibat Hukum terhadap Penjual

Setelah terjadi kesepakatan dan pembayaran sesuai perjanjian, penjual berkewajiban menyerahkan tanah kepada pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdota. Apabila penjual menolak menyerahkan tanah setelah menerima pembayaran, maka tindakan tersebut merupakan wanprestasi. Penjual juga berkewajiban hadir di hadapan PPAT untuk menandatangani Akta Jual Beli sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Apabila penjual meninggal dunia sebelum Akta Jual Beli dibuat, kewajiban tersebut beralih kepada ahli waris.

b. Akibat Hukum Terhadap Pembeli

Pembeli berhak menguasai dan memanfaatkan tanah sesuai perjanjian, tetapi belum memperoleh kepastian hukum karena namanya belum tercatat sebagai pemegang hak atas tanah. Menurut Adrian Sutedi, kepastian hukum baru diperoleh setelah peralihan hak didaftarkan di Kantor Pertanahan.

c. Akibat Hukum Terhadap Ahli Waris Penjual

Apabila penjual meninggal dunia sebelum Akta Jual Beli dibuat, tanah yang masih terdaftar atas nama penjual menjadi bagian dari harta warisan. Ahli waris dapat mengakui transaksi, meminta pembeli membuktikan transaksi, atau menolak transaksi

tersebut. Menurut Boedi Harsono, keberadaan ahli waris tidak menghapus hubungan hukum antara penjual dan pembeli, tetapi ahli waris berhak meminta pembuktian mengenai keabsahan transaksi.

d. Akibat Hukum terhadap Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa peralihan hak melalui jual beli hanya dapat didaftarkan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Tanpa Akta Jual Beli, Kantor Pertanahan tidak dapat melakukan perubahan data yuridis sehingga nama pemilik lama tetap tercantum dalam sertifikat dan pembeli belum memperoleh sertifikat atas namanya.

e. Akibat Hukum Apabila Timbul Sengketa

Jual beli tanah di bawah tangan dapat menimbulkan sengketa antara penjual dan pembeli, pembeli dengan ahli waris, pembeli dengan pihak ketiga, maupun sesama ahli waris. Dalam penyelesaiannya, hakim akan mempertimbangkan surat jual beli di bawah tangan, kwitansi pembayaran, saksi, bukti penguasaan tanah, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), surat keterangan kepala desa, serta bukti administrasi lainnya. Apabila pembeli dapat membuktikan bahwa transaksi benar-benar telah terjadi dan dilakukan dengan itikad baik, pengadilan dapat memberikan perlindungan hukum.

f. Akibat Hukum terhadap Kepastian Hukum

Praktik jual beli tanah di bawah tangan mengurangi kepastian hukum karena data administrasi pertanahan tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Menurut Maria S.W. Sumardjono, kepastian hukum hanya dapat tercapai apabila setiap perubahan hak atas tanah dicatat melalui sistem pendaftaran tanah. Oleh karena itu, setiap transaksi jual beli tanah harus segera ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli dan pendaftaran peralihan hak.

B. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Setelah Pihak Penjual Meninggal

1. Kedudukan Hukum Ahli Waris dalam Jual Beli Tanah yang Belum Didaftarkan

Kedudukan ahli waris dalam jual beli tanah di bawah tangan sebelum penjual meninggal dunia sering menimbulkan sengketa karena secara yuridis tanah masih tercatat atas nama penjual, sedangkan secara faktual telah dijual dan dikuasai oleh pembeli. Kondisi tersebut menyebabkan perbedaan antara data administrasi pertanahan dengan keadaan sebenarnya.

Menurut hukum waris, sejak pewaris meninggal dunia seluruh hak dan kewajiban yang berkaitan dengan harta kekayaannya beralih kepada ahli waris. Prinsip ini dikenal dengan asas *saisine* sebagaimana diatur dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara, bahwa ahli waris memperoleh hak milik atas seluruh barang, hak, dan piutang pewaris

karena hukum.²⁷

Apabila penjual meninggal dunia sebelum Akta Jual Beli (AJB) dibuat, maka tanah yang masih tercatat atas nama penjual menjadi bagian dari harta warisan. Ahli waris berkedudukan sebagai penerus hak dan kewajiban pewaris, termasuk kewajiban menyelesaikan peralihan hak apabila jual beli telah terjadi dan dapat dibuktikan secara sah.

Menurut Subekti, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat para pihak sebagaimana undang-undang. Oleh karena itu, ahli waris tidak dapat mengabaikan perjanjian jual beli yang telah dibuat oleh pewaris selama transaksi tersebut terbukti benar.

Dalam praktik, ahli waris dapat mengakui transaksi dan melanjutkan proses pembuatan AJB, meminta pembeli membuktikan transaksi, atau menolak transaksi tersebut. Apabila terjadi penolakan, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui pengadilan.

Apabila terdapat beberapa ahli waris, seluruh ahli waris memiliki hak bersama atas harta peninggalan sebelum pembagian warisan dilakukan. Oleh karena itu, persetujuan seluruh ahli waris diperlukan dalam proses peralihan hak melalui PPAT agar tidak menimbulkan sengketa.

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum mengenai pemegang hak atas tanah. Dalam jual beli tanah di bawah tangan, ahli waris memiliki kedudukan

²⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 833 ayat (1).*

penting karena menggantikan posisi hukum penjual setelah meninggal dunia.

Namun, ahli waris tidak dapat menggunakan kedudukannya untuk mengingkari perjanjian yang telah dibuat oleh pewaris apabila pembeli mampu membuktikan adanya surat jual beli, kwitansi pembayaran, saksi, bukti penguasaan fisik tanah, dan bukti lainnya. Dalam hal tersebut, hakim dapat memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik.

Dengan demikian, kedudukan ahli waris dalam jual beli tanah di bawah tangan memiliki dua sisi, yaitu sebagai pemegang hak atas harta peninggalan pewaris dan sebagai pihak yang wajib menghormati hubungan hukum yang telah dibuat oleh pewaris. Penyelesaian sengketa harus memperhatikan keseimbangan antara perlindungan hak ahli waris dan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik.

2. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Setelah Penjual Meninggal Dunia

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik merupakan prinsip penting dalam hukum perdata dan hukum pertanahan Indonesia. Perlindungan ini diberikan kepada pembeli yang melakukan transaksi secara jujur, memenuhi kewajibannya, dan tidak mengetahui adanya cacat hukum terhadap objek yang diperjualbelikan. Dalam jual beli tanah di bawah tangan, perlindungan hukum diperlukan karena pembeli dapat mengalami kerugian apabila

penjual meninggal dunia sebelum proses peralihan hak diselesaikan.

Apabila pembeli telah membayar harga tanah, menerima penyerahan tanah, serta menguasai tanah tersebut dalam waktu yang lama, maka pembeli berhak memperoleh perlindungan hukum meskipun transaksi dilakukan secara di bawah tangan. Perlindungan tersebut bertujuan mencegah ketidakadilan tanpa mengabaikan ketentuan administrasi pertanahan.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum merupakan upaya hukum untuk melindungi hak dan kepentingan seseorang dari tindakan yang merugikan. Dalam hukum perjanjian, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik didasarkan pada Pasal 1338 KUHPerdato yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Oleh karena itu, jual beli tanah di bawah tangan tetap mempunyai kekuatan hukum apabila memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdato.²⁸

Meninggalnya penjual tidak menghapus hubungan hukum yang telah lahir karena hak dan kewajiban yang berkaitan dengan harta kekayaan pewaris beralih kepada ahli waris. Namun, apabila ahli waris menolak keberadaan surat jual beli di bawah tangan, pembeli harus membuktikan bahwa transaksi benar-benar terjadi dan dilakukan dengan itikad baik.²⁹

Itikad baik dalam jual beli tanah tidak hanya berarti kejujuran pembeli, tetapi juga sikap hati-hati dengan memastikan status tanah,

²⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 53–57.

²⁹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320 dan Pasal 1338.*

kewenangan penjual, pembayaran harga, serta tidak adanya sengketa atau cacat hukum terhadap objek tanah. Menurut Maria S.W. Sumardjono, pembeli yang melakukan transaksi secara jujur dan memenuhi kewajibannya patut memperoleh perlindungan hukum.

Dalam praktik peradilan, hakim tidak hanya mempertimbangkan Akta Jual Beli, tetapi juga alat bukti lain seperti surat jual beli di bawah tangan, kwitansi pembayaran, saksi, bukti penguasaan fisik tanah, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta surat keterangan kepala desa. Berdasarkan Pasal 1875 KUHPdata, surat di bawah tangan yang diakui oleh pihak yang membuatnya mempunyai kekuatan pembuktian terhadap para pihak.³⁰

Perlindungan hukum juga dapat dilakukan melalui musyawarah dengan ahli waris maupun melalui pengadilan apabila terjadi sengketa. Dalam perspektif hukum agraria, perlindungan terhadap pembeli tetap harus memperhatikan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA untuk memberikan kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah.

Menurut Boedi Harsono, kepastian hukum pertanahan tidak hanya ditentukan oleh hubungan hukum para pihak, tetapi juga oleh tercatatnya perubahan hak dalam administrasi pertanahan. Oleh karena itu, setelah sengketa selesai atau ahli waris memberikan persetujuan, proses pembuatan Akta Jual Beli dan pendaftaran peralihan hak harus

³⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2007), hlm. 160–168.

segera dilakukan.³¹

Berdasarkan uraian tersebut, perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik merupakan bentuk penerapan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan dalam hukum pertanahan Indonesia. Perlindungan diberikan sepanjang pembeli dapat membuktikan adanya transaksi yang sah, memenuhi kewajibannya, dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum.³²

3. Akibat Hukum Penjual meninggal Dunia Sebelum Pembuatan Akte Jual Beli (AJB)

Meninggalnya penjual sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) menjadi salah satu permasalahan hukum dalam praktik jual beli tanah di Indonesia. Hal ini terjadi karena transaksi telah dilakukan secara di bawah tangan, tetapi belum dilanjutkan dengan pembuatan AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akibatnya, meskipun pembeli telah membayar harga tanah dan menguasai tanah tersebut, secara yuridis hak atas tanah masih tercatat atas nama penjual yang telah meninggal dunia.

Permasalahan tersebut menimbulkan akibat hukum dalam hukum perjanjian, hukum waris, dan hukum pertanahan, terutama terkait peralihan hak atas tanah dan kemungkinan sengketa antara pembeli dengan ahli waris.

³¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1875.*

³² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 489–495.

a. Beralihnya Hak dan Kewajiban Pewaris kepada Ahli Waris

Berdasarkan Pasal 833 ayat (1) KUHPerdata, sejak seseorang meninggal dunia seluruh hak dan kewajiban yang berkaitan dengan harta kekayaan beralih kepada ahli waris. Ahli waris tidak hanya menerima harta peninggalan, tetapi juga kewajiban yang belum diselesaikan oleh pewaris.

Apabila penjual telah melakukan jual beli tanah yang sah sebelum meninggal dunia, maka kewajiban untuk menyelesaikan perjanjian tersebut beralih kepada ahli waris sepanjang transaksi dapat dibuktikan. Meninggalnya penjual tidak menghapus hubungan hukum yang telah terjadi antara penjual dan pembeli.

b. Terhambatnya Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Meninggalnya penjual sebelum dibuatnya AJB menyebabkan proses peralihan hak atas tanah menjadi terhambat. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan dengan AJB yang dibuat oleh PPAT.

Apabila penjual telah meninggal dunia, PPAT tidak dapat langsung membuat AJB sebelum proses pewarisan diselesaikan. Ahli waris harus melengkapi dokumen yang diperlukan sehingga pembeli belum dapat melakukan balik nama sertifikat meskipun telah membayar dan menguasai tanah tersebut.

c. Timbulnya Sengketa Antara Pembeli Dengan Ahli Waris

Meninggalnya penjual dapat menimbulkan sengketa apabila ahli waris tidak mengetahui adanya transaksi, meragukan surat jual beli di bawah tangan, atau menganggap tanah masih menjadi bagian dari harta warisan.

Dalam penyelesaian sengketa, pembeli harus membuktikan adanya transaksi melalui surat jual beli, kwitansi pembayaran, saksi, surat keterangan kepala desa, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta bukti penguasaan fisik tanah. Hakim akan mempertimbangkan seluruh alat bukti untuk menentukan kebenaran transaksi.

d. Kedudukan Ahli Waris terhadap Perjanjian yang Dibuat Pewaris

Ahli waris tidak dapat membatalkan secara sepihak perjanjian yang telah dibuat oleh pewaris apabila telah memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota. Perjanjian tersebut tetap mengikat dan menjadi bagian dari hak serta kewajiban pewaris.

Namun, ahli waris tetap berhak meminta pembuktian mengenai transaksi tersebut untuk mencegah adanya transaksi palsu. Perlindungan terhadap ahli waris harus seimbang dengan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik.

e. Perlunya Putusan Pengadilan dalam Hal Terjadi Penolakan Ahli Waris

Apabila ahli waris menolak mengakui jual beli tanah di bawah tangan, pembeli dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memperoleh kepastian hukum. Gugatan tersebut dapat meminta pengadilan menyatakan bahwa jual beli telah sah, surat jual beli mempunyai kekuatan hukum, serta ahli waris wajib melaksanakan perjanjian yang dibuat oleh pewaris. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat menjadi dasar dalam penyelesaian proses administrasi pertanahan.

f. Perlindungan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik

Pembeli yang beritikad baik memperoleh perlindungan hukum apabila dapat membuktikan bahwa transaksi dilakukan secara jujur, harga telah dibayar, tanah telah diserahkan, dan tidak terdapat perbuatan melawan hukum.

Perlindungan tersebut bertujuan memberikan keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan. Pembeli yang telah memenuhi kewajibannya tidak seharusnya kehilangan hak hanya karena penjual meninggal dunia sebelum proses administrasi pertanahan selesai. Namun, perlindungan tetap memperhatikan hak ahli waris sebagai penerus hak pewaris.

4. Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Setelah Penjual Meninggal Dunia

Sengketa jual beli tanah di bawah tangan setelah penjual

meninggal dunia merupakan sengketa pertanahan yang kompleks karena berkaitan dengan hukum perdata, hukum waris, dan hukum agraria. Sengketa terjadi karena transaksi jual beli telah dilakukan secara keperdataan, tetapi belum disempurnakan melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Akibatnya, secara administratif tanah masih tercatat atas nama penjual dan menjadi bagian dari harta warisan.

Sengketa jual beli tanah di bawah tangan setelah penjual meninggal dunia merupakan sengketa pertanahan yang kompleks karena berkaitan dengan hukum perdata, hukum waris, dan hukum agraria. Sengketa terjadi karena transaksi jual beli telah dilakukan secara keperdataan, tetapi belum disempurnakan melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Akibatnya, secara administratif tanah masih tercatat atas nama penjual dan menjadi bagian dari harta warisan.

a. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Nonlitigasi

Penyelesaian sengketa nonlitigasi dilakukan di luar pengadilan melalui musyawarah, negosiasi, mediasi, atau penyelesaian damai lainnya.

1. Musyawarah Antara Pembeli Dan Ahli Waris

Musyawarah menjadi langkah awal yang dapat dilakukan dengan menunjukkan bukti seperti surat jual beli di bawah tangan, kwitansi pembayaran, bukti penguasaan fisik

tanah, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta saksi yang mengetahui transaksi.

Apabila ahli waris mengakui adanya transaksi, maka proses administrasi pertanahan dapat dilanjutkan melalui PPAT. Penyelesaian melalui musyawarah dianggap efektif karena menghemat waktu, biaya, serta menjaga hubungan kekeluargaan.

2. Mediasi

Apabila musyawarah tidak mencapai kesepakatan, para pihak dapat melakukan mediasi dengan bantuan pihak ketiga yang netral. Mediasi dapat dilakukan melalui pemerintah desa, kecamatan, Kantor Pertanahan (BPN), atau mediator bersertifikat. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan bentuk penyelesaian yang diakui dalam sistem hukum Indonesia.

b. Penyelesaian Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Apabila ahli waris mengakui adanya jual beli, penyelesaian dapat dilakukan melalui PPAT dengan memenuhi beberapa tahapan, yaitu penerbitan akta kematian penjual, pembuatan Surat Keterangan Waris, penetapan ahli waris, persetujuan seluruh ahli waris, pemeriksaan sertifikat tanah, penyelesaian pajak, dan pembuatan AJB.

Setelah AJB dibuat, PPAT mengajukan proses balik nama kepada Kantor Pertanahan sehingga sertifikat dapat diterbitkan atas nama pembeli dan memberikan kepastian hukum.

c. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (Litigasi)

Apabila ahli waris menolak mengakui transaksi atau terjadi perselisihan mengenai keabsahan jual beli, pembeli dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri. Dasar gugatan tersebut adalah adanya perjanjian jual beli, pembayaran harga tanah, penyerahan tanah, serta penolakan ahli waris melaksanakan isi perjanjian.

Pembeli dapat meminta pengadilan untuk menyatakan jual beli sah, memberikan kekuatan hukum terhadap surat jual beli di bawah tangan, menyatakan ahli waris wajib menghormati perjanjian pewaris, serta memberikan dasar hukum untuk pembuatan AJB dan balik nama sertifikat.

Berdasarkan Pasal 1865 KUHPerdata, pihak yang mengajukan hak wajib membuktikan hak tersebut sehingga pembeli memiliki kewajiban membuktikan terjadinya transaksi.

d. Alat Bukti dalam Sengketa Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Keberhasilan pembeli memperoleh perlindungan hukum bergantung pada alat bukti yang diajukan. Berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdata, alat bukti dalam perkara perdata meliputi bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.

Semakin lengkap alat bukti yang dimiliki pembeli, semakin besar kemungkinan memperoleh perlindungan hukum melalui putusan pengadilan.

e. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Sengketa

Dalam memutus sengketa jual beli tanah di bawah tangan, hakim tidak hanya mempertimbangkan keberadaan AJB, tetapi juga menilai apakah transaksi benar-benar terjadi, pembayaran telah dilakukan, tanah telah diserahkan, pembeli menguasai tanah, pembeli beritikad baik, terdapat saksi transaksi, serta apakah ahli waris mengetahui adanya jual beli.

Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya memberikan perlindungan kepada pembeli yang beritikad baik sepanjang transaksi dapat dibuktikan secara sah. Hakim tidak hanya memperhatikan kepastian hukum formal, tetapi juga mempertimbangkan keadilan substantif.

f. Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung

Yurisprudensi Mahkamah Agung memberikan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik, yaitu pembeli yang membeli dari pemilik yang sah, membayar harga secara penuh, menguasai tanah, dan tidak mengetahui adanya cacat hukum.

Dalam penyelesaian sengketa, hakim tidak hanya melihat keberadaan AJB, tetapi juga memperhatikan keadaan konkret yang melatarbelakangi transaksi. Hal tersebut sesuai dengan asas

keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan sebagai tujuan hukum.

5. Analisis Yurisprudensi Mahkamah Agung tentang Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik

Yurisprudensi merupakan salah satu sumber hukum yang digunakan hakim dalam menyelesaikan perkara, terutama apabila peraturan perundang-undangan belum mengatur secara jelas suatu permasalahan hukum. Dalam sengketa jual beli tanah di bawah tangan setelah penjual meninggal dunia, yurisprudensi Mahkamah Agung berperan penting sebagai pedoman dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik.

Mahkamah Agung menegaskan bahwa pembeli yang beritikad baik harus memperoleh perlindungan hukum apabila dapat membuktikan bahwa transaksi jual beli benar-benar terjadi dan dilakukan tanpa melanggar hukum. Perlindungan tersebut tetap diberikan meskipun jual beli belum dibuat dalam Akta Jual Beli (AJB), sepanjang terdapat bukti yang cukup seperti surat jual beli di bawah tangan, kwitansi pembayaran, saksi, dan bukti penguasaan tanah.

Pedoman yang sering digunakan adalah Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 yang diperkuat melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2016, yang menyatakan bahwa pembeli beritikad baik memperoleh perlindungan hukum apabila membeli dari pihak yang berhak, melakukan transaksi sesuai hukum,

dan tidak mengetahui adanya cacat hukum terhadap objek tanah.

Dalam praktik peradilan, hakim tidak hanya melihat keberadaan Akta Jual Beli, tetapi juga mempertimbangkan fakta persidangan seperti pembayaran harga, penyerahan tanah, penguasaan fisik, dan keterangan saksi. Hal tersebut menunjukkan bahwa asas keadilan dan itikad baik menjadi dasar penting dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Dalam penelitian mengenai Problematika Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Setelah Pihak Penjual Meninggal Dunia di Desa Talang Padang Kecamatan Pino Raya, yurisprudensi menjadi dasar untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik meskipun proses peralihan hak belum diselesaikan sebelum penjual meninggal dunia.

Dengan demikian, yurisprudensi Mahkamah Agung memberikan kontribusi penting dalam menciptakan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak, khususnya dalam perkara jual beli tanah di bawah tangan yang melibatkan ahli waris penjual.

C. Tinjauan Umum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan proses berpindahnya hak atas suatu bidang tanah dari satu subjek hukum kepada subjek hukum lainnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Peralihan hak dapat terjadi karena perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam perusahaan, maupun karena peristiwa hukum seperti pewarisan.

Menurut Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Peralihan karena beralih terjadi secara otomatis akibat peristiwa hukum, seperti meninggalnya pemilik tanah yang menyebabkan hak berpindah kepada ahli waris. Sedangkan peralihan karena dialihkan terjadi karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, atau tukar-menukar.³³

Menurut Boedi Harsono, peralihan hak atas tanah merupakan perubahan hubungan hukum antara pemegang hak lama dengan pemegang hak baru yang harus dibuktikan dengan alat bukti yang sah dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, peralihan hak tidak hanya memerlukan kesepakatan para pihak, tetapi juga harus memenuhi persyaratan administratif.³⁴

Dalam praktiknya, jual beli merupakan bentuk peralihan hak atas tanah yang paling sering dilakukan. Peralihan melalui jual beli harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar pendaftaran hak sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tanpa AJB, proses balik nama sertifikat tidak dapat dilakukan sehingga tanah masih tercatat atas nama pemilik lama.³⁵

³³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 20 ayat (2).

³⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 329–334.

³⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 180–186.

2. Bentuk-Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dibedakan menjadi dua, yaitu beralih dan dialihkan. Hak atas tanah beralih karena peristiwa hukum seperti pewarisan, sedangkan hak atas tanah dialihkan karena adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak.

a. Peralihan Hak karena Beralih

Peralihan hak karena beralih terjadi secara otomatis akibat peristiwa hukum, terutama pewarisan. Setelah pemegang hak meninggal dunia, hak atas tanah berpindah kepada ahli waris yang berhak. Ahli waris wajib membuktikan kedudukannya melalui dokumen yang sah dan mendaftarkan peralihan hak tersebut ke Kantor Pertanahan agar memperoleh kepastian hukum.³⁶

b. Peralihan Hak karena Dialihkan

Peralihan hak karena dialihkan terjadi melalui perbuatan hukum, seperti:

- 1) Jual Beli, yaitu pemindahan hak tanah dari penjual kepada pembeli dengan pembayaran harga yang telah disepakati.
- 2) Hibah, yaitu pemberian hak atas tanah secara cuma-cuma ketika pemberi masih hidup.
- 3) Tukar-Menukar, yaitu pemindahan hak berdasarkan pertukaran tanah atau benda lainnya.
- 4) Pemasukan dalam Perusahaan (Inbreng), yaitu pengalihan hak sebagai penyertaan modal.

³⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 333–338.

- 5) Lelang, yaitu peralihan hak melalui penjualan di muka umum.

Setiap bentuk peralihan hak harus dibuktikan dengan akta PPAT sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Dalam penelitian ini, fokus utama adalah jual beli tanah di bawah tangan yang belum diselesaikan karena penjual meninggal dunia sehingga menimbulkan permasalahan hukum bagi pembeli dan ahli waris.³⁷

3. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan sesuai ketentuan hukum agar memberikan kepastian hukum. Proses tersebut berpedoman pada UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan mengenai jabatan PPAT.

Jual beli tanah dilakukan berdasarkan asas terang dan tunai. Asas terang berarti transaksi dilakukan di hadapan PPAT, sedangkan asas tunai berarti pembayaran dan penyerahan hak dilakukan sesuai kesepakatan para pihak.³⁸

Tahapan peralihan hak melalui jual beli meliputi:

a. Persiapan Dokumen

Sebelum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB), penjual dan pembeli wajib menyiapkan dokumen-dokumen yang

³⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37.

³⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 340–344.

diperlukan, antara lain:

- 1) Sertifikat hak atas tanah;
- 2) Kartu Tanda Penduduk (KTP) para pihak;
- 3) Kartu Keluarga (KK);
- 4) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- 5) Surat Persetujuan Suami/Istri apabila diperlukan;
- 6) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- 7) Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh) sesuai ketentuan yang berlaku.

Kelengkapan dokumen tersebut diperlukan agar PPAT dapat memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan tidak sedang bersengketa dan memenuhi syarat untuk dialihkan.

b. Pemeriksaan Sertifikat oleh PPAT

Setelah dokumen diterima, PPAT melakukan pemeriksaan terhadap sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan. Pemeriksaan ini bertujuan untuk mengetahui keaslian sertifikat, status hukum tanah, serta memastikan bahwa tanah tidak sedang dijaminkan, disita, atau menjadi objek sengketa.

Pemeriksaan sertifikat merupakan langkah penting untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeli sekaligus mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.³⁹

³⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

c. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)

Apabila seluruh persyaratan telah dipenuhi dan hasil pemeriksaan tidak menunjukkan adanya hambatan hukum, PPAT akan membuat Akta Jual Beli (AJB). Akta ini ditandatangani oleh penjual, pembeli, PPAT, dan sekurang-kurangnya dua orang saksi.

Akta Jual Beli merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi dasar bagi proses pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, AJB memiliki kedudukan yang sangat penting dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.

d. Pendaftaran Peralihan Hak di Kantor Pertanahan

Setelah AJB ditandatangani, PPAT wajib menyampaikan akta beserta dokumen pendukung kepada Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penandatanganan AJB. Selanjutnya, Kantor Pertanahan melakukan proses pendaftaran peralihan hak dengan mencatat perubahan data pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat.⁴⁰

Setelah proses tersebut selesai, sertifikat hak atas tanah diterbitkan atas nama pembeli sebagai pemegang hak yang baru. Dengan demikian, pembeli memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut.

⁴⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 40.

e. Hambatan dalam Proses Peralihan Hak

Dalam praktik, proses peralihan hak atas tanah tidak selalu berjalan lancar. Hambatan yang sering terjadi antara lain:

- 1) Dokumen kepemilikan tanah tidak lengkap;
- 2) Tanah masih menjadi objek sengketa;
- 3) Sertifikat masih atas nama pihak yang telah meninggal dunia;
- 4) Adanya penolakan dari ahli waris;
- 5) Jual beli dilakukan secara di bawah tangan tanpa Akta Jual Beli.

Hambatan-hambatan tersebut dapat mengakibatkan tertundanya proses balik nama sertifikat dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli.

Dalam penelitian ini, hambatan yang menjadi fokus utama adalah jual beli tanah di bawah tangan yang belum dibuatkan Akta Jual Beli hingga penjual meninggal dunia. Kondisi tersebut menyebabkan pembeli mengalami kesulitan untuk mendaftarkan peralihan hak karena secara administratif tanah masih tercatat atas nama penjual.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli tidak hanya bertujuan memindahkan hak dari penjual kepada pembeli, tetapi juga memberikan kepastian hukum melalui pendaftaran tanah. Apabila salah satu tahapan tidak dilaksanakan, khususnya pembuatan Akta Jual Beli dan pendaftaran peralihan hak, maka

akan timbul berbagai permasalahan hukum yang berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

4. Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah diatur dalam berbagai peraturan yang bertujuan memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib administrasi pertanahan.

Dasar hukum utama adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Pasal 19 UUPA mengatur mengenai pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, sedangkan Pasal 20 ayat (2) menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Selain UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagaimana Pasal 37 ayat (1).⁴¹

Kewenangan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. PPAT berwenang membuat akta autentik yang menjadi dasar pencatatan perubahan data yuridis tanah⁴²

Dalam penelitian ini, dasar hukum tersebut menjadi acuan untuk menilai keabsahan jual beli tanah di bawah tangan. Apabila jual beli tidak dilanjutkan dengan pembuatan AJB dan pendaftaran

⁴¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

⁴² Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

peralihan hak, maka secara administratif hak atas tanah belum berpindah kepada pembeli. Kondisi tersebut dapat menimbulkan masalah hukum apabila penjual meninggal dunia sebelum proses peralihan hak selesai.⁴³

Dengan demikian, dasar hukum peralihan hak atas tanah menjadi landasan penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada penjual, pembeli, serta pihak ketiga yang berkepentingan.

D. Tinjauan Umum Mengenai Problematika Jual Beli Tanah

1. Pengertian Problematika Jual Beli Tanah

Problematika jual beli tanah merupakan berbagai permasalahan atau hambatan yang muncul dalam proses pelaksanaan jual beli tanah, baik sebelum, selama, maupun setelah terjadinya transaksi. Permasalahan tersebut dapat berupa sengketa mengenai status kepemilikan tanah, ketidaksesuaian prosedur peralihan hak, tidak terpenuhinya persyaratan administratif, maupun adanya perselisihan antara para pihak yang berkepentingan. Dalam praktik, problematika jual beli tanah sering menimbulkan ketidakpastian hukum sehingga menghambat terwujudnya perlindungan hukum bagi pemilik maupun pembeli tanah.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), problematika adalah berbagai persoalan atau masalah yang masih

⁴³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 470–476.

memerlukan penyelesaian. Dalam konteks hukum pertanahan, problematika jual beli tanah tidak hanya berkaitan dengan hubungan hukum antara penjual dan pembeli, tetapi juga menyangkut kepentingan ahli waris, masyarakat, dan pemerintah sebagai penyelenggara administrasi pertanahan.

Menurut Boedi Harsono, sengketa pertanahan pada umumnya terjadi karena adanya perbedaan antara keadaan hukum yang sebenarnya dengan data yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan agar tercipta kepastian hukum dan menghindari timbulnya sengketa.⁴⁴

Dalam penelitian ini, problematika yang dikaji adalah jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan dan belum didaftarkan, kemudian penjual meninggal dunia sebelum proses peralihan hak selesai. Kondisi tersebut menimbulkan berbagai persoalan hukum, seperti penolakan dari ahli waris, kesulitan melakukan balik nama sertifikat, serta ketidakpastian mengenai status kepemilikan tanah.

Dengan demikian, problematika jual beli tanah dapat dipahami sebagai berbagai hambatan hukum dan administratif yang menyebabkan proses peralihan hak atas tanah tidak berjalan sebagaimana mestinya, sehingga diperlukan penyelesaian berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

⁴⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 509–512.

2. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Problematika Jual Beli Tanah

Problematika dalam jual beli tanah dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik yang berasal dari para pihak maupun dari aspek administrasi pertanahan. Faktor-faktor tersebut sering menjadi penyebab timbulnya sengketa dan menghambat proses peralihan hak atas tanah.

Beberapa faktor yang sering menyebabkan terjadinya problematika jual beli tanah adalah sebagai berikut.

a. **Jual Beli Dilakukan Secara Di Bawah Tangan.**

Transaksi yang hanya dibuat dalam bentuk surat perjanjian biasa tanpa Akta Jual Beli (AJB) mengakibatkan pembeli tidak memiliki dasar hukum yang cukup untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

b. **Penjual Meninggal Dunia Sebelum Proses Peralihan Hak Selesai.**

Apabila penjual meninggal dunia sebelum AJB dibuat, maka hak atas tanah menjadi bagian dari harta warisan sehingga proses peralihan hak harus melibatkan seluruh ahli waris.

c. **Tidak Adanya Persetujuan Ahli Waris.**

Perbedaan pendapat di antara ahli waris mengenai keberadaan atau keabsahan transaksi jual beli sering menjadi penyebab utama timbulnya sengketa.

d. **Kurangnya Pemahaman Masyarakat Mengenai Hukum Pertanahan.**

Masih banyak masyarakat yang menganggap surat jual beli di bawah tangan sudah cukup sebagai bukti kepemilikan, sehingga mengabaikan pentingnya pendaftaran tanah.

- e. Kelalaian Para Pihak Dalam Menyelesaikan Administrasi Pertanahan.

Sering kali penjual dan pembeli menunda pembuatan AJB maupun proses balik nama sertifikat sehingga menimbulkan permasalahan ketika terjadi peristiwa hukum, seperti meninggalnya penjual.

Menurut Urip Santoso, kepatuhan terhadap prosedur hukum pertanahan merupakan faktor penting dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.⁴⁵ Oleh karena itu, setiap transaksi jual beli tanah harus segera ditindaklanjuti dengan pembuatan AJB dan pendaftaran peralihan hak.

3. Bentuk-Bentuk Problematika dalam Jual Beli Tanah

Dalam praktik, problematika jual beli tanah dapat muncul dalam berbagai bentuk, antara lain:

- a) Sengketa mengenai keabsahan jual beli di bawah tangan.
- b) Penolakan ahli waris untuk mengakui transaksi yang dilakukan oleh penjual semasa hidupnya.
- c) Kesulitan dalam proses balik nama sertifikat karena tidak adanya Akta Jual Beli.
- d) Munculnya gugatan perdata antara pembeli dengan ahli waris.

⁴⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 214–219.

- e) Terjadinya tumpang tindih penguasaan atau kepemilikan tanah akibat tidak segera didaftarkanya peralihan hak.

Bentuk-bentuk problematika tersebut menunjukkan bahwa proses jual beli tanah tidak hanya memerlukan kesepakatan para pihak, tetapi juga harus memenuhi persyaratan formal yang ditentukan oleh hukum pertanahan. Apabila prosedur tersebut diabaikan, maka risiko timbulnya sengketa akan semakin besar.⁴⁶

Dalam penelitian mengenai Problematika Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Setelah Pihak Penjual Meninggal Dunia di Desa Talang Padang Kecamatan Pino Raya, berbagai bentuk permasalahan tersebut akan dianalisis berdasarkan fakta-fakta yang ditemukan di lapangan untuk mengetahui penyebab, akibat hukum, serta bentuk penyelesaian yang dilakukan oleh para pihak.⁴⁷

4. Upaya Pencegahan dan Penyelesaian Problematika Jual Beli Tanah

Permasalahan dalam jual beli tanah dapat diminimalkan apabila para pihak memahami dan melaksanakan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku. Pencegahan sengketa menjadi langkah yang lebih efektif dibandingkan penyelesaian melalui pengadilan, karena dapat menghemat waktu, biaya, dan menjaga hubungan baik antara para pihak.

Salah satu upaya pencegahan adalah memastikan bahwa

⁴⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarananya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 118–125.

⁴⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2007), hlm. 182–188.

transaksi jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti autentik yang menjadi dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Dengan demikian, pembeli akan memperoleh kepastian hukum sebagai pemegang hak yang baru.⁴⁸

Selain itu, para pihak perlu memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan tidak sedang menjadi objek sengketa, tidak dalam jaminan, dan memiliki dokumen kepemilikan yang lengkap. Pemeriksaan terhadap sertifikat tanah sebelum transaksi dilakukan merupakan langkah penting untuk menghindari munculnya permasalahan di kemudian hari.

Apabila sengketa telah terjadi, penyelesaiannya dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu nonlitigasi dan litigasi. Penyelesaian secara nonlitigasi dilakukan melalui musyawarah, negosiasi, atau mediasi dengan tujuan mencapai kesepakatan yang menguntungkan kedua belah pihak. Cara ini lebih mengedepankan penyelesaian secara damai dan kekeluargaan.

Apabila penyelesaian di luar pengadilan tidak berhasil, para pihak dapat menempuh jalur litigasi melalui Pengadilan Negeri. Dalam proses ini, hakim akan menilai alat bukti yang diajukan oleh para pihak untuk menentukan keabsahan transaksi dan memberikan

⁴⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37.

perlindungan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam penelitian ini, upaya pencegahan sangat penting mengingat permasalahan yang dikaji berawal dari jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa segera didaftarkan. Apabila sejak awal transaksi dilakukan sesuai prosedur hukum, maka sengketa akibat meninggalnya penjual sebelum proses peralihan hak selesai dapat dihindari.⁴⁹

Dengan demikian, kepatuhan terhadap prosedur hukum pertanahan merupakan kunci utama dalam memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan mencegah timbulnya sengketa dalam jual beli tanah.⁵⁰

⁴⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 491–495.

⁵⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 220–225.