



# Surat Penyerahan Tanah Sebagai Instrumen Jual Beli

Roulinta Yesvery Sinaga

Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

 : [roulintasinaga20@gmail.com](mailto:roulintasinaga20@gmail.com)

Corresponding Author\*



## Abstract

*This study analyzes the position of land transfer letters as instruments for the sale and purchase of land conducted informally, particularly for uncertified land. This normative legal research focuses on the legal aspects of land transfer based on relevant laws, regulations, and customary law. The results indicate that although the sale and purchase of uncertified land are prone to disputes, this practice remains prevalent due to various reasons, including lack of procedural knowledge, avoidance of administrative costs, and the perceived simplicity of the process. Land transfer letters can function as the initial evidence of land possession and ownership by the buyer. Although not explicitly regulated by law, land transfer letters adhere to the principle of freedom of contract and are widely accepted in practice. These letters contain elements similar to sale and purchase deeds but with simpler formalities and witnesses. However, the existence of these letters has weaknesses, such as a lack of strong legal evidence and potential future conflicts. Therefore, this study suggests separate agreements regarding repurchase prices, timeframes, and voluntary sales submissions to avoid future disputes.*

**Keywords:** *Land Transfer Letter; Land Sale and Purchase; Land Certificate; Outright Sale.*

## Abstrak

Penelitian ini menganalisis kedudukan surat penyerahan tanah sebagai instrumen jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, khususnya untuk tanah yang belum bersertipikat. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan fokus pada aspek hukum dari penyerahan tanah berdasarkan undang-undang dan peraturan terkait, serta hukum adat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun jual beli tanah yang belum bersertipikat rentan terhadap sengketa, praktik ini tetap lazim dilakukan masyarakat karena berbagai alasan, termasuk ketidaktahuan prosedur, menghindari biaya administrasi, dan proses yang dianggap lebih sederhana. Surat penyerahan tanah dapat berfungsi sebagai bukti awal penguasaan dan kepemilikan tanah oleh pembeli. Surat penyerahan tanah, meskipun tidak diatur secara tegas dalam undang-undang, memenuhi prinsip kebebasan berkontrak dan diterima secara luas dalam praktik masyarakat. Surat mengandung unsur-unsur yang mirip dengan akta jual beli, namun dengan formalitas dan saksi yang lebih sederhana. Namun, keberadaan surat ini memiliki kelemahan, seperti kurangnya bukti hukum yang kuat dan potensi konflik di masa depan. Oleh karena itu, penelitian ini menyarankan adanya perlunya kesepakatan terpisah mengenai harga beli kembali, jangka waktu, dan penundukan penjualan sukarela untuk menghindari sengketa di kemudian hari.

**Kata Kunci:** *Surat Penyerahan Tanah; Jual Beli Tanah; Sertipikat Tanah; Jual Lepas.*

## PENDAHULUAN

Ruang lingkup hukum agraria terdiri dari bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Permukaan bumi didefenisikan sebagai tanah, demikian disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah. Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, baik ruang di atas maupun di dalam tubuh bumi. Tanah dijadikan tempat untuk menjalani kehidupan maupun penghidupannya. Tanah adalah tempat masyarakat melakukan aktivitasnya baik untuk rumah tinggal, tempat melakukan ibadah, tempat penguburan. Tanah juga dimanfaatkan guna keuntungan pribadi bagi masyarakat seperti mengusahakan tanah

sebagai lahan pertanian, peternakan dan membangun suatu bangunan yang bersifat komersial.

Kepemilikan tanah dapat dibuktikan dengan adanya alas hak seperti surat bukti hak, girik, Pajak bumi bangunan (PBB) atau sertipikat hak atas tanah. Kepemilikan secara dokumentasi didukung dengan penguasaan tanah serta menafaatkan tanah dengan itikad baik. Pembuktian kepemilikan tanah juga dapat dinyatakan dengan penguasaan tanah selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut, serta bebas dari sengketa. Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Kepemilikan tanah dengan pemegang tanah (*persoon*) dikenal dengan kepemilikan hak. Kepemilikan hak disebut dengan hak atas tanah. Pasal 1 Ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah berbunyi "Hak atas tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah".

Hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Peralihan hak atas tanah dapat karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum. Peralihan karena peristiwa hukum menunjukkan beralihnya suatu hak atas tanah kepada pemilik baru demi undang-undang seperti pewaris atau turun waris. Peralihan karena perbuatan hukum terjadi karena memang pemilik lama hendak mengalihkan haknya kepada orang lain. Hak yang dialihkan wajib diperjanjikan baik perjanjian di bawah tangan maupun dalam akta autentik. Objek jual beli hak atas tanah, antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak-hak lainnya apabila diberikan kewenangan oleh undang-undang. Bentuk perjanjian jual beli tanah dilihat dari bentuk alas hak. Jika kita merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka akan diklasifikasikan tanah yang belum bersertipikat dan tanah yang bersertipikat. Peralihan hak atas tanah yang bersertipikat wajib dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan tanah yang belum bersertipikat dapat dibuat dalam akta di bawah tangan.

Jual beli tanah yang belum bersertipikat rentan terhadap sengketa, karena sejatinya sertipikat hak atas tanah adalah bukti yang sempurna. Pembeli akan dirugikan karena kurangnya alat bukti untuk menguji keabsahan pemilik tanah. Selain itu nilai tanah yang belum bersertifikat akan jauh dari harga pasar sehingga merugikan penjual<sup>1</sup>. Adapun alasan para pihak untuk melakukan jual beli di bawah tangan antara lain<sup>2</sup>; 1) Kurang mengetahui prosedur jual beli tanah. Masyarakat merasa aman ketika harga telah dibayar dan tanah dikuasai oleh pembeli, bukti kuitansi pembelian cukup untuk menyatakan jual beli; 2) menghindari proses administrasi yang berbelit-belit; 3) menghindari biaya yang muncul seperti biaya peralihan, pajak dan biaya administrasi.

Meskipun terdapat berbagai kelemahan jual beli tanah di bawah tangan, khususnya jual beli tanah yang belum bersertipikat, faktanya masyarakat masih melakukan jual beli tanah tersebut. Jual beli tanah di bawah tangan tidak melulu memberi judul perjanjian dengan redaksi jual beli, ada yang menggunakan redaksi pelepasan hak, surat kesepakatan dan

---

<sup>1</sup> Noor Atikah, "Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia," *Notary Law Journal* 1, no. 3 (2022): 263-89.

<sup>2</sup> Ferdiansyah Prawira Negara Setiawan, Very Armando, dan Andrea Tamaranova Retaly, "Aspek Hukum Perlindungan Pembeli Pada Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan," *Innovative: Journal Of Social Science Research* 3, no. 6 (2023): 2998-3011.

surat penyerahan tanah. Berdasarkan uraian di atas, penulis hendak mengkaji kedudukan surat penyerahan tanah sebagai instrumen jual beli tanah.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan penelitian hukum normatif. Penelitian ini fokus pada persoalan penyerahan tanah yang dilakukan secara di bawah tangan. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer seperti UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 18 tahun 2021, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dan peraturan lainnya; bahan hukum sekunder yang terdiri dari buku-buku literatur dan jurnal.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Asas kebebasan berkontrak sebagaimana dijabarkan dalam Pasal 1338 KUHPer, memberikan ruang bagi para pihak untuk menentukan sendiri perjanjiannya baik mengenai isi dan bentuk perjanjian. Perjanjian adalah pertemuan kehendak antara dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri. Salah satu bentuk perjanjian bernama yang dikenal dalam hukum perdata adalah perjanjian jual beli. Pengertian jual beli dimuat dalam Pasal 1457 KUHPer yaitu persetujuan antara penjual dan pembeli untuk menyerahkan barang dan membayar harga barang.

Konsep perjanjian jual beli atas barang bergerak dengan barang tetap (tanah) berbeda. Jual beli barang bergerak berpedoman pada KUHPer sedangkan jual beli barang tetap (tanah) wajib mengacu pada UUPA dan peraturan pelaksana. Objek jual beli tanah bukan pada "tanah" secara fisik namun "tanah" secara yuridis. Hubungan tanah dengan pemilik dikenal dengan hak atas tanah, demikian pula objek jual beli tanah adalah hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak lainnya. Perolehan status hak atas tanah dikarenakan adanya pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dapat dilakukan baik karena pendaftaran tanah pertama kali atau pendaftaran tanah guna pemeliharaan data. Pendaftaran tanah pertama kali dimulai dari pengumpulan dan pengolahan data fisik, pengukuran dan *floating*, pembuktian hak dan pembukuan, penerbitan sertipikat hingga penyimpanan dalam daftar umum (buku tanah). Pendaftaran tanah untuk kegiatan pemeliharaan terjadi ketika ada perbuatan hukum baik karena beralih dan dialihkannya hak atas tanah, atau karena dilakukan pembebanan hak tanggungan.

Pendaftaran tanah pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran atas objek tanah yang belum pernah didaftar sama sekali. Pendaftaran tanah ini dapat dilakukan secara sporadik maupun secara sistematis. Pendaftaran secara sporadik diinisiasi oleh pemilik tanah, mendaftarkan tanahnya secara individu dengan biaya pendaftaran pribadi. Pendaftaran tanah secara sistematis diinisiasi oleh pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), segala biaya pendaftaran ditanggung oleh pemerintah. Puncak dari pendaftaran tanah diterbitkannya sertipikat hak atas tanah misalnya sertipikat hak milik nomor 20/kelurahan teluk ambon. Sertipikat tanah menjadi alas hak yang dapat dijadikan bukti dan dokumen dalam akta jual beli tanah.

Syarat sahnya suatu perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat materil dan syarat formal<sup>3</sup>. Adapun syarat materil menyangkut subjek hukum (penjual dan pembeli). Subjek hukum dalam jual beli tanah harus mempunyai kewenangan hukum dan kecakapan

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, "Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)," *Perspektif* 17, no. 2 (2012): 62-69.

hukum. Syarat formal menyangkut teknis jual beli seperti pembuatan akta jual beli hingga pendaftarannya pada kantor pertanahan.

Jual beli tanah yang belum bersertipikat tentu dapat dilakukan dengan syarat adanya alas hak yang sah. Pembuktian hak lama bagi tanah yang belum terdaftar dalam buku tanah diatur dalam Pasal 24 PP Nomor 24 tahun 1997. Bahwa untuk menyatakan kepemilikan tanah, pemilik wajib menyertakan alat-alat bukti baik tertulis maupun keterangan yang selanjutnya dapat dijadikan pedoman dalam pendaftaran tanah. Bukti-bukti yang dimaksud meliputi *grosse* akta hak *eigendom* yang kemudian dapat dikonversi menjadi hak milik; surat tanda bukti hak milik/surat keputusan pemberian hak, akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan, akta ikrar wakaf, risalah lelang, surat pembelian/penunjukan, petuk pajak bumi, girik, pipil dan lain sebagainya. Berdasarkan Pasal 97 PP Nomor 18 Tahun 2021 berbunyi bahwa “surat keterangan, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa dan surat lainnya yang sejenis, yang tujuannya untuk menyatakan penguasaan dan pemilikan tanah hanya dapat dijadikan sebagai petunjuk dalam pendaftaran tanah”

Jika dilihat dari bukti alas hak, surat penyerahan tanah dapat dikategorikan dalam akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan atau surat pembelian. Surat penyerahan hak sebenarnya tidak diatur tegas dalam undang-undang, namun berkembang dalam masyarakat (*living law*). Surat penyerahan tanah merupakan implementasi dari kebebasan berkontrak, bahwa para pihak bebas menentukan bentuk juga isi dari perjanjian. Surat penyerahan hak wujud dari jual beli tanah dalam hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli tanah dibagi menjadi 3 bagian diantaranya<sup>4</sup>: 1) Jual Lepas (*Adol Plas*): Adanya jual beli antara pemilik tanah dan pembeli yang berlaku untuk selama-lamanya dengan pembayaran uang sesuai dengan kesepakatan; 2) Jual Gadai (*Adol Gadai*): Pemilik selaku pembeli gadai akan menyerahkan tanahnya untuk digarap oleh pihak lain (pemegang gadai). Pemegang gadai akan memberikan sejumlah uang kepada pemilik sebagai uang tebus gadai; 3) Adol Tahunan (*Adol tahunan*)

Jual beli ini berlaku secara tahunan. Tanah pertanian akan digarap untuk beberapa kali masa panen. Pemilik tanah selaku penjual mendapat uang dari penggarap tanah selaku pembeli. Apabila tanah pertanian hendak dibeli lagi maka kehendaknya disampaikan kepada pemilik tanah, sebaliknya jika tanah tidak digarap maka tanah kembali kepada pemiliknya.

Beberapa unsur-unsur dari jual beli hak milik atas tanah menurut hukum adat antara lain para pihak harus menentukan barang dan harga barang, pembayaran dan penyerahan dilakukan serta merta secara serentak, dapat dilakukan dalam bentuk lisan maupun tertulis, disaksikan oleh kepala adat, kepala desa dan/atau sekretaris desa<sup>5</sup>. Jual beli tanah yang disaksikan oleh kepala adat/kepala desa tidak hanya diperlukan sebagai saksi, namun untuk memenuhi sifat “terang” yaitu adanya pengakuan masyarakat bahwa atas tanah yang bersangkutan telah dimiliki oleh orang baru<sup>6</sup>.

Substansi surat penyerahan tanah biasanya hampir sama dengan surat penyerahan hak, yang memuat hal-hal sebagai berikut: 1) Terdapat subjek hukum: Terdapat minimal 2 (dua)

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009).

<sup>5</sup> I. Made Krishna Dharma Kusuma, Putu Gede Seputra, dan Luh Putu Suryani, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat,” *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 2 (2020): 213-17.

<sup>6</sup> Christiana Sri Murni, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah,” *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum* 1, no. 1 (2021): 25-48.

pihak yaitu pihak pertama dan pihak kedua. Pihak pertama bertindak selaku pemilik tanah, yang akan menyerahkan tanahnya kepada pihak kedua. Pihak kedua akan memberi biaya ganti rugi sebagai harga dari nilai tanah tersebut; 2) Penyebutan identitas para subjek: Identitas seperti nama, pekerjaan, alamat lengkap, Nomor Induk Kependudukan (NIK) adalah hal yang perlu dijabarkan untuk menjelaskan kedudukan para pihak. Pihak pertama selaku orang yang menyerahkan tanahnya selanjutnya Pihak kedua selaku pihak yang menerima tanah yang dilepaskan; 3) Terdapat objek hukum: Objek hukum adalah tanah pertanian. Penguraian objek jaminan meliputi luas tanah seperti 2.300 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi). Menyebutkan batas-batas ladang serta letak tanah dimulai dari kelurahan, kecamatan, kota/kabupaten, dan provinsi; 4) Terdapat ganti rugi: Ganti rugi wajib disebutkan secara jelas. Ganti rugi haruslah berbentuk uang, bukan objek lainnya. Nilai nominal uang juga harus disebutkan misalnya Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah); 5) Adanya penyerahan dan peralihan: Adanya pernyataan tegas dari pihak pertama untuk menyerahkan objek perjanjian kepada pihak kedua yang diikuti dengan penerimaan tanah dari pihak kedua. Penyerahan dan peralihan ini akan mengakibatkan beralihnya hak dari pihak pertama selaku pemilik pertama kepada pihak kedua selaku pemilik baru; 6) Ada saksi-saksi: Saksi yang hadir minimal 2 (dua) orang saksi baik dari pihak pertama dan pihak kedua.

Sistematika surat penyerahan tanah tidak jauh berbeda dengan jual beli tanah bersertipikat. Berdasarkan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum seperti jual beli wajib dibuat dengan akta PPAT. Akta tersebut akan digunakan sebagai dasar administrasi pertanahan khususnya pemeliharaan tanah. Anatomi akta jual beli (AJB) yang dibuat dalam akta otentik wajib sesuai dengan blanko AJB, sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Perkaban Nomor 8 tahun 2012).

Selain dari sistematika AJB, terdapat perbedaan mendasar akta otentik dengan akta di bawah tangan yaitu mengenai saksi-saksi. Saksi dalam akta otentik dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu saksi pengenalan dan saksi instrumenter<sup>7</sup>. Saksi pengenalan adalah saksi yang diperkenalkan oleh penghadap dan yang betul-betul mengenal penghadap bukan saja secara dokumen tetapi juga secara faktual. Saksi instrumenter adalah saksi yang menyaksikan pembacaan akta sekaligus membubuhkan tanda tangan pada akta, umumnya saksi ini merangkap sebagai pegawai kantor PPAT setempat.

Sesuai dengan amanat dari Perkaban Nomor 8 tahun 2012, Akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT wajib disesuaikan dengan blanko yang termuat dalam lampiran Perkaban. Adapun anatomi AJB sesuai blanko Perkaban Nomor 8 tahun 2012 sebagai berikut:<sup>8</sup> 1) Terdapat halaman depan (*cover*) yang memuat nama pejabat, alamat wilayah kedudukan jabatan, Judul akta (Akta Jual Beli), nomor akta (10/2024); 2) Halaman pertama memuat kepala akta disertai dengan Kop PPAT yang memuat Kepala Akta terdiri dari judul, nomor akta, hari dan tanggal penandatanganan akta, nama lengkap PPAT, daerah kerja

---

<sup>7</sup> Pebry Dirgantara, "Tanggung Jawab Saksi Pengenal Terhadap Keterangan yang Diberikan dalam Pembuatan Akta Autentik" (PhD Thesis, Udayana University, 2019), <https://ojs.unud.ac.id/index.php/actacomitas/article/download/51185/30319>.

<sup>8</sup> "Lampiran Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah" (t.t.).

PPAT dan komparasi penjual dan pembeli; 3) Terdapat Premis atau keterangan-keterangan yang diperlukan. Pernyataan bahwa penghadap telah dikenal dan diperkenalkan kepada PPAT, penyebutan kehendak penjualan dari penjual dan penerimaan dari pembeli, menguraikan tentang objek jual beli (Alas hak, surat ukur/gambar situasi, luas tanah, Nomor Objek Pajak (NOP), Nomor Identifikasi Bidang (NIB), luas tanah, letak tanah dan nama pemilik sertipikat; serta menyebutkan harga jual beli; 4) Memuat isi AJB yang terdiri dari beberapa pasal meliputi: peralihan hak, pernyataan jaminan, ketentuan tidak melebihi ketentuan maksimum pemilikan tanah, domisi hukum, biaya-biaya dan lain-lain; 5) Memuat penutup akta yang berisi pernyataan pembacaan dan penandatanganan akta, penyebutan saksi instrumenter dan penandatanganan akta.

Jika dilihat dari anatomi perjanjian jual beli dengan surat penyerahan hak, keduanya memiliki persamaan dan perbedaan, sebagai berikut:

No	Keterangan	Jual Beli	Surat Penyerahan Hak
1.	Bentuk Akta (Surat)	Otentik dan di bawah tangan	Di bawah tangan
2.	Subjek hukum	Penjual dan Pembeli	Pemilik dan Pembeli
3.	Alas hak	Sertipikat tanah dan bukti hak lainnya	Bukti hak lainnya
4.	Anatomi perjanjian	Blanko (akta PPAT) dan non blanko (akta di bawah tangan)	Surat di bawah tangan
5.	Saksi-saksi	Minimal 2 orang saksi (saksi instrumenter dan saksi pengenal)	Minimal 2 orang saksi (saksi pengenal)
6.	Objek hukum	Hak atas tanah yang sudah terdaftar dan belum terdaftar di kantor pertanahan.	Hak atas tanah yang belum terdaftar di kantor pertanahan.
7.	Kelengkapan data subjek hukum	Umumnya wajib dilengkapi mulai dari Kartu tanda penduduk, Kartu keluarga, NPWP, kartu BPJS, Akta Kawin dan/atau Akta lahir, PBB, perjanjian kawin (bila ada), <i>Blue print</i> , Bukti alas hak tanah.	Biasanya data awal hanya identitas utama seperti Kartu tanda penduduk dan Kartu keluarga dan Bukti alas hak tanah.

Sejatinya substansi surat penyerahan tanah ini sama dengan jual beli tanah di bawah tangan. Surat ini dilakukan untuk mengalihkan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pemilik baru yaitu pembeli. Para pihak lebih menyukai surat penyerahan tanah karena memang hanya untuk bukti awal, bahwa ada pemilik baru atas tanah tanpa harus melakukan balik nama di kantor pertanahan. Surat penyerahan tanah dijadikan dasar penguasaan tanah sehingga pembeli dapat mengelola tanah untuk kehidupannya. Surat penyerahan hak juga membuka peluang untuk para pemilik lama membeli kembali tanah milik mereka manakala suatu hari mendapatkan rejeki yang cukup untuk menebus tanah. Pada umumnya pemilik dan pembeli telah menyetujui di awal, sebelum menandatangani surat penyerahan hak tentang upaya membeli kembali.

Pembelian kembali ini diakui dalam konsep jual beli lepas dalam hukum adat. Persetujuan kedua belah pihak tentang pembelian kembali dinyatakan secara lisan.

Persetujuan lisan ini membuat multitafsir, terutama menyangkut nilai tanah pada saat dibeli kembali. Persetujuan pembelian kembali akhirnya pun *dead lock* karena tidak ada keharusan dari pemilik baru untuk menjual kembali tanahnya. Tidak tuntasnya persetujuan konversi harga nantinya menimbulkan perdebatan di masyarakat, dalam hal ini penulis menyarankan supaya dibuatkan persetujuan atau kesepakatan terpisah mengenai harga beli kembali, jangka waktu pembelian, dan penundukan penjualan sukarela dari pemilik baru.

Pemberian judul surat penyerahan hak memang memberikan perspektif yang berbeda. Penyerahan bermakna ganda, penyerahan sukarela dan penyerahan dengan syarat. Penyerahan sukarela bisa dikarenakan hadiah, hibah dan wasiat. Penyerahan dapat dilakukan dengan tanpa kompensasi, tidak ada alat tukar menukar antara uang dengan tanah. Penyerahan dengan syarat juga dapat diuraikan dengan berbagai syarat seperti penerima harus sudah dewasa, adanya kompensasi (ada sejumlah uang sebagai ganti tanah). Berbeda dengan penggunaan jual beli tanah, pasti ada prestasi dan kontraprestasi yaitu ada objek dan adanya harga sebagai syarat esensialia.

## KESIMPULAN

Surat penyerahan tanah dianggap sebagai wujud dari kebebasan berkontrak, yang memberikan para pihak kebebasan dalam menentukan bentuk dan isi perjanjian mereka. Surat penyerahan tanah memungkinkan para pihak untuk secara jelas mengalihkan hak atas tanah dari pemilik lama kepada pemilik baru. Ini dianggap sebagai bukti awal yang penting, menegaskan bahwa ada pemilik baru atas tanah tanpa harus melakukan proses balik nama di kantor pertanahan. Surat penyerahan tanah memainkan peran penting dalam memberikan akses dan otoritas kepada pembeli untuk mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut untuk kehidupannya. Hal ini penting untuk memastikan bahwa hak pemilik baru diakui secara resmi dan dihormati oleh masyarakat sekitar. Surat penyerahan hak membuka peluang bagi pemilik lama untuk membeli kembali tanah mereka di masa mendatang, sesuai dengan konsep jual beli lepas dalam hukum adat. Persetujuan pembelian kembali dapat dinyatakan secara lisan maupun tertulis. Pernyataan beli kembali masih abu-abu sehingga penting untuk memperkuat aspek pembelian kembali (*right of repurchase*) sebagai salah satu aspek yang dapat menguntungkan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Konsep ini mencakup kesepakatan di mana pemilik lama memiliki hak untuk membeli kembali tanah yang telah dijualnya kepada pembeli baru dalam jangka waktu tertentu dan dengan syarat-syarat yang telah ditentukan.

## REFERENSI

- Atikah, Noor. "Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia." *Notary Law Journal* 1, no. 3 (2022): 263-89.
- Dirgantara, Pebry. "Tanggung Jawab Saksi Pengenal Terhadap Keterangan yang Diberikan dalam Pembuatan Akta Autentik." PhD Thesis, Udayana University, 2019. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/actacomitas/article/download/51185/30319>.
- Kusuma, I. Made Krishna Dharma, Putu Gede Seputra, dan Luh Putu Suryani. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 2 (2020): 213-17.

Lampiran Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (t.t.).

Murni, Christiana Sri. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah." *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum* 1, no. 1 (2021): 25-48.

Santoso, Urip. "Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)." *Perspektif* 17, no. 2 (2012): 62-69.

— — —. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.

Setiawan, Ferdiansyah Prawira Negara, Very Armando, dan Andrea Tamaranova Retaly. "Aspek Hukum Perlindungan Pembeli Pada Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan." *Innovative: Journal Of Social Science Research* 3, no. 6 (2023): 2998-3011.