PATTIMURA Law Study Review

Volume 4 Nomor 2 Agustus, 2026: h. 183 - 193
E-ISSN: 3025-2245
: 10.47268/palasrev.v4i2.16058

Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Bawah Tangan

Abusagir Mahulette*, Adonia Ivonne Laturette, Barzah Latupono

Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

: agilmahulette001@gmail.com

ABSTRACT: *Land law in Indonesia is based on Customary Law. This is stated in Article 5 of the Basic Agrarian Law (UUPA). One way to control or have rights to land is through the process of buying and selling land. However, in reality, until now there are still practices of buying and selling land underhand, especially the people of Negeri Lima Village, Leihitu District, Central Maluku Regency, who until now still carry out land buying and selling actions carried out underhand with evidence of land ownership in the form of receipts and statements from the village head. The research method used in writing this thesis is the normative legal research method. The results of this writing show that: The procedure for buying and selling land according to customary law is carried out after there is an agreement between the seller and the buyer with a release of rights that is known by the village government and witnessed by the local village apparatus in order to meet the requirements of clear and cash. Buying and selling land underhand is considered valid according to customary law, but the legal consequences are still problematic because the process of transferring land rights is considered invalid because the basis for the sale and purchase of land rights is not proof of ownership of land rights and there is no guarantee of legal certainty or legal protection for the buyer.*

Keywords: Property Rights; Buying and Selling Land; Under Hand.

ABSTRAK: Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat pada Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah dengan proses jual beli tanah. Namun kenyataanya sampai saat ini masih terjadi praktik jual beli tanah di bawah tangan khususnya masyarakat Desa Negeri Lima Kecamatan Leihitu Kabupaten Maluku Tengah yang sampai saat ini masih melakukan perbuatan jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dengan alat bukti kepemilikan hak atas tanah berupa kwitansi dan surat pernyataan dari kepala desa. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian hukum normatif. Hasil penulisan ini menunjukkan bahwa: Prosedur jual beli tanah menurut hukum adat dilakukan setelah ada kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli dengan suatu pelepasan hak yang diketahui oleh pemerintah desa dan disaksikan oleh perangkat desa setempat agar memenuhi syarat terang dan tunai. Jual beli tanah di bawah tangan dianggap sah menurut hukum adat akan tetapi akibat hukum masih tetap bermasalah karena proses peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah akibat alas hak atas tanah jual beli tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan tidak ada jaminan kepastian hukum maupun perlindungan hukum kepada pihak pembeli.

Kata Kunci: Hak Milik; Jual Beli Tanah; Di Bawah Tangan.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aspek penting dalam kehidupan umat manusia. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah.[1] Terutama bagi bangsa agraris seperti Indonesia yang tatanan kehidupan masyarakatnya masih bercorak agraris sehingga tanah menjadi sangat penting akan penguasaannya, penggunaan dan pemilikannya. Selain itu, seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk keperluan pembangunan, permasalahan pertanahan menjadi isu menarik yang memerlukan analisa lebih lanjut. Terlebih lagi, tanah

[1] Husen Alting, *Dinamika Hukum Dalam Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah*, (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2010), h. 35.

milik negara sudah hampir tidak tersedia lagi, sementara keberadaan tanah adat sebagai wujud hak ulayat pun juga perlu diperhatikan.[2]

Hukum Tanah Nasional didasarkan pada Hukum Adat, Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA),[3] yang menyatakan bahwa : "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agama",[4] dalam konstruksi hukum pertanahan nasional, hukum adat merupakan sumber utama untuk memperoleh bahan-bahannya berupa konsepi dan sistem hukum, yang dibentuk sebagai norma hukum tertulis yang diciptakan menurut sistem hukum adat.[5] Konsepsi yang mendasari hukum pertanahan nasional adalah hukum adat, suatu konsep *komunalistik religious*, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan yang artinya semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, dan fungsi sosial tersebut merupakan sifat asal dari hak-hak atas tanah dalam konsepsi hukum tanah nasional.

Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka kepemilikan hak atas tanah sangatlah penting karena tanah harus mempunyai status hak milik.[6] Ketentuan Pasal 20 Ayat (1) dan Ayat (2) menyebutkan bahwa: "Ayat (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6". "Ayat (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain".

Peralihan hak atas tanah mengacu pada peralihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah sebelumnya kepada pemegang hak atas tanah yang baru. Peralihan hak atas tanah ini dapat terjadi dengan berbagai cara, antara lain jual beli, tukar menukar, hibah maupun waris.[7] Namun peralihan atas tanah yang sering terjadi di masyarakat ialah dengan cara jual beli.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli masih terkendala permasalahan hukum karena masyarakat yang hendak membeli tanah tidak memperhatikan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Perundang-undangan mengenai jual beli tanah. Umumnya masyarakat dalam melakukan jual beli tanah biasanya masih menggunakan ketentuan hukum adat yang bersifat tunai dan terang.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang meliputi penyerahan hak atas tanah oleh penjual secara pasti kepada pembeli, kemudian penjual menerima sejumlah uang yang merupakan harga tanah. Jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Ketentuan mengenai jual beli tanah diatur dalam Pasal 26 Ayat 1 UUPA bahwa, "Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah".

---

[2] Maria S.W. Sumardjo. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi,* (Jakarta: Buku Kompas. 2001), h. 54.

[3] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya,* (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2005), h. 176.

[4] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah,* (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2004), h. 7.

[5] Gunawan Wiradi, *Reforma Agrarian, Perjalanan Yang Belum Berakhir,* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 2000), h. 186.

[6] Sutedi, A. *Peralihan Hak Anda Atas Tanah Dan Pendaftarannya,* (Sutedi: Sinar Grafika, 2006), h. 11.

[7] Wantijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah,* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), h. 15.

Salah satu penyebab permasalahan tanah yang merupakan titik awal dari adanya sengketa adalah menyangkut status tanah dalam hal ini keabsahan tanah yang dimiliki/dikuasai/dipunyai seseorang. Oleh sebab itu, maka untuk memperoleh sebuah kepastian hukum mengenai status tanah dan hak milik sah atas tanah tersebut diatur dalam pasal 19 UUPA ayat (1) disebutkan bahwa: "Untuk menjamin sebuah kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah".[8] Selain itu, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, jo, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) tentang pendaftaran tanah, menyatakan bahwa : "Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk surat pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknnya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

Mengingat pentingnya pendaftaran tanah sebagai akibat hukum hak atas tanah, maka tata cara pendaftaran tanah diprioritaskan pada tanah yang tidak terdaftar, atau tanah yang belum teregister dan tidak bersertifikat. Proses pendaftaran tanah selanjutnya dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta (PPAT) yang berada di setiap wilayah Kabupaten/Kota Indonesia.[9]

Peralihan hak atas tanah sehubungan dengan pendaftaran tanah hanya dapat didaftarkan apabila peralihan hak atas tanah itu dibuktikan dengan akta yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan runah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Melalui pendaftaran tanah, seseorang memperoleh atau menerima bukti kepemilikan tanah (biasa disebut dengan sertifikat tanah). Sertifikat merupakan bukti terkuat atas hak milik, menunjukkan siapa yang mempunyai hak atas bidang tanah tertentu, dan memuat surat ukur serta gambar atas tanah tersebut.[10] Penerbitan sertifikat tanah memungkinkan untuk menghindari kemungkinan perselisihan mengenai kepemilikan tanah, terutama dengan pihak ketiga, dalam praktiknya, masyarakat masih melakukan jual beli hak atas tanah sendiri atau secara dibawah tangan, yakni tanpa melalui PPAT. Pelaksanaan jual beli tersebut dilakukan secara lisan dan dalam pembuktiannya hanya menggunakan kwitansi sebagai tanda bukti pembelian. Namun jika ditelisik lebih dalam, masih terdapat permasalahan hukum akibat tidak ditaatinya ketentuan undang-undang tentang jual beli tanah tersebut.

---

[8] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya,* (Jakarta: Djambatan, 2003), h. 558.

[9] H M Agus Santoso, *Hukum Moral & keadilan, Sebuah Kajian Filsafat Hukum,* (Jakarta: Kencana, 1987), h. 59.

[10] Rosiyana,https://properti.kompas.com/read/2018/12/30/140000621/kaleidoskop-2018-legalisasi-dan-bagi-sertifikat-tanah?page=all.

Kenyataannya, masyarakat di Desa Negeri Lima, Kecamatan Leihitu, Kabupaten Maluku Tengah masih banyak melakukan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan dengan bukti berupa kwitansi. Praktik tersebut penulis temukan yakni penjualan hak atas tanah yang bersertifikat, untuk itu penulis akan menguraikan kegiatan jual beli yang dilakukan sebagai berikut: Jual beli hak atas tanah di Desa Negeri Lima dilakukan melalui penandatanganan perjanjian antara penjual dan pembeli di hadapan kepala adat/Bapak Raja/Kepala Desa, kemudian Kepala Desa akan menentukan waktu/tanggal dengan perangkat pemerintah desa ke tempat penjualan tanah tersebut, kemudian aparat desa mengukur tanah tersebut dengan dihadiri kepala desa, pembeli, penjual dan tetangga sebagai saksi. Selain itu, data tersebut juga dicatat oleh perangkat desa dalam bentuk "surat pernyataan" yang memuat isi transaksi jual beli tanah dari penjual ke pembeli, luas tanah, tanda tangan pemilik tanah, pihak-pihak yang terlibat, saksi dan kepala desa atau lurah yang dibubuhi cap. Dari uraian diatas penulis menyimpulkan bahwa masih adanya tata cara pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli hak milik atas tanah di bawah tangan khususnya masyarakat Desa Negeri Lima, Kecamatan Leihitu, Kabupaten Maluku Tengah merupakan suatu kerawanan pada masa yang akan datang dan menimbulkan sengketa.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah prinsip dan prosedur yang digunakan untuk menyelesaikan suatu masalah yang muncul ketika melaksanakan penyelidikan.[11] Penelitian yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan peraturan perundang-undangan.[12] Teknik pengumpulan bahan hukum melalui studi kepustakaan, serta menggunakan analisis kualitatif.[13]

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Tanah berfungsi sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan manusia.[14] Menurut geologis-agronomis, tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi paling atas yang dapat dimanfaatkan untuk menanami tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan dan mendirikan bangunan. [15] Harun Al Rashid, [16] mengatakan jual beli tanah pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli tanah. Sebagai Negara agraris, Indonesia memiliki pengaturan tentang jual beli hak atas tanah yang berlaku sebelum dan sesudah pemberlakuan UUPA.[17]

a. Sebelum berlakunya UUPA

Jual beli tanah sebelum pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Jual beli tanah di Indonesia yang berlaku pada saat itu masih bersifat dualisme, yaitu hukum barat dan hukum adat.[18] Sistem hukum barat bagi golongan eropa dan sistem hukum adat bagi golongan bumiputra atau pribumi.

---

[11] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), h. 6.
[12] Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum,* (Jakarta: Radja Grafindo Persada, 2016), h. 37.
[13] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum,* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), h. 245.
[14] Bachtiar Effendi, "*Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*", (Bandung: Alumni, 1993), h. 18.
[15] Imam Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah Di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, (Jakarta: BPHN, 1982), h.41.
[16] Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), h.50.
[17] Ahmad Hulaimi, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, (Jakarta: FH-UNDIP, 1986), h. 87.
[18] A P. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, (Bandung: Alumni, 1973), h. 40.

Berlakunya dualisme hukum ini menciptakan dua kategori tanah yaitu tanah barat dan tanah adat. hal ini dipengaruhi oleh sistem hukum yang bersifat *kolonial* dan *feodal* sebagai akibat yang muncul dari kolonialisme Belanda di Indonesia, meliputi peralihan kepemilikan tanah berdasarkan hukum adat dan hukum barat pada saat jual beli juga cara perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemlik tanah yang bersangkutan.

Jual beli tanah dalam hukum adat dikenal dengan istilah bentuk jual beli lepas yaitu suatu penyerahan tanah kepada pihak lain (pembeli), dengan pembayaran harga tanah secara tunai, dimana hak milik atas tanah itu berpindah ke tangan pembeli untuk seterusnya. Sehingga pada saat jual beli tersebut sudah selesai maka pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru,[19] dengan demikian, jika para pihak yang bersangkutan tunduk pada hukum adat, maka hukum yang berlaku terhadap jual beli tersebut adalah hukum adat. Sebaliknya, jika pihak tersebut tunduk pada hukum barat maka hukum yang berlaku pada jual beli itu adalah hukum barat.

b. Sesudah berlakunya UUPA

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia terutama pada hukum pertanahan. Perubahan ini bersifat mendasar baik pada struktur perangkat hukumnya maupun konsepsi dan isinya.[20] Adanya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai hukum tanah nasional, maka dualisme hukum tanah sudah tidak ada lagi dan telah memberikan unifikasi dalam hukum pertanahan. Berdasarkan Pasal 5 UUPA, disebutkan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas dan sistem hukum adat. Sehingga, Jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah jual beli tanah menurut hukum adat. Hukum adat yang dimaksud adalah hukum adat yang telah di *saneer* atau dihilangkan dari cacat-cacatnya.

Jual beli tanah menurut hukum adat dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang artinya jual beli tersebut dilakukan dihadapan kepala adat atau kepala desa, tunai artinya pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli kemudian pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual secara serentak dan bersamaan.[21] Hukum tanah nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah terjadi sejak ditandatanganinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sehingga hak milik atas tanah beralih kepada pembeli atau jual beli tersebut telah dipenuhi syarat terang.[22] Tanah Adat merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang telah dikuasai sejak turun-temurun.[23] Dan mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan dan penghidupan masyarakat hukum adat. Hal ini disebabkan karena tanah adat merupakan tempat tinggal persekutuan masyarakat hukum adat, tempat dikuburkan ketika meninggal dan tempat tinggal bagi dayang-dayang pelindung persekutuan dan roh-roh leluhur dari masyarakat hukum adat.[24]

Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah adalah Hukum Adat yakni dimana sendi-sendi dari hukum tersebut berasal dari masyarakat hukum adat

[19] Buang Affandi,"*Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Di Jakarta Selatan" Tesis*, Semarang : Program Studi Megister Kenotariatan Universitas Diponogoro, 2008, h. 9.
[20] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2000), h.13.
[21] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h.76.
[22] *Ibid.*
[23] Sudiyat, Imam, *Hukum Adat*, (Yogyakarta: Liberty, 2000), h. 38.
[24] Tolib Setiady, *Intisari Hukum Adat Indonesia Dalam Kajian Kepustakaan*, (Bandung: Alfbeta, 2009), h. 311.

setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional, dan Negara yang berdasarkan Persatuan Bangsa dan Sosislisme Indonesia. Sebagaimana telah diketahui, sumber hukum pertanahan nasional adalah norma-norma hukum yang berbentuk tertulis. dan tidak tertulis berupa norma-norma hukum adat yang telah di *saneer*.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang yang berarti perjanjian jual beli tersebut dilakukan dihadapan kepala adat yang mana kepala adat berperan sebagai pejabat yang bertanggung jawab atas sah atau tidaknya perjanjian jual beli tersebut beserta pemindahan haknya sehingga diketahui oleh umum. Tunai yang berarti harga atas tanah tersebut dibayar secara langsung. [25] Dan atau tunai diartikan sebagai pembayaran harga tanah secara kontan meskipun baru di bayar sebagian.

Tanah adat adalah hak untuk mengelola dan memiliki tanah yang telah ada secara turun-temurun dalam suatu masyarakat hukum adat setempat, dahulu dan sekarang. Dalam hal penguasaan dan kepemilikan, sebagian masyarakat tidak mempunyai bukti kepemilikan baik secara autentik atau tertulis namun hak kepemilikan tersebut didasarkan pada pengakuan. Berikut jenis-jenis tanah adat yaitu:

1) Tanah adat masa lampau

Tanah adat masa lampau yaitu hak untuk memiliki dan mengelola tanah pada zaman pemerintah Hindia Belanda, Jepang, dan Indonesia pada saat itu hanya didasarkan pada pengakuan tanpa bukti kepemilikan autentik atau tertulis. dicirikan dengan tanah yang dimiliki dan dikelola oleh perorangan atau kelompok masyarakat adat, yang memiliki dan mengelola tanah tersebut, menggarapnya secara tetap, dan berpindah-pindah sesuai daerah, suku dan budaya secara turun-temurun.[26]

2) Tanah adat masa kini.

Tanah adat masa kini adalah hak kepemilikan dan hak menguasai atas sebidang tanah masa pemerintahan Indonesia, berupa:

a) Hak agrarisch eigendom
b) Milik yayasan
c) Hak usaha atas tanah bekas partikelir
d) Akte peralihan hak
e) Surat segel di bawah tangan
f) Hak-hak lainnya sesuai dengan daerah berlakunya hukum adat tersebut.[27]

Pelaksanaan jual beli tanah adat umumnya berdasarkan hukum adat, yakni diawali dengan kata "sepakat" antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya, dalam hal penjualan tanah adat, si penjual dapat berkomunikasi dengan kerabat yakni soa/mata rumah/marga sehingga jual beli hak atas tanah adat dimaksud mendapatkan persetujuan dalam wujud surat pelepasan hak atas tanah adat sebagai objek jual beli. surat pelepasan hak atas tanah adat diketahui oleh kepala desa dan disaksikan oleh dua orang saksi untuk selanjutnya diadakan proses pendaftaran tanah pada pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna

[25] Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pres, 1981), h. 211.
[26] Wulansari, *Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar*, (Bandung: Refika Aditama, 2010), h. 47.
[27] *I bid*. h. 48-49.

mendapatkan sertifikat hak milik tanah, dalam melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah, masyarakat masih menggunakan ketentuan adat. Prosedur jual beli tanah pada umumnya dilakukan secara sederhana, yakni dilakukan setelah ada kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli dengan suatu pelepasan hak yang diketahui oleh pemerintah desa dan disaksikan oleh perangkat desa setempat agar memenuhi syarat terang dan tunai. Artinya perbuatan hukum jual beli tanah tersebut telah sah menurut hukum adat. Sebagaimana dikuatkan menurut putusan MA 3 juni No. 475/K/Sip/1970 bahwa jual beli menurut hukum adat telah terjadi sejak perjanjian tersebut dilakukan secara ril dan kontan serta diketahui oleh Kepala Persekutuan/Kepala Desa/Bapak Raja.

Didalam hukum adat, sistem yang dipakai berkaitan dengan jual beli hak atas tanah dikenal dengan nama jual lepas yang bersifat terang dan tunai, artinya peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan dihadapan kepala desa/kepala adat atau raja dan dilakukan secara bersamaan dengan pembayaran harga, dianggap lunas walaupun baru dibayar uang muka atau setengah oleh pembeli kepada penjual.

Adapun prosedur jual beli tanah menurut hukum adat itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal tersebut tentunya dilakukan melalui musyawarah diantara para pihak sendiri setelah mereka sepakat atas harga tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjar.[28] Jual beli tanah menurut Hukum Adat dapat dikatakan cukup mudah karena posesnya yang tidak memakan waktu lama dan biaya yang murah, untuk melakukan transaksi jual beli tanah menurut hukum adat pihak penjual dan pembeli biasa melakukan prosedur sebagai berikut:

1) Pihak penjual dan pembeli telah melakukan pertemuan sebelumnya untuk menentukan harga dari jual beli tanah tersebut.

2) Untuk ukuran tanah sendiri, biasanya masyarakat adat tidak melakukan pengukuran saat penjualan, tetapi luas tanah tersebut telah ditaksir ukurannya.

3) Setelah harga disepakati, pihak penjual dan pembeli membawa saksi masing-masing untuk kemudian melakukan akad atau ijab qobul terkait jual beli tanah tersebut. Transaksi jual beli tanah sendiri biasanya dilakukan di hadapan Ketua Adat/Kepala Desa atau perangkat desa terkait.

4) Akad atau ijab qobul itu sendiri kemudian ditanyakan kepada para saksi, apakah akad atau ijab qobul tersebut sah atau tidak.

5) Setelah sah, maka kedua pihak akan menandatangani kwitansi sebagai bukti atas dilaksanakannya transaksi jual beli tanah.

6) Setelah ditandatangani kemudian penjual menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut kepada pembeli.

Selanjutnya untuk menghindari konflik yang terjadi kedepannya akibat peralihan hak atas tanah sebagai kekuatan pembuktian maka ada baiknya bagi pembeli memastikan bahwa tanah tersebut telah memiliki sertifikat yang menegaskan tentang hak kepemilikan atas tanah tersebut. Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa, masyarakat dalam melakukan jual beli tanah masih menggunakan ketentuan adat yang mana jual beli tersebut dilakukan secara lisan yang ditandatangani kedua belah pihak dan disaksikan oleh para masyarakat dihadapan kepala desa/kepala adat atau raja dan kepala desa/kepala adat atau

[28] Adrian Sutedi, *Op Cit*, h. 28.

raja berwenang mengeluarkan surat pelepasan hak yang mana surat tersebut sebagai bukti yang kuat dan mempunyai fungsi yang sangat penting pada jual beli tanah menurut hukum adat. Oleh sebab itu, maka setiap transaksi jual beli tanah harus dilakukan dihadapan kepala desa/kepala adat atau raja, Surjono Wignjodipuro berpendapat bahwa, apabila transaksi jual beli tanah dilakukan tanpa sepengetahuan kepala desa/kepala adat atau raja, maka transaksi tersebut tidak diakui oleh hukum adat dan oleh sebab itu pihak ketiga tidak terikat olehnya, dan penerima tanah tidak diakui sebagai pemilik hak atas tanah yang sah, karena perbuatan demikian dianggap tidak terang.[29]

B. Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

Jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang mana hak milik berpindah dari penjual kepada pembeli (perpindahan tetap), dan pada saat itu pula pembeli membayar harganya kepada penjual. Perpindahan kepemilikan melalui jual beli tanah idealnya dilakukan pada tanah yang terdaftar atau bersertifikat karena risiko hukumnya rendah. Di sisi lain, tanah yang belum bersertifikat memiliki resiko hukum yang lebih tinggi.

Jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan umumnya merupakan perjanjian jual beli yang dilakukan secara hukum adat. Dimana perbuatan tersebut dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai yakni harga yang telah disetujui kedua belah pihak akan dibayar secara penuh atau kontan oleh pembeli pada saat dilakukan jual beli tersebut sehingga tidak mengharuskan jual beli dilakukan dihadapan pejabat umum. Oleh karena itu tidak mengherankan jika keberadaan PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah di bidang pertanahan belum banyak dikenal oleh masyarakat diperdesaan terutama desa terpencil, dan apabila mereka melakukan transaksi dengan obyek tanah maka cukup dibuat bentuk dibawah tangan disaksikan oleh Kepala Desa.

Didalam hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dilaksanakan oleh PPAT, Camat sebagai Kepala Wilayah Kecamatan secara "*eks officio*" adalah menjabat sebagai PPAT sementara.[30] Camat ditunjuk sebagai PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT mengingat fungsinya di bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan. Sementara, untuk tanah dengan status "hak milik adat" (belum berbentuk sertifikat) diharuskan adanya surat keterangan tertulis dari Kepala Desa/Kepala Adat Atau Raja tentang kebenaran tanah yang diperjualbelikan di wilayahnya itu.

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan oleh masyarakat Desa Negeri Lima Kecamatan Leihitu Kabupaten Maluku Tengah dengan bukti jual beli berupa selembar kwitansi. Jual beli dilakukan atas dasar saling percaya akibat adanya hubungan kekeluargaan antara pihak penjual dan pembeli. Bahwa, setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku tanah desa, selanjutnya pembeli wajib membayar sejumlah uang dan setelah itu para saksi yang terdiri atas tetangga dari tanah yang diukur, pembeli dan penjual, Kepala Desa/Kepala Adat/Raja Dan Perangkat Desa menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.

Menurut Mahkamah Agung, jual beli tersebut tetap sah meskipun tidak dilakukan di hadapan PPAT, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April Tahun 1978 yang memutuskan bahwa: "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti." Dengan demikian, maka jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT tetap sah, sehingga hak miliknya berpindah

[29] Surjono Wignjodipuro, *Pengantar Asas-Asas Hukum Adat*, (Jakarta: Gunung Agung, 1982), h.208.
[30] Husni Tamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 1982), h.64.

dari si penjual kepada si pembeli, yang terpenting jual beli itu memenuhi syarat-syarat materil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya). Berikut syarat jual beli tanah, yaitu:

1) Syarat Materil

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah adat tersebut, antara lain sebagai berikut:

a) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Untuk menentukan berhak atau tidaknya pembeli memperoleh hak atas tanah tersebut tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah itu hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai.

b) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu adalah si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah tersebut. Akan tetapi pemilik tanah adalah lebih dari satu orang, maka yang berhak menjual tanah tersebut adalah kedua orang itu bersama-sama.

c) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa, hal ini diatur dalam UUPA yaitu, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai.

2) Syarat Formil

Untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan pihak PPAT, berupa:

a) Jika tanahnya sudah bersertifikat: sertifikat tanah yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.

b) Jika tanahnya belum bersertifikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada dan memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan guna persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.[31]

Pendaftaran tanah hanya boleh dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta (PPAT) sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa pejabat pembuat akta PPAT tidak akan memperoleh sertifikat, meskipun jual beli tetap dianggap sah menurut hukum,[32] karena sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat bagi pemegang haknya. Jadi, Jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem kontan/nyata/riil.

Berdasarkan uraian di atas bahwa jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan di Desa Negeri Lima Kecamatan Leihitu Kabupaten Maluku Tengah dianggap sah menurut hukum

[31] Djaren Saragih, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, (Bandung: Tarsito, 1996), h. 75-76.
[32] Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h. 79.

adat karena sahnya jual beli apabila sudah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli, meskipun pembeli baru membayar sebagian tanah tersebut kepada penjual. Akan tetapi jual beli tanah tersebut akan menimbulkan akibat hukum diwaktu yang akan datang, karena tidak adanya kepastian hukum dan kepastian hak tersebut akan membuat timbulnya masalah-masalah mengenai tanah yang bersangkutan seperti masalah batas-batas tanah, masalah dengan ahli waris dari pemilik tanah sebelumnya, terjadinya pengakuan dari pihak lain. Apabila suatu saat terjadi sengketa tanah kemudian ada pihak yang mengajukan gugatan perkara perdata, Negara tidak dapat melindungi pihak pembeli meskipun pembeli beritikad baik. Oleh karena itu, masyarakat yang memiliki permasalahan akibat jual beli tanah secara dibawah tangan lebih baik untuk melakukan prosedur jual beli tanah sesuai aturan yang berlaku yaitu bagi tanah yang belum bersertifikat agar mensertifikatkan tanahnya terlebih dahulu sebelum melakukan jual beli tanah dan melakukan jual beli menggunakan akta PPAT, maka memiliki kepastian hukum dan kepastian hak untuk pemilik tanah yang baru.

KESIMPULAN

Prosedur jual beli tanah menurut hukum adat pada umumnya dilakukan secara sederhana, yakni dilakukan setelah ada kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli dengan suatu pelepasan hak yang diketahui oleh kepala desa dan disaksikan oleh perangkat desa setempat agar memenuhi syarat terang dan tunai. Jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dianggap sah menurut hukum adat akan tetapi meskipun telah memenuhi syarat sah jual beli, namun peralihan hak atas tanah tersebut belum dapat didaftarkan kepada kantor pertanahan karena tidak memiliki akta jual beli tanah oleh PPAT. Sehingga, kepastian hukum dan kepastian haknya belum didapat karena tanah tersebut belum bersertifikat.

REFERENSI

Affandi, Buang. "Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Jakarta Selatan." Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.

Al Rashid, Harun. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987.

Alting, Husen. *Dinamika Hukum dalam Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat atas Tanah*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2010.

Effendi, Bachtiar. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni, 1993.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2000.

———. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.

———. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2004.

———. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.

Hulaimi, Ahmad. Hukum Agraria: *Perkembangan Macam-Macam Hak atas Tanah dan Pemindahannya*. Jakarta: FH-UNDIP, 1986.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016.

Parlindungan, A. P. *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*. Bandung: Alumni, 1973.

Rosiyana. "Kaleidoskop 2018: Legalisasi dan Bagi Sertifikat Tanah." Kompas.com, December 30, 2018. https://properti.kompas.com/read/2018/12/30/140000621/kaleidoskop-2018-legalisasi-dan-bagi-sertifikat-tanah?page=all.

Saleh, Wantijk. *Hak Anda atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985.

Santoso, H. M. Agus. *Hukum Moral & Keadilan: Sebuah Kajian Filsafat Hukum*. Jakarta: Kencana, 1987.

Saragih, Djaren. *Pengantar Hukum Adat Indonesia*. Bandung: Tarsito, 1996.

Setiady, Tolib. *Intisari Hukum Adat Indonesia dalam Kajian Kepustakaan*. Bandung: Alfabeta, 2009.

Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, 1981.

———. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.

Sudiyat, Imam. *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*. Jakarta: BPHN, 1982.

———. *Hukum Adat*. Yogyakarta: Liberty, 2000.

Sumardjo, Maria S. W. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Buku Kompas, 2001.

Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Anda atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

———. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

———. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Tamrin, *Husni. Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 1982.

Wignjodipuro, Surjono. *Pengantar Asas-Asas Hukum Adat*. Jakarta: Gunung Agung, 1982.

Wiradi, Gunawan. *Reforma Agraria: Perjalanan yang Belum Berakhir*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 2000.

Wulansari. *Hukum Adat Indonesia: Suatu Pengantar*. Bandung: Refika Aditama, 2010.