

NASKAH PUBLIKASI

**TINJAUAN YURIDIS POLA SENGKETA AKIBAT JUAL BELI TANAH
DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN WONOGIRI**



Oleh:

DEVI AULIA NANDA

2000024278

**Skripsi ini Disusun untuk Melengkapi Persyaratan
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN
YOGYAKARTA**

2024

JOURNAL

**LEGAL REVIEW OF THE DISPUTE PATTERNS IN UNDERHAND
LAND TRANSACTION IN WONOGIRI REGENCY**



Written by:
DEVI AULIA NANDA
2000024278

**This Thesis is Submitted as a Fulfillment of the Requirements
to Attain the Bachelor of Law**

FACULTY OF LAW
UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN
YOGYAKARTA

2024

Has been translated by Ahmad Dahlan Language Center 	On: 17/10/2024
--	------------------------------

TINJAUAN YURIDIS POLA SENGKETA AKIBAT JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN WONOGIRI

Devi Auli Nanda

ABSTRAK

Indonesia sebagai kepulauan terbesar, memicu munculnya permasalahan hukum dibidang pertanahan. Menilik kondisi saat ini masih banyaknya jual beli tanah dibawah tangan yang mengakibatkan timbulnya sengketa, maka penulis melakukan penelitian ini untuk menjelaskan bagaimana prosedur jual beli yang sesuai dengan peraturan serta melihat pola sengketa yang terjadi akibat jual beli tanah dibawah tangan di Kabupaten Wonogiri. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode penelitian hukum Normatif-empiris yang disajikan dengan Analisa Deskriptif Kualitatif. Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu sumber data primer dengan melakukan Studi Lapangan dan sumber data sekunder dengan melakukan Studi Pustaka. Penulis telah melakukan analisis terhadap undang-undang bahwa prosedur jual beli tanah yang sah salah satunya dapat dilihat pada UUPA dan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran pertanahan di Pengadilan Negeri Wonogiri. Penulis juga telah melakukan penelitian di Pengadilan Negeri Wonogiri, BPN Wonogiri dan masyarakat yang menunjukkan bahwa terdapat 5 pola: *Pertama*, Wanprestasi terjadi ketika pembeli meninggal dan penjual menguasai kembali tanah, *Kedua*, Pembeli sulit mensertifikatkan tanah karena penjual tidak kooperatif. *Ketiga*, Kepemilikan tanah tidak jelas karena tidak ada bukti tertulis. *Keempat*, Tanah yang dijual ternyata dijadikan jaminan sehingga pembeli yang menanggung hutang. *Kelima*, Tanah warisan dijual tanpa persetujuan semua ahli waris. Strategi untuk meminimalisir jual beli dibawah tangan dapat dilakukan dengan sosialisasi rutin oleh pemerintah dan lembaga terkait, serta menyediakan bantuan hukum melalui platfrom digital. BPN dan notaris/PPAT dapat memberikan layanan kepada masyarakat dengan penegakan sanksi terhadap praktik ilegal. Masyarakat perlu memahami hukum, memeriksa keaslian sertidikat tanah, membuat perjanjian secara tertulis dan menggunakan metode pembayaran yang dapat dilacak.

Kata Kunci : *Dibawah Tangan, Jual Beli, Pola Sengketa Tanah*

LEGAL REVIEW OF THE DISPUTE PATTERNS IN UNDERHAND LAND TRANSACTION IN WONOGIRI REGENCY

Devi Aulia Nanda

ABSTRACT

As one of the largest archipelagos, Indonesia is rich in fertile lands. However, this leads to numerous legal issues regarding land ownership. Considering the current situation, where underhand land transactions are still prevalent and lead to disputes, this study was conducted to determine the proper land buying and selling procedures according to the existing laws and regulations and to determine the patterns of disputes arising from un derhand land transactions in Wonogiri Regency. This study took the form of a qualitative research, utilizing a normative-empirical legal research method and qualitative descriptive analysis method. The data consisted of primary data sources obtained through field studies and secondary data sources collected through literature studies. The results of this study indicate that the legitimate land sale procedure is outlined in the Basic Agrarian Law (UUPA) and Government Regulation No. 24 of 1997 on land registration in the Wonogiri District Court. Based on the research conducted at the Wonogiri District Court, the Wonogiri Land Agency (BPN), and among the community, there were five patterns in the underhand land transaction disputes in Wonogiri regency. First, default occurs when the buyer dies and the seller regains control of the land. Second, buyers struggle to certify the land because the seller is uncooperative. Third, the land ownership is unclear due to the absence of written agreements. Fourth, the sold land is used as collateral, causing the buyer to bear the debt. Fifth, inherited land is sold without the consent of all the heirs. Strategies to minimize underhand transactions can be implemented through regular socialization by the government and related institutions, as well as providing legal assistance via digital platforms. The National Land Agency and notary can offer services to the public by enforcing sanctions against illegal practices. The community needs to understand the law, verify the authenticity of land certificates, create written agreements, and use traceable payment methods.

Keywords : *Underhand Transaction, Land Sale, Patterns of Land Disputes*

Has been translated by Ahmad Dahlan Language Center	On:
	17/10/2024

A. PENDAHULUAN

Indonesia, sebagai negara hukum, berpegang pada prinsip bahwasannya semua tindakan, kebijakan, dan keputusan pemerintah harus berlandaskan keberlakuan hukum (Kenedi, 2017:2). Prinsip ini ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Dalam kerangka Negara Hukum, sebagaimana dinyatakan "Negara Indonesia adalah Negara Hukum" pada Pasal 1 ayat (3),. Hukum memiliki peran utama dalam mengatur kehidupan bernegara, dengan mengesampingkan dominasi politik atau ekonomi.

Indonesia memiliki kondisi geografis yang luas dan menguntungkan. Dilansir dari buku Mekanisme Pendaftaran Indikasi Geografis oleh (Sopiyan et al., 2022:112) Letak geografis tersebut menimbulkan beragamnya jenis hewan, tumbuhan, Tanah dan sumber daya alam yang lain. Dalam kehidupan, tanah memiliki kedudukan krusial karena ialah sumber kemakmuran, kesejahteraan, dan kehidupan bangsa. Namun tak jarang juga tanah menjadi sumber konflik.

Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan sengketa sebagai sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, dan perbantahan. Menurut Robbins dalam (Widyastuti, 2017:5) konflik atau sengketa merupakan kejadian dimana suatu pihak memberikan dampak negatif pada pihak lainnya. Sementara itu, Soerjono Soekanto dalam (Puspita, 2018:24) konflik atau sengketa sebagai situasi dimana dua pihak bertentangan yang berupaya mencapai tujuan masing-masing. Dari ketiga definisi tersebut, dapat

disimpulkan bahwasannya sengketa adalah pertikaian antara individu atau kelompok yang muncul akibat perbedaan kepentingan atau tujuan.

Sengketa pertanahan terjadi dalam berbagai bentuk, dengan penyebab utamanya terbagi menjadi dua kategori: faktor hukum dan non-hukum. Faktor hukum mencakup tumpang tindih peraturan, regulasi yang kurang memadai, konflik dalam sistem peradilan, serta birokrasi yang rumit dalam penyelesaian masalah. Sedangkan faktor non-hukum meliputi tumpang tindih penggunaan lahan, tingginya nilai ekonomis tanah, peningkatan kesadaran masyarakat, pertumbuhan penduduk, dan kemiskinan yang terus bertambah (Nurdin, 2018:129).

Salah satunya di daerah Kabupaten Wonogiri yang berada di bagian selatan Provinsi Jawa Tengah. Kabupaten ini memiliki luas wilayah sebesar 182.236,02 hektar, yang mencakup 5,59% dari total luas Provinsi Jawa Tengah. Berdasarkan data jumlah penduduk yang dipublikasikan oleh Badan Pusat Statistika (BPS) terdapat penduduk sejumlah 1,07 juta jiwa di tahun 2023. Dengan banyaknya penduduk yang menempati Kabupaten Wonogiri maka banyak juga masalah-masalah yang kemudian muncul terutama dalam bidang pertanahan.

Masalah hukum yang masih sering terjadi, seperti praktik jual beli tanah secara di bawah tangan yang dikemudian hari menimbulkan sengketa karena tidak adanya bukti yang kuat dalam transaksi jual beli tersebut, menunjukkan bahwa masyarakat Wonogiri belum sepenuhnya memahami prosedur peralihan

hak atas tanah yang sah sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA serta Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. SIPP Pengadilan Negeri Wonogiri mencatat bahwa terdapat 56 perkara sengketa pertanahan pada Januari 2018 – Mei 2024 yang meliputi sengketa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan Wanprestasi.

Transaksi jual beli tanah secara informal sering kali hanya didukung oleh selembat kwitansi sebagai bukti, karena tingginya tingkat kepercayaan antara pihak-pihak yang terlibat dan minimnya pemahaman masyarakat di Wonogiri tentang hal ini. Kegiatan secara tidak resmi ini hanya mengikat pada pihak yang menandatangani dokumen. Apabila penjual mengakui transaksi dan tanda tangan tersebut, maka jual beli tanah dianggap sah secara hukum. Tetapi, jika penjual menolak mengakui transaksi tersebut, maka pembeli harus membuktikan kebenaran dari jual beli tanah yang dilakukan secara informal itu.

Berdasar poin-poin yang telah penulis sampaikan di atas, penulis dalam penelitian ini akan membahas mengenai bagaimana pola sengketa tanah dan bagaimana strategi/solusi yang tepat untuk mencegah atau meminimalisir terjadinya sengketa tanah jual beli dibawah tangan di Kabupaten Wonogiri. Penulis akan melakukan penelitian dengan mengkaji secara normatif-empiris permasalahan diatas dengan judul **“ANALISIS YURIDIS POLA SENGKETA AKIBAT JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN WONOGIRI”**.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang diatas, penelitian ini akan membahas beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur jual beli yang sah menurut peraturan per Undang-Undangan ?
2. Bagaimana pola sengketa akibat jual beli tanah dibawah tangan di Kabupaten Wonogiri ?
3. Bagaimana solusi untuk mencegah terjadinya sengketa tanah akibat jual beli tanah dibawah tangan di Kabupaten Wonogiri ?

C. METODE PENELITIAN

Penulis menggunakan metode penelitian Hukum Normatif-empiris sebagai metode pada penelitian ini. Metode hukum normatif empiris yakni pendekatan yang menggabungkan analisis pada norma hukum dengan observasi dan data empiris untuk memahami penerapan dan dampak hukum dalam praktik. Pada penelitian ini, bahan-bahan yang telah dikumpulkan akan dianalisis secara kualitatif menggunakan Analisis deskriptif kualitatif. Menurut (Sugiyono, 2018:40) metode deskriptif kualitatif ialah pendekatan penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan dan memahami fenomena sosial atau perilaku secara mendalam melalui data non-numerik. Metode ini fokus pada deskripsi rinci dan interpretasi tentang konteks, makna, dan dinamika yang terkait dengan subjek penelitian.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Prosedur jual beli yang sah menurut peraturan per Undang-Undangan

Seseorang yang memiliki tanah, karena kebutuhan tertentu, terkadang tanah yang tersebut dipindahkan kepada orang lain. Pemindahan hak atas tanah dapat berupa jual beli, hibah, tukar menukar dan lelang. perbuatan hukum tersebut yang sering dilakukan adalah jual beli tanah. Perbuatan hukum Jual beli tanah sering dilakukan oleh warga masyarakat baik di kota maupun di desa. Pengertian jual beli khususnya untuk tanah hak milik dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu menurut KUHPdata dan menurut hukum adat sebagaimana yang diatur dalam UUPA.

Pasal 1457 KUHPdata menjelaskan bahwa jual beli ialah perjanjian di mana pihak penjual memberikan hak kepemilikan atas suatu barang atau jasa kepada pihak pembeli, yang kemudian memberikan pembayaran sesuai dengan ketentuan yang disetujui kedua belah pihak. UUPA hanya menyebut istilah "penjualan hak atas tanah" dalam Pasal 26 yang berkaitan dengan penjualan hak kepemilikan tanah, sedangkan istilah "jual beli" tidak muncul di pasal lain dan digantikan oleh "pengalihan hak." UUPA menggunakan istilah "pengalihan" untuk menyebut tindakan hukum yang dilakukan dengan sengaja untuk mentransfer hak atas tanah ke pihak lain melalui cara-cara seperti jual beli, hibah, pertukaran, atau hibah berdasarkan wasiat. Meskipun istilah "pengalihan hak" sering digunakan, jual beli adalah metode pemindahan hak atas tanah yang umum (Damayanti, 2020:83).

Jual beli hak atas tanah menurut Hukum Adat dan Hukum Perdata pada hakikatnya adalah berbeda, karena menurut hukum adat terjadi transaksi jual beli hak atas tanah adalah berupa penyerahan hak atas tanah dan disertai dengan pembayaran atas sejumlah harga. Sedangkan menurut hukum perdata barat, terjadinya transaksi jual beli hak atas tanah adalah saat mereka mencapai kata sepakat, walaupun tanpa disertai dengan penyerahan hak atas tanah dan pembayaran atas sejumlah harga.

1. Jual Beli Menurut Hukum Adat.

Prosedur jual beli tanah menurut Hukum Adat dapat dikatakan mudah karena prosesnya yang tidak memakan waktu lama dan biaya yang murah, untuk melakukan transaksi jual beli tanah menurut hukum adat pihak penjual dan pembeli bisa melakukan prosedur sebagai berikut :

- a. Pihak penjual dan pembeli telah melakukan pertemuan sebelumnya untuk menentukan harga dari jual beli tanah tersebut.
- b. Untuk ukuran tanah sendiri, biasanya masyarakat adat tidak melakukan pengukuran saat penjualan, tetapi luas tanah tersebut telah ditaksir ukurannya
- c. 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 Kepala Desa atau petugas Desa terkait.

- d. Akad atau ijab qobul itu sendiri kemudian ditanyakan kepada para saksi, apakah akad atau ijab qobul tersebut sah atau tidak.
- e. Setelah sah, maka kedua pihak akan menandatangani kwitansi sebagai bukti atas dilaksanakannya transaksi jual beli tanah.
- f. Setelah ditandatangani kemudian penjual menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut kepada pembeli.

2. Jual Beli Tanah Menurut KUHPerdato

Didalam KUHPerdato dijelaskan tentang dasar hukum jual beli. Pasal 1458 KUH-Perdata dinyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika orang-orang tersebut mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar, akan tetapi disini hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada sipembeli selama penyerahan belum dilakukan.

Perjanjian jual beli dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu sama lain sehingga walaupun perjanjian jual belinya sudah selesai, biasanya dengan akta notaris, tetapi kalau penyerahan haknya belum dilakukan, maka status tanah masih menjadi milik penjual karena disini akta notaris hanya bersifat *obligatoir*.

3. Prosedur Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
- c. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertifikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- d. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertifikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang

anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual

- e. Jika tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertifikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan
- f. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut.
- g. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertifikat.

2. Pola sengketa akibat jual beli tanah dibawah tangan di Kabupaten Wonogiri

Terdapat syarat formil dan materiil dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah. Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, yaitu adanya Penjual sebagai orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya, adanya pembeli sebagai orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya, serta tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa. Syarat Formil apabila setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan yaitu pembuatan akta

tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

Dalam praktiknya, transaksi jual beli hak atas tanah sering kali dilaksanakan secara informal, di mana penjual dan pembeli melakukan pembayaran tunai secara langsung tanpa melibatkan pihak ketiga. Meskipun bukti pembelian berupa kwitansi ini mungkin tidak memberikan efek hukum yang signifikan dalam jangka pendek karena pembeli masih dapat menghubungi penjual untuk urusan hukum terkait hak atas tanah namun, dalam jangka panjang, hal ini berpotensi menimbulkan sengketa.

Seperti yang terjadi di Kabupaten Wonogiri, Jawa Tengah. Sarjono selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Wonogiri menyatakan bahwa meskipun tidak dapat disebutkan melalui data, kenyatannya masih banyak terdapat proses jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan di Kabupaten Wonogiri. Hal ini dibuktikan dengan masih adanya laporan yang masuk ke BPN Kabupaten Wonogiri berupa sengketa ataupun perkara yang diakibatkan oleh jual beli tanah di bawah tangan.

Sarjono dalam wawancaranya dengan penulis menyampaikan alasan masyarakat di Kabupaten Wonogiri masih banyak yang melakukan jual beli tanah secara dibawah tangan. Hal tersebut dikarenakan sifat dan kultur budaya masyarakat di Kabupaten Wonogiri yang menanamkan rasa percaya

tinggi kepada orang lain dan berprasangka baik. Selain itu, di beberapa kondisi masyarakat terdapat keterbatasan dana yang menjadi faktor penghambat.

Berdasarkan hal tersebut, Sarjono menerangkan bahwa terdapat beberapa sengketa akibat jual beli dibawah tangan yang dilaporkan ke BPN Kabupaten Wonogiri baru-baru ini. Kasus pertama adalah adanya wanprestasi dimana terdapat penjual dan pembeli yang tidak dapat disebutkan namanya, melakukan transaksi jual beli tanah dibawah tangan seluas 100m² dari keseluruhan 200m² tanah milik penjual. Penjual dan pembeli sepakat membuat perjanjian jual beli akan tetapi belum ditandatangani oleh keduanya. Lalu keduanya berniat mendaftarkan tanahnya untuk dibuatkan sertifikat, tetapi ternyata penjual malah mengikutsertakan tanah yang sudah ia jual kepada pembeli kedalam pendaftaran tanah untuk diterbitkan sertifikat, sehingga pembeli melaporkan tindakan penjual.

Kasus kedua yang sering terjadi adalah transaksi jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan penjual dan pembeli hanya dengan membayar tunai dan kontan, tanpa adanya surat perjanjian tertulis. Hal ini kemudian menyebabkan pembeli kesulitan untuk mendaftarkan dan menyertifikatkan tanah yang telah ia beli. Pada saat ingin mengurusnya pun, pihak yang sebelumnya merupakan penjual sudah acuh dan sulit untuk dihubungi, baik dengan alasan pindah domisili ataupun yang lainnya. Hal ini mempersulit pembeli untuk menyertifikatkan tanahnya.

Selain itu, terdapat juga kasus jual beli tanah dibawah tangan akibat adanya hutang piutang didalam hidup bermasyarakat. Disebut sebagai kreditur yang mempertegas secara lisan atau spontan agar uang yang ia pinjamkan kepada debitur dapat dianggap lunas dengan diganti tanah milik debitur seluas yang dikehendaki kreditur. Beberapa waktu kemudian kreditur berusaha menguasai tanah yang sempat disebutkan sebelumnya, tetapi debitur tidak terima karena tidak merasa menyepakati hal tersebut lalu melaporkan penyalahgunaan hak atas tanah yang dimilikinya.

Tidak dapat dipungkiri bahwa sifat masyarakat di Kabupaten Wonogiri memang benar adanya seperti yang disampaikan oleh Sarjono. Penulis berhasil mendapatkan informasi dalam wawancaranya dengan Ibu Tutik selaku pembeli tanah dalam hal ini dengan perjanjian jual beli dibawah tangan yang terjadi di Kecamatan Slogohimo, Kabupaten Wonogiri. Faktor yang menyebabkan Ibu Tutik melakukan pembelian tanah secara dibawah tangan adalah tingkat kepercayaan yang sangat tinggi. Selain itu, kurangnya pemahaman mengenai urgensi akta jual beli yang dibuat oleh PPAT juga mengakibatkan Ibu Tutik tidak terlalu memperhatikan keberadaan tanahnya.

Adanya jual beli dibawah tangan ini mengakibatkan timbulnya sengketa pertanahan lain yang berkepanjangan. Dodi memperjelas bahwasanya dengan masyarakat di Kabupaten Wonogiri masih melakukan jual beli tanah dibawah tangan, telah mengakibatkan sengketa yang kemudian diperkarakan di pengadilan. Pada tahun 2014 sampai dengan Juli

2024 terdapat 15 perkara yang timbul akibat proses jual beli dibawah tangan. Dodi menyampaikan garis besar sengketa yang timbul akibat jual beli tanah dibawah tangan. Seringkali terjadi wanprestasi oleh penjual, Kepemilikan tanah menjadi tidak sah karena tidak ada bukti jual beli, bahkan jual beli terjadi hanya secara lisan tidak menggunakan surat perjanjian tertulis sehingga penjual semena-mena dengan tanahnya. Ada tanah yang diperjualbelikan oleh penjual secara dibawah tanah adalah tanah bahan jaminan hutang ataupun digadai oleh penjual, sehingga pembeli beresiko menjadi penanggung tanggungan penjual sebelumnya. Adapula tanah yang diperjualbelikan adalah tanah warisan yang dijual dibawah tangan secara sepihak, sementara tidak semua ahli waris setuju atas penjualan tanah tersebut sehingga menimbulkan. Bahkan ada yang dengan tega melakukan jual beli tanah dibawah tangan lalu ketika pembeli meninggal dunia, tanah dikuasi kembali oleh penjual, sehingga ahli waris pembeli tidak terima.

Berdasarkan uraian yang telah penulis sampaikan maka penulis simpulkan beberapa pola sengketa akibat jual beli tanah dibawah tangan. *Pertama*, terjadi wanprestasi ketika jual beli tanah dibawah tangan lalu pembeli meninggal dunia kemudian tanah dikuasi kembali oleh penjual sehingga ahli waris pembeli tidak terima. *Kedua*, pembeli kesulitan mensertifikatkan tanah yang ia beli karena penjual tidak kooperatif. *Ketiga*, kepemilikan tanah menjadi tidak jelas karena tidak ada bukti jual beli, bahkan jual beli terjadi hanya secara lisan tidak menggunakan surat

perjanjian tertulis sehingga penjual semena-mena dengan tanahnya. *Keempat*, tanah yang diperjualbelikan rupanya tanah sebagai bahan jaminan hutang ataupun digadai, sehingga pembeli dialihkan menjadi penanggung tanggungan penjual sebelumnya. *Kelima*, tanah yang diperjualbelikan adalah tanah warisan yang tidak semua ahli waris setuju atas penjualan tanah tersebut.

3. Solusi untuk mencegah terjadinya sengketa tanah akibat jual beli tanah dibawah tangan di Kabupaten Wonogiri

Sutikno selaku Staff Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Wonogiri menerangkan upaya yang telah dilakukan oleh BPN Kabupaten Wonogiri untuk mencegah terjadinya sengketa akibat jual beli tanah di bawah tangan. Mengingat bahwa lembaga seperti BPN tidak dapat mengontrol jumlah proses jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, maka berbagai cara diupayakan untuk mencegah terjadinya sengketa akibat hal tersebut.

BPN Kabupaten Wonogiri melakukan sosialisasi pencegahan kasus pertanahan secara berkala sekali dalam setiap tahunnya. Secara umum sosialisasi dilakukan dengan mengundang perwakilan perangkat desa dari seluruh desa di Kabupaten Wonogiri dengan harapan untuk perwakilan tersebut mampu menyalurkan informasi kepada masing-masing masyarakat di desa nya. Selain itu, BPN Kabupaten Wonogiri juga melakukan Penyuluhan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Penyuluhan ini

dilakukan disetiap desa yang sudah terdaftar dalam agenda perencanaan BPN Kabupaten Wonogiri. Tertib administrasi sesuai dengan regulasi yang berlaku juga dilakukan oleh BPN Kabupaten Wonogiri. BPN senantiasa melakukan pengawasan terhadap transaksi tanah melalui sosialisasi dan penyuluhan yang telah dilakukan.

Meskipun telah dilakukan berbagai upaya untuk mencegah timbulnya sengketa akibat jual beli tanah dibawah tangan, tentunya tidak menutup kemungkinan tetap terjadi sengketa yang ada di masyarakat. Berdasarkan pertimbangan yang sudah disampaikan penulis sebelumnya, untuk mencegah terjadinya sengketa akibat jual beli tanah dibawah tangan di Kabupaten Wonogiri, diperlukan strategi yang ideal untuk mencegah sengketa tanah akibat jual beli tanah dibawah tangan di Kabupaten Wonogiri memerlukan pendekatan komprehensif dan tetap berbasis pada peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini. Strategi ini menyasar kepada seluruh lapisan baik dari masyarakat ataupun lembaga termasuk penegak hukum itu sendiri.

Pertama, masyarakat di Kabupaten Wonogiri perlu diberikan edukasi mengenai peraturan hukum yang mengatur transaksi jual beli tanah, termasuk mengenai risiko dan konsekuensi dari transaksi jual beli tanah yang tidak sah. *Kedua*, Pemerintah perlu menyediakan layanan bantuan hukum bagi masyarakat yang membutuhkan informasi atau panduan tentang transaksi tanah yang sah. *Ketiga*, menegakkan sanksi yang tegas terhadap pihak-pihak yang terlibat praktik tidak sah dalam jual beli tanah. *Keempat*,

Memastikan bahwa BPN Kabupaten Wonogiri dan notaris/PPAT di Wilayah Wonogiri memberikan pelayanan yang profesional, ramah, dan transparan. *Kelima*, Meningkatkan koordinasi antara BPN, notaris/PPAT, dan lembaga terkait lainnya untuk memastikan bahwa transaksi tanah dilakukan dengan benar dan sesuai dengan hukum.

Strategi pencegahan sengketa akibat jual beli tanah dibawah tangan memiliki urgensi yang besar bagi masyarakat karena sengketa tanah dapat memengaruhi berbagai aspek kehidupan sehari-hari. Masyarakat adalah sebagai pihak yang melakukan transaksi jual beli, sehingga memiliki potensi besar untuk menghadapi tantangan dalam transaksinya. *Pertama*, Masyarakat perlu memahami dan patuh terhadap ketentuan hukum yang berlaku di Kabupaten Wonogiri terkait transaksi tanah, termasuk Peraturan Daerah (Perda) dan kebijakan lokal yang berkaitan dengan proses jual beli tanah. *Kedua*, melakukan pemeriksaan keaslian sertifikat tanah yang akan dibeli melalui kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Wonogiri mengenai riwayat kepemilikan dan status tanah. *Ketiga*, jika tanah belum disertifikasi, lakukan proses sertifikasi melalui BPN untuk mendapatkan sertifikat hak milik yang sah. *Keempat*, meskipun tanpa bantuan notaris atau BPN, selalu buat perjanjian tertulis yang jelas mengenai syarat dan ketentuan jual beli tanah, baik tentang harga, metode pembayaran, dan kewajiban masing-masing pihak.

Mencegah terjadinya sengketa tanah akibat jual beli tanah di bawah tangan di Kabupaten Wonogiri memerlukan pendekatan yang menyeluruh

dan sesuai dengan hukum serta praktik lokal. Mencegah sengketa tanah akibat jual beli tanah di bawah tangan memerlukan pendekatan yang hati-hati dan terencana. Dengan menerapkan strategi-strategi ini, diharapkan dapat mengurangi potensi sengketa tanah, menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat, dan menjaga stabilitas sosial di daerah tersebut.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

- a. Prosedur jual beli yang sah menurut peraturan per Undang-Undang diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, salah satunya dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yang tetap mengacu dari Hukum Adat, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran pertanahan dan KUHPerdato. Jual beli menurut hukum adat harus melalui proses : *Pertama*, penjual dan pembeli menentukan harga tana. *Kedua*, tidak ada pengukuran tanah hanya penaksira. *Ketiga*, setelah sah kedua belah pihak menandatangani kwitansi sebagai bukti. *Keempat*, penjual menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah kepada pembeli. Jual beli menurut KUHPerdato: *Pertama*, terjadi saat kesepakatan dicapai tentang barang dan harga (pasal 1458). *Kedua*, hak milik atas barang tidak berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612,613,616. Langkah jual beli menurut

Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) adalah: *Pertama*, calon pembeli dan penjual melibatkan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) (kepala kecamatan notaris atau lainnya yang diangkat pemerintah). *Kedua*, untuk tanah bersertifikat, sertifikat diserahkan. Jika belum bersertifikat diperlukan surat keterangan. *Ketiga*, PPAT membuat akta jual beli dan mengurus pendaftaran hingga sertifikat diterbitkan

- b. Pola sengketa akibat jual beli tanah dibawah tangan di Kabupaten Wonogiri dapat penulis simpulkan menjadi beberapa poin. *Pertama*, wanprestasi terjadi ketika pembeli tanah meninggal dan tanah dikuasai kembali oleh penjual, sehingga ahli waris pembeli tidak puas. *Kedua*, pembeli kesulitan mensertifikatkan tanah karena penjual tidak kooperatif. *Ketiga*, kepemilikan tanah tidak jelas karena transaksi hanya dilakukan secara lisan tanpa surat perjanjian tertulis, membuat penjual dapat bertindak sembarangan. *Keempat*, tanah yang dibeli ternyata dijadikan jaminan utang, sehingga pembeli menjadi tanggung jawab utang penjual. *Kelima*, tanah yang dijual adalah tanah warisan yang tidak disetujui oleh semua ahli waris.
- c. Strategi/solusi yang dapat dilakukan untuk mencegah terjadinya sengketa tanah akibat jual beli tanah dibawah tangan di Kabupaten Wonogiri memerlukan pendekatan yang menyeluruh, sesuai hukum, dan terencana. Strategi ini harus melibatkan pemerintah dan lembaga terkait serta masyarakat. Pemerintah dan lembaga terkait perlu mengadakan sosialisasi rutin tentang jual beli tanah untuk seluruh

masyarakat Wonogiri. Selain itu, juga harus menyediakan bantuan hukum melalui platform digital, seperti website resmi atau Instagram BPN Kabupaten Wonogiri. BPN dan notaris/PPAT di Wonogiri harus memberikan layanan profesional, ramah, dan transparan, serta menegakkan sanksi tegas terhadap praktik tidak sah. Masyarakat perlu memahami dan mematuhi hukum terkait transaksi tanah, memeriksa keaslian sertifikat tanah di BPN, serta membuat perjanjian tertulis dan menggunakan metode pembayaran yang dapat dilacak.

2. Saran

Setelah melakukan penelitian, penulis menyarankan beberapa langkah yang dapat dipertimbangkan untuk mengurangi dan mencegah sengketa terkait jual beli tanah di bawah tangan, sebagai berikut:

- a. BPN perlu melakukan sosialisasi dan penyuluhan intens ke masing-masing kecamatan dengan mendasar kepada seluruh lapisan masyarakat untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat agar melakukan prosedur jual beli tanah sesuai aturan yang berlaku.
- b. Pemerintah perlu meningkatkan penegakan hukum terhadap praktik jual beli tanah yang tidak sesuai aturan dan memberikan sanksi yang jelas untuk pelanggar.
- c. Pemerintah perlu melakukan pembaharuan terhadap aturan yang mengatur secara khusus mengenai prosedur jual beli tanah secara spesifik, sehingga syarat dan ketentuannya relevan pada keadaan saat ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Z. (2021). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika.
- Ananda, H., & Afifah, S. N. (2023). Penyelesaian Secara Litigasi Dan Non-Litigasi. *Sharia and Economy: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Dan Keuangan Islam (Sharecom)*, 1(1), 55–64.
- Busthami, D. (2018). Kekuasaan Kehakiman Dalam Perspektif Negara Hukum Di Indonesia. *Masalah-Masalah Hukum*, 46(4), 336. <https://doi.org/10.14710/mmh.46.4.2017.336-342>
- Cahyonowinahyu, B. H. (2019). Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Ditinjau Dari Perbedaan Identitas Pemegang Hak di Kabupaten Wonogiri. *Dinamika Hukum*, 10(1), 91–112.
- Damayanti, D. A. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat). *Lex Privatum*, 8(32), 73–92. http://hpj.journals.pnu.ac.ir/article_6498.html
- Fadlail, A. (2023). Membangun Kesadaran Hukum Bagi Masyarakat Dan Pengak Hukum Agar Tercipta Penegakan Hukum Yang Berkeadilan. *HUKMY: Jurnal Hukum*, 3(1), 330–345.
- Fardiansyah, H., Rizkia, N. D., Is, M. S., Busroh, F. F., & Lobo, F. N. (2023). *Sejarah Perkembangan Hukum*. CV. Intelektual Manifes Media.
- H.Rahman Sufirman & Dr. Abbas Ilham. (2023). *Hukum Dalam Jual Beli Tanah* (D. Hardianto (ed.)). Sefa Media Utama.
- Hamonangan, A., Taufiqurrahman, M., & Pasaribu, R. M. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Atau Bangunan. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 3(2), 239–255.

- Jajuli, M. S. (2015). *Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Islam*. Deepublish.
- Kenedi, J. (2017). *Buku Kebijakan Hukum Pidana (Penal Policy) Dalam Sistem Penegakan Hukum Di Indonesia*. Pustaka Pelajar.
- Marzuki. (2020). *Teori Hukum*. Prenada Media.
- Muslim, S. D., & Arsin, F. X. (2023). Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Hendak Dibatalkan Sepihak. *Jurnal Supremasi*, 13(2), 60–69.
- Nadira, N., Kuarniati, Y., & Sari, W. J. (2023). Vol. 1 No.1. 2023. *Jurnal Kebaruan Universitas Langlang Buana*, 1(1), 113–125.
- Nurdin, M. (2018). Akar Konflik Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Hukum Positum*, 3(2), 126–141.
- Priyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Zifatama Publishing.
- Puspita, W. (2018). *Manajemen Konflik: Suatu Pendekatan Psikologi, Komunikasi, dan Pendidikan*. Deepublish.
- Qamar, N., Salle, Amiruddin, Amas, K. S. Y. D., Palabbi, R. D., Suherman, A., & Rezah, F. S. (2018). *Negara Hukum atau Negara Kekuasaan (Rechtsstaat or Machtstaat)*. CV. Social Politic Genius (SIGn).
- Ratnaningsih, I. D. A. S., & Dewi, P. E. T. (2023). Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Kajian Ilmiah Hukum Dan Kenegaraan*, 2(2), 95–102.
- Roehanah, R. (2024). *Analisis Yuridis Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Cacat Hukum Oleh Kantor Pertanahan (Studi Kasus Putusan Nomor: 40/Pdt. G/2019/PN. Pso)*. Universitas Nasional.
- S., A. (1979). Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi Dan Non Litigasi). *Al-Bayyinah: Journal of Islamic Law*, VI(2), 85–98.
- Sandi, M. (2017). Tinjauan Yuridis Mengenai Peranan Arbitrase dalam

- Penyelesaian Sengketa Dagang. *Jurnal Legal Opinion*, 5(3), 4.
<https://garuda.ristekbrin.go.id/documents/detail/690695>
- Sari, I. N., Lestari, L. P., Kusuma, D. W., & Mafulah, S. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif*. Unisma Press.
- Sinaga, N. A., & Darwis, N. (2020). Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian. *Jurnal Mitra Manajemen*, 7(2), 43–57.
- Sopiyani, T., Rahayu, K., & Asmarudin, I. (2022). *Mekanisme Pendaftaran Indikasi Geografis: Perbandingan Indonesia dan India*. Penerbit NEM.
- Srilaksmi, N. T. (2020). Fungsi Kebijakan Dalam Negara Hukum. *Pariksa*, 6(1), 30–38.
- Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Issue January). Saba Jaya Publisher.
- Suwarno, H. Y. (2023). *Tanggung Jawab Penjual Tanah Terhadap Hak Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Kecamatan Tanah Grogot Kabupaten Paser Provinsi Kalimantan Timur*. Universitas Ahmad Dahlan.
- Suyanto. (2023). *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan*. Unigres Press.
- Swantoro, H., Fakhriah, E. L., & Ikhwanisyah, I. (2017). Permohonan Upaya Hukum Peninjauan Kembali Kedua Kali Berbasis Keadilan Dan Kepastian Hukum. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 29(2), 189–204.
- Tamelab, V., Payon, M. V. E., & Lay, B. P. (2023). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi Warga Baru Di Lokasi Perumahan Resettlemen Kelurahan Naiboanat Kecamatan Kupang Timur Kabupaten Kupang. *Student Scientific Creativity Journal*, 1(5), 115–129.
- Triastutie, A., & Dharsana, I. M. P. (2023). Wanpestasi Dalam Jual Beli Tanah

- Secara Lisan. *Jurnal Kertha Semaya*, 11(5), 1038–1049.
- Turangan, A. F. (2019). Pelaksanaan Perjanjian Dengan Itikad Baik Menurut Pasal 1338 KUHPerdara. *Lex Privatum*, 7(1), 46–51.
- Wardhani, R. I., & Wardhana, R. W. (2020). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Yang Telah Di Waarmerking. *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, 1(9), 19–33.
- Widyastuti, T. (2017). Pengaruh Komunikasi Asertif Terhadap Pengelolaan Konflik. *Widya Cipta: Jurnal Sekretari Dan Manajemen*, 1(1), 1–7.
- Winarta, F. H. (2022). *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional: Edisi Kedua*. Sinar Grafika.
- Zaini Miftach. (2018). BAB II TINJAUAN PUSTAKA Pengertian Tanah. *Syafridah, Ralang Hartati*, 1, 53–54.