



**ANALISIS YURIDIS ATAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG
TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH) (STUDI PADA PERUMAHAN BUMI BERNGAM BARU DI KOTA
BINJAI)**

Siti Melisa Harahap
Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan,
sitimelisahrp@hotmail.com

Abstract

Land title transfer is the transfer of land rights from the old owner to the new one. According to the adat law, land title transfer is a clear and cash transaction. What it means by 'clear' is that the transfer has to be done before an Adat leader or a PPAT (official empowered to draw up land deeds), and what it means by 'cash' is that the title transfer and the payment have to be done simultaneously. In reality, however, many land title transfers are not done before PPATs. The research problems are how about the regulation on land title transfer according to laws, how about the process of transfer which is not done before a PPAT, and how about the legal consequence of land title transfer which is not done before a PPAT. The research used juridical normative method with descriptive design. It also used juridical empirical method by conducting interviews as primary data and library research as secondary data. The gathered data were analyzed qualitatively in order to answer the research problems. Land title transfer is specified in Articles 1457 and 1458 of the Civil Code, in the Adat law on clear and cash, and in the Land Act based on the adat law. The process of land title transfer which is not done before a PPAT violates Article 37 of PP No. 24/1997 on Land Registration as what has occurred at Perumahan Bumi Bergam, Binjai, but the Purchase contract can be used as the process of transfer title, and when it is done underhandedly, let alone when it is identified with only a piece of receipt, it cannot give legal certainty and legal protection for the buyer. Legal consequence of land title transfer which is not done before a PPAT will not have any legal certainty.

Keywords: Transfer, Land, PPAT

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Menurut Hukum Adat, peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan jual beli yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Pejabat yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tunai berarti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Namun, tidak dapat dipungkiri bahwa dewasa ini peralihan hak atas tanah tidak dilakukan dihadapan PPAT. Permasalahan yang diangkat pada penelitian ini, yakni bagaimana pengaturan hukum peralihan hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku, proses peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT, dan akibat hukum atas peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT.

Untuk menemukan jawaban dari permasalahan tersebut maka penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif, dimana penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dan menggunakan wawancara sebagai data

primer dan studi kepustakaan sebagai data sekunder, serta analisis data menggunakan metode analisis data kualitatif. Analisis data ini dimaksudkan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis untuk menjawab permasalahan.

Pengaturan hukum peralihan hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni Pasal 1457 dan 1458, kemudian Hukum Adat secara terang dan tunai, dan Hukum Tanah Nasional (Agraria) yang menggunakan Hukum Adat sebagai dasar hukumnya. Proses peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tidak memenuhi ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah seperti yang terjadi di Perumahan Bumi Bergam Baru di Kota Binjai. Proses peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama dan apabila hanya dilakukan dibawah tangan apalagi hanya dengan selembor kwitansi tidak dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli. Akibat hukum atas peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT adalah jual beli tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum.

Kata Kunci : Peralihan, Tanah, PPAT.

I. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Sesuai rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian. (Gunawan Widjaja, 2002:50)

Jual beli tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat. Jadi pengertian jual beli tanah menurut UUPA adalah jual beli tanah menurut hukum adat yang telah disempurnakan/dihilangkan sifat kedaerahannya. (Adrian Sutedi, 2007:25)

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan peralihan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan Kepala Adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian. Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli sebagaimana dimaksud. Dewasa

ini, yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sebagaimana dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diangkat Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang diberikan kewenangan khusus untuk membuat akta-akta tertentu, yaitu akta jualbeli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik, dan pemberian hak pakai atas tanah hak milik.

Bahwa dari aturan hukum tersebut diatas maka jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut sebagai bukti bahwa telah dilakukannya jual beli hak atas tanah dan selanjutnya PPAT membuat akta jual beli yang kemudian dilanjutkan dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan Setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Namun tidak dapat dipungkiri di desa-desa masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah tanpa campur tangan PPAT. Jadi jual beli tersebut hanya dilakukan antara pembeli dengan penjual dan ditutup dengan saling berjabat tangan maka detik itu juga tanah tersebut telah berakhir kepemilikannya. Jual beli tersebut lazim disebut jual beli bawah tangan yang hanya didasarkan pada kepercayaan semata. Jual beli bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi yang menjadi bukti tersebut hilang karena sudah terlalu lama disimpan sehingga tidak tahu lagi keberadaannya. (Harun Al-Rashid, 1986:51)

Jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, merupakan masalah pelik yang sering menjadi sumber konflik masyarakat kita. Ada yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan lisan saja antarpemjual dan pembeli. Bahkan ada orang yang nekat menjual tanah yang sudah dijualnya, istilah kampungnya, jual di atas jual. (Dimas Suwignyo, 2017:35)

Masih adanya masyarakat yang melakukan proses jual beli tanah di bawah tangan menurut pandangan Bapak Sukarjo selaku Sekretaris Pemerintahan Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan selama ini masyarakat melakukan proses tersebut aman-aman saja dan tidak ada sangketa sampai pada saat ini. Karena pada umumnya proses jual beli yang terjadi di desa ini ketika kesepakatan terjadi antara penjual dan pembeli, maka semua ahli waris juga ikut menandatangani surat pernyataan. Sehingga hal ini dilakukan untuk menguatkan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah yang dijual tersebut.

Adapun mengapa masyarakat tersebut melakukan jual beli tanah dibawah tangan yaitu karena prosesnya yang mudah, cepat selesai dan tidak ada macam-macam biaya yang harus dikeluarkan. Sebenarnya Ibu Sulistyowati selaku Kepala Desa sudah menganjurkan kepada masyarakat, agar melakukan jual beli tanah sebaiknya dilakukan ke PPAT sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun masyarakat masih memilih jual beli tanah secara bawah tangan. (Rendy Permadi, 2017: 3)

Lain halnya dengan pernyataan yang diungkapkan oleh pihak pembeli yang bernama Nisman, yang mengatakan : “saya tidak tahu apabila membeli tanah itu harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan saya baru tahu ternyata jual beli hak atas tanah itu harus membayar pajak atas transaksi tersebut.” (Fajar Nugroho, 2016:8)

Dari beberapa pernyataan diatas, dapat penulis simpulkan alasan-alasan mengapa orang melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan, antara lain :

1. Ketidaktahuan orang yang bersangkutan terhadap proses atau prosedur jual beli tanah;
2. Orang yang bersangkutan membayangkan bahwa urusan jual beli tanah itu sulit dan berbelit-belit;
3. Karena menghindari biaya-biaya yang tidak terduga yang mereka tidak ketahui;
4. Faktor ekonomi orang yang bersangkutan.

Berdasarkan pengamatan yang penulis lakukan di Perumahan Bumi Bergam Baru, Kota Binjai, bahwasanya penulis mendapati salah satu penghuni perumahan tersebut melakukan jual beli tanah dan sebidang rumah tipe 21 (7m x 3m) secara tunai dengan harga Rp. 35.000.000,- (Tiga puluh lima juta rupiah). Namun transaksi tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT dan pembelian ini hanya dapat dibuktikan dengan selembar kwitansi.

Awal nya beliau tinggal di Kota Siantar, namun karena Ayah beliau sudah meninggal maka penghuni rumah, ibunya dan anaknya pindah ke Kota Binjai untuk melanjutkan hidup. Pembelian rumah tersebut ditemani oleh Abang kandung beliau yang tidak lain sudah lama bertempat tinggal di Kota Binjai. Beliau menyatakan rumah tersebut dibeli karena yang menjualnya yaitu teman abang beliau sehingga beliau percaya saja transaksi tersebut hanya berbuktikan kuitansi saja. Hingga saat ini, beliau tidak mengetahui apakah ada sertifikat atas dasar rumah tersebut atau tidak. Bahkan beliau tidak peduli masalah pembelian dengan kuitansi karena menurutnya selama ini tidak ada masalah maupun sangketa dari transaksi tersebut.

Kasus diatas menunjukkan bahwa jual beli dengan bukti selembar kuitansi atau yang biasa disebut dengan jual beli dibawah tangan dalam masyarakat sangat lah marak yang disebabkan oleh keinginan cepat tanpa memikirkan dampak dikemudian hari. (Agus Hernoko, 2008:25)

Berdasarkan uraian di atas, maka dilakukan penelitian dengan judul : “Analisis Yuridis Atas Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Dilakukan Dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Studi Pada Perumahan Bumi Bergam Baru di Kota Binjai).”

Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum peralihan hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku?
2. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT?
3. Bagaimana akibat hukum atas peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT?

Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum peralihan hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku.
2. Untuk mengetahui bagaimana proses peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT.
3. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum atas suatu peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT.

Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu:

- a. Secara teoritis hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu sumbangan pemikiran bagi peningkatan dan perkembangan hukum agraria tentang peralihan hak atas tanah.
- b. Secara praktis hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan pemikiran-pemikiran baru kepada pemerintah dan masyarakat yang memerlukan informasi yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

II. METODE PENELITIAN

Diperlukan metode penelitian sebagai suatu tipe pemikiran secara sistematis yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian tesis ini, yang pada akhirnya bertujuan mencapai keilmiahan dari penulisan tesis ini.

Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan yang dapat diartikan sebagai penelitian hukum dengan cara meneliti bahan pustaka dan bahan sekunder.

Dapat dikatakan bahwa sifat yuridis normatif yaitu dengan mengkaji, menganalisis data sekunder berupa bahan-bahan hukum terutama bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memahami hukum sebagai seperangkat peraturan norma-norma positif di dalam suatu sistem perundang-undangan yang mengatur pola kehidupan manusia.

Sedangkan, sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang keadaan yang menjadi objek penelitian sehingga akan mempertegas hipotesa dan dapat membantu memperkuat teori lama atau membuat teori baru.

Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder ini adalah bahan-bahan kepustakaan hukum dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang dikemukakan.

Terutama dari buku-buku dan literatur yang sudah ada yang terdiri dari :

- a. **Bahan Hukum Primer**

Yaitu bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, dokumen resmi yang mempunyai otoritas yang berkaitan dengan permasalahan, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara Tahun 1977 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3107), Peraturan Pemerintah

Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372).

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu “semua bahan hukum yang merupakan publikasi dokumen tidak resmi meliputi buku-buku, karya ilmiah”. (Peter Mahmud, 2005:141)

c. Bahan Hukum Tertier

Yaitu bahan yang memberikan maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus umum, kamus hukum, jurnal ilmiah, majalah, surat kabar dan internet.

Teknik dan Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu melalui teknik studi pustaka (literature research) dan juga melalui bantuan media elektronik, yaitu internet. Untuk memperoleh data dari sumber ini digunakan dengan memadukan, mengumpulkan, menafsirkan, dan membandingkan buku-buku dan arti-arti yang berhubungan dengan bahasan dari judul ini.

Dalam penelitian ini untuk memperoleh data yang diperlukan, dipergunakan alat pengumpulan data sebagai berikut:

a. Studi Dokumen

Untuk memperoleh data sekunder perlu dilakukan studi dokumentasi yaitu dengan cara mempelajari peraturan-peraturan, teori dan dokumen-dokumen kontrak perjanjian kerjasama yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti.

b. Pedoman Wawancara

Untuk memperoleh data primer, maka akan dilakukan wawancara dengan pihak terkait langsung dalam unit perumahan bumi bergam baru.

Analisis Data

Analisis data merupakan suatu proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori dan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan suatu hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. (Lexy J Moleong, 2011: 101)

Mengingat sifat penelitian maupun objek penelitian, maka semua data yang diperoleh akan dianalisa secara *kualitatif*, dengan cara data yang telah terkumpul dipisah-pisahkan menurut katagori masing-masing dan kemudian ditafsirkan dalam usaha untuk mencari jawaban terhadap masalah penelitian. Dengan menggunakan metode *deduktif* ditarik suatu kesimpulan dari analisis yang telah selesai diolah tersebut yang merupakan hasil penelitian.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Ketentuan Yang Berlaku

1. Peralihan Hak Atas Tanah dalam bentuk jual beli berdasarkan KUHPerdata

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pada tanggal 24 September 1960, jual beli tanah di Indonesia mempergunakan dua sistem hukum, yaitu sistem Hukum Barat bagi golongan Eropa dan sistem Hukum Adat bagi golongan bumiputera atau pribumi. AP Parlindungan menyebutkan bahwa, sebelum berlakunya UUPA, negara kita masih terdapat dualisme dalam Hukum Agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlakunya dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu Hukum Adat dan Hukum Barat sehingga terdapat dua macam tanah yaitu tanah adat dan tanah barat. (Arie S Hutagalung, 2005:40)

Hal ini dipengaruhi oleh sistem hukum yang bersifat kolonial dan feodal sebagai akibat selama ratusan tahun dijajah oleh Belanda, sehingga membedakan peralihan hak kepemilikan tanah baik secara Hukum Adat maupun Hukum Barat dalam hal jual beli juga cara perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan. Menurut Hukum Barat : Belanda pada saat datang dan menjajah di Indonesia pada masa lalu juga membawa perangkat Hukum Belanda untuk mengatur masyarakat di Indonesia.

Pada tanggal 1 Mei 1848 mulai diberlakukan suatu ketentuan Hukum Barat yang tertulis yaitu Burgelijk Wetboek (BW), yang sampai sekarang masih kita kenal sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketika kemerdekaan Indonesia diproklamasikan dari penjajah Belanda pada Tahun 1945, maka berdasarkan pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, BW tersebut dinyatakan masih berlaku di Indonesia sampai terbentuknya undang-undang yang baru (Boedi Harsono, 2005:12). Burgelijk Wetboek (BW) selain memuat ketentuan-ketentuan perdata pada umumnya, Burgelijk Wetboek (BW) juga memuat perangkat Hukum Tanah Barat yang kita jumpai dalam :

1. Buku II, dengan judul Hak-Hak atas Tanah dan Hak Jaminan atas Tanah
2. Buku III, dengan judul Perihal Jual Beli
3. Buku IV, dengan judul Perihal Daluwarsa (Cahyono, Akhmad, 2008:35)

Motivasi yang mendorong orang Belanda menghadirkan Hukum Tanah Barat antara lain adalah banyaknya orang Belanda yang memerlukan tanah, misalnya untuk perkebunan atau bangunan/rumah peristirahatan di luar kota, rumah tempat tinggal atau tempat usaha di dalam kota. Mengacu kepada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Sebagaimana Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan.” (Budiono, 2004:80)

Dijelaskan juga dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana bunyinya :

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Dari Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di atas bahwa dengan adanya jual beli hak atas tanah belum berpindah, berpindahya setelah adanya balik nama. Dengan memberitahukan rumusan yang terdapat dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dapat dipahami bahwa “jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu”. Dengan ketentuan yang demikian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijualbelikan, demikian harganya, sekalipun benda yang menjadi obyek jual beli baru dapat beralih kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru jika dilakukan penyerahan yuridis yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian didaftarkan di kantor pertanahan setempat.

2. Peralihan Hak Atas Tanah dalam bentuk Jual Beli Menurut Hukum Adat

Menurut Hukum Adat jual beli tanah bukan merupakan perjanjian seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tersebut di atas, melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. (Mariam Darus, 2001:50)

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat yaitu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya atau sebagiannya dibayar tunai).

Dalam masyarakat Hukum Adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa. Tunai, berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan (Fea, Dyara, 2016:15). Sehingga jika para pihak yang bersangkutan tunduk pada Hukum Adat, maka hukum yang berlaku terhadap jual beli tersebut adalah Hukum Adat dan jika pihak-pihak yang bersangkutan tunduk pada Hukum Barat, maka yang berlaku adalah Hukum Barat. Dalam Hukum Adat, “jual beli tanah” bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut “perjanjian obligator”.

Jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya, harga yang disetujui bersmaa dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam Hukum Adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena justru apa yang disebut “jual beli tanah” itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Maka jual beli tanah menurut pengertian Hukum Adat ini pengaturannya termasuk Hukum Tanah (Bernhad, Limbong, 2015:123).

Dalam jual beli supaya tidak ada sangketa di kemudian hari ada hukum jual beli yang harus dipenuhi rukun-rukun jual beli antara lain.

1. Adanya penjual dan pembeli

Syaratnya adalah :

- a. Berakal, agar tidak terkecoh. Orang yang gila atau bodoh tidak sah jual belinya.
 - b. Dengan kehendak sendiri (bukan dipaksa)
 - c. Tidak mubazir (pemboros), sebab harta orang yang mubazir di tangan walinya.
 - d. Baligh atas dalam hukum perdata cakap yang sudah berumur 15 tahun keatas/dewasa.
2. Adanya barang yang dimiliki sendiri
 3. Adanya alat untuk melakukan pembayaran (uang) (Urip, Santoso, 2004:10)

Dalam pasal 1473 dan 1476 bahwa penjual wajib menyatakan dengan jelas, untuk apa ia mengikatkan dirinya. Janji yang tidak jelas dan dapat diartikan dalam berbagai pengertian harus ditafsirkan untuk kerugiannya. Adapun biaya penyerahan barang dipikul oleh penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh pembeli kecuali karena diperjanjikan sebaliknya. Pengertian Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain/orang lain yang berupa rumah dari penjual kepada pembeli tanah.

Pengalihan hak-hak pemilikan atas tanah ini tidak hanya melalui jual beli saja, tetapi pengalihan hak pemilikan ini juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan surat wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah. Tetapi peralihan hak pemilikan itu terjadi demi hukum, misalnya karena pewarisan. Karena Hukum pula segala harta kekayaan seseorang beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia. Karena itu beralihnya hak milik atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (antara lain perbuatan hukum) atau karena suatu peristiwa hukum.

3. Peralihan Hak Atas Tanah dalam Bentuk Jual Beli Menurut Hukum Tanah Nasional (UUPA)

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tidak sama dengan pengertian jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Boedi Harsono juga menyebutkan bahwa, sebelum berlakunya UUPA dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur dalam KUHPerdata yang tertulis dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis. (Bernhad, 2010:48)

Dengan demikian menurut Hukum Adat yang merupakan dasar dari hukum tanah Nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam UUPA. Peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditanda tangannya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual. Sejak akta jual beli ditandatanganinya di depan PPAT yang berwenang, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli. Hal ini terjadi bagi jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan dihadapan kepala desa.

B. Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Jual Beli Menurut Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimasukkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta (Marilang, 2013:133). Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum juga menjadi akta di bawah tangan, jika pejabat itu tidak

berwenang untuk membuat akta itu jika terdapat cacat dalam bentuk akta itu, sebagaimana disebut dalam Pasal 1869 KUH Perdata (M Yahya, 1982:60). Mengenai akta di bawah tangan yang memuat pengakuan utang secara sepihak untuk membayar sejumlah uang atau memberikan/menyerahkan sesuatu barang yang dapat ditetapkan atas suatu harga tertentu, harus seluruhnya ditulis dengan tangannya sendiri oleh orang yang menandatangani (orang yang berutang) atau paling sedikit selainnya tanda tangan, harus ditulis sendiri oleh si penandatangan (orang yang berutang) suatu persetujuan yang memuat jumlah atau besarnya barang yang terutang. Jika diindahkan, maka apabila perikatan dimungkiri, akta di bawah tangan itu hanya dapat diterima sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan, demikian menurut Pasal 1878 KUHPerdata, yang bersamaan isinya dengan Pasal 1291 Rbg dan Pasal 4 Stbl. 1867 No. 29. Apa yang dimaksud dengan permulaan bukti tertulis, dijelaskan dalam Pasal 1902 ayat (2) KUH Perdata, yang berbunyi : “yang dinamakan permulaan pembuktian dengan tulisan ialah segala akta tertulis yang berasal dari orang terhadap siapa tuntutan dimajukan, atau dari orang yang diwakili olehnya, dan yang memberikan persangkaan tentang benarnya peristiwa-peristiwa yang dimajukan oleh seseorang.”

Jadi surat yang berasal dari penggugat atau pihak ketiga tidaklah merupakan permulaan bukti tertulis. Untuk dapat menjadi bukti sempurna atau lengkap, maka permulaan bukti tertulis ini harus dilengkapi dengan alat-alat bukti lain. Menurut G. H. S. Lumban Tobing, perbedaan terbesar antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah :

1. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti;
2. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim sedang akta di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial. (Mulyadi, Kartini, Gunawan Widjaja, 2005:60)
3. Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik (Prodjodikoro, 2011:28). Disamping itu masih ada lagi perbedaan-perbedaan antara akta otentik dan akta di bawah tangan, seperti:
 - a. Akta otentik harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat dan harus mengikuti bentuk dan formalitas yang ditentukan dalam undang-undang, sedang akta di bawah tangan tidak demikian.
 - b. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian lahir sesuai dengan asas “*acta publica probant seseipsa*”, yang berarti bahwa satu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik, serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, maka akta itu harus dianggap sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, sedang akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan lahir.

Proses Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Dilakukan Dihadapan Ppat

A. Tanah Bersertifikat

1. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

a. Pendaftaran Tanah

Peranan tanah benar-benar mempunyai nilai yang sangat tinggi, Karena terkait erat dengan masalah permukiman atau perdagangan. Oleh Karena itu, sangat diperlukan adanya kepastian hukum, yang diperoleh dengan adanya Pendaftaran Tanah. Dengan adanya

pendaftaran tanah akan dapat mengerti dengan segera tentang hak atas tanah (Whisnoe, 2003:3) :

- a. Status dan kedudukan;
- b. Luas dan batas;
- c. Subyek;
- d. Beban; yang melekat pada hak atas tanah tersebut, karena telah terjamin kepastian hukumnya.

Pasal 19 UUPA bermaksud agar masyarakat di seluruh Wilayah Indonesia dapat melakukan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts kadaster*, artinya jaminan kepastian hukum diperoleh oleh para pendaftar tanah. Ketentuan pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum pendaftaran tanah, proses dilapangan tidak dapat dipisahkan dengan kegiatan pengukuran dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak dan peralihan hak-hak tersebut serta pemberian surat tanda bukti hak, yang merupakan paket kegiatan yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Setelah Undang-Undang Pokok Agraria sebagai pelaksanaan Pasal 19, lahir PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Karena Pasal 19 UUPA ini menghendaki ada Peraturan Pelaksanaan yang mengatur tata cara Pendaftaran Tanah. Kemudian diperbarui dengan dikeluarkannya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sistem pendaftaran tanah setelah UUPA mewajibkan departemen Agraria waktu itu untuk menerbitkan buku tanah. Buku tanah adalah tempat di lakukannya pendaftaran hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak maupun lahirnya hak ataupun hapusnya hak atas tanah, yang sebelumnya kegiatan pendaftaran tanah tidak pernah melakukan hal tersebut. Sebagai tuntutan sistem pendaftaran hak sesuai UUPA, dimana buku tanah tempat pendaftaran hak yang dialihkan atau dibebankan berdasarkan akta PPAT, maka akta yang dibuat para PPAT haruslah dipastikan kebenarannya formalnya sehingga Departemen Agraria/BPN perlu untuk menerbitkan blangko akta yang dapat di kontrol kebenarannya dengan kode dan nomor tertentu untuk menjamin kebenaran formal akta tersebut.

Badan Pertanahan Nasional merupakan pejabat satu-satunya yang secara khusus melakukan pendaftaran tanah dan menerbitkan surat bukti haknya (*recording of title and continuous recording*) (J. Kartini, 2001:69).

Di Indonesia ini terdapat dua sistem pendaftaran tanah, yaitu :

- a. Sistem Publikasi Positif dan
- b. Sistem Publikasi Negatif.

Sistem publikasi positif dengan menggunakan sistem pendaftaran hak, maka harus ada register atau buku tanah sebagai suatu penyimpanan dan penyajian data yuridis sertadapat digunakan sebagai tanda bukti hak berupa sertifikat asli. Dalam sistem ini, data yang tercatat dalam buku register dapat dipergunakan sebagai pembuktian yang mutlak. Dalam sistem publikasi negatif, yang mendasar adalah perbuatan hukum berpindahnya hak dari penjual kepada pembeli bukan pendaftaran peralihan haknya. Pendaftaran tidak membuat orang yang mendapat tanah dari yang tidak berhak, menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. Dalam sistem ini berlaku asas *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai (Boedi Harsono, 2005:77)

2. Pengertian Peralihan Hak

Menurut Lili Rasjidi, "bahwa suatu hak itu mengharuskan kepada, orang yang terkena hak itu untuk melakukan suatu perbuatan atau tidak melakukan sesuatu". (Lili Rasjidi, 1998:73)

Peralihan hak atas tanah menurut UUPA adalah setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah dan pelaksanaannya harus dilakukan dan dibuktikan dengan suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 menyatakan :

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Dalam hal ini yang termasuk "peralihan hak atas tanah tidak hanya meliputi jual beli tetapi dapat juga terjadi karena hibah, tukarmenukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan tanah" (Ali Ahmad, 2002:15). Namun yang sering terjadi di masyarakat adalah peralihan hak melalui jual beli. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain (K. Wantjik, 1997:15-18).

3. PPAT sebagai wadah resmi dalam Pendaftaran Tanah

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan (Boedi Harsono, 2005:469)

Pejabat umum, adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Pejabat Umum dalam bahasa Belanda, adalah "Openbaar Ambtenaar" Openbaar artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum, Openbaar Ambtenaar berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (*openbare akten*), seperti notaris dan jurusita (John Salehindo, 1987:53).

Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainnya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya, maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan. Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Yang ditunjuk sebagai PPAT sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa (Boedi Harsono, 2005:469).

Peraturan Jabatan PPAT melaksanakan tugas pokok atas sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti mengenai telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum dimaksud yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Dalam praktik jual beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB, dan dalam hal ini disebut PPJB-HAT.R (R. Subekti, 2004:172). Subekti menyatakan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.

PPAT sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia (Purwahid, 1994:132). PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA. J. Kartini Soedjendro menyatakan bahwa mengingat pentingnya fungsi PPAT perlu kiranya diadakan peraturan tersendiri yang mengatur tentang PPAT sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 7 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, demikian juga setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dikatakan PPAT adalah “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun.”

Berdasarkan pasal tersebut di atas, maka pada dasarnya kewenangan PPAT berkaitan erat dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Untuk membuktikan adanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan belum sah. Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.

D. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Dilakukan Dihadapan PPAT

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran jual

beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah (Badruzaman, Mariam Darus, 2000:37).

Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum. Dalam memberi pelayanan kepada masyarakat seorang PPAT bertugas untuk melayani permohonan-permohonan untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang disebut dalam peraturan-peraturan berkenaan dengan pendaftaran tanah serta peraturan Jabatan PPAT. Dalam menghadapi permohonan-permohonan tersebut PPAT wajib mengambil keputusan untuk menolak atau mengabulkan permohonan yang bersangkutan.

Hal-hal yang perlu diperhatikan sebelum melakukan proses jual beli tanah, antara lain: (Krisantus, 2016:88)

1. Mengecek kepastian kepemilikan hak, apakah penjual benar-benar pemilik sah tanah tersebut
2. Perlu mengetahui tentang subjek yang memiliki tanah dan bangunan yang akan dibeli
3. Harus mengetahui batas maksimum kepemilikan
4. Mengecek apakah di atas tanah tersebut ada hak yang lebih tinggi atau tidak,
5. Mengecek apakah tanah dibeli sedang dijamin kredit atau tidak, dan
6. Mengecek apakah tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa. Setelah semuanya terpenuhi maka akta jual beli akan dibuatkan oleh PPAT.

Sebagaimana uraian di atas, maka tidak sedikit pula orang melakukan proses peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT, misalnya dengan :

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah merupakan perjanjian pendahuluan yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, dalam Pasal 42 ayat (1) menyatakan bahwa, “Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan”. Pengertian Perjanjian pendahuluan jual beli tersebut dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 42 ayat (1), bahwa perjanjian pendahuluan jual beli merupakan kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Perjanjian pendahuluan jual beli tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan (Dewi, 2017: 76). Perjanjian ini diperlukan untuk mengamankan kepentingan penjual dan calon pembeli serta meminimalisir sengketa yang mungkin muncul dikemudian hari.

PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara umum, isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Umumnya PPJB dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas. Di dalam

PPJB memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan dan dibuatnya AJB.

2. Pengikatan Jual Beli (PJB)

Pengikatan Jual Beli (PJB) adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. PJB bisa dibuat karena alasan tertentu seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli (www.cermati.com/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-terhindar-dari-penipuan diakses pada tanggal 10 juni 2020).

3. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimasukkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta (Marilang, 2013:133). Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum juga menjadi akta di bawah tangan, jika pejabat itu tidak berwenang untuk membuat akta itu jika terdapat cacat dalam bentuk akta itu, sebagaimana disebut dalam Pasal 1869 KUH Perdata (M Yahya, 1982:60). Mengenai akta di bawah tangan yang memuat pengakuan utang secara sepihak untuk membayar sejumlah uang atau memberikan/menyerahkan sesuatu barang yang dapat ditetapkan atas suatu harga tertentu, harus seluruhnya ditulis dengan tangannya sendiri oleh orang yang menandatangani (orang yang berutang) atau paling sedikit selainnya tanda tangan, harus ditulis sendiri oleh si penandatangan (orang yang berutang) suatu persetujuan yang memuat jumlah atau besarnya barang yang terutang. Jika diindahkan, maka apabila perikatan dimungkiri, akta di bawah tangan itu hanya dapat diterima sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan, demikian menurut Pasal 1878 KUHPerdata. Apa yang dimaksud dengan permulaan bukti tertulis, dijelaskan dalam Pasal 1902 ayat (2) KUH Perdata, yang berbunyi : “yang dinamakan permulaan pembuktian dengan tulisan ialah segala akta tertulis yang berasal dari orang terhadap siapa tuntutan dimajukan, atau dari orang yang diwakili olehnya, dan yang memberikan persangkaan tentang benarnya peristiwa-peristiwa yang dimajukan oleh seseorang.”

Akibat Hukum Atas Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Dilakukan Dihadapan Ppat (Studi Pada Perumahan Bumi Beragam Baru Di Kota Binjai)

A. Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Dilakukan Dihadapan PPAT

Apabila suatu hak atas tanah tidak atau belum didaftarkan, maka tanah tersebut tidak lah memiliki bukti kepemilikan yang artinya tanah tersebut sewaktu-waktu dapat diklaim oleh pihak-pihak yang merasa tanah tersebut adalah miliknya. Akan tetapi jika tanah pernah didaftarkan untuk kebutuhan pemungutan pajak, maka tanah tersebut biasanya memiliki bukti berupa bukti-bukti pajak. Bukti-bukti berupa pemungutan pajak atas tanah, oleh sebagian masyarakat masih dianggap sebagi bukti kepemilikan yang sah. Kendati demikian masih banyak pihak-pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah melalui pembuatan akta dibawah tangan dengan diketahui oleh perangkat kelurahan atau desa.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan akta dibawah tangan, jelas tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya, kecuali dilakukan pembuatan akta perjanjian otentik dihadapan pejabat yang berwenang atau in casu PPAT. (Soerjono, 1995:172). Suatu peralihan hak atas tanah melalui jual beli baik yang telah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat harus dibuktikan terlebih dahulu dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagaimana yang telah ditegaskan dalam pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum perpindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. (Boedi Harsono, 2005:468)

Menurut Penjelasan Umum dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Adapun ketentuan umum mengenai jabatan PPAT diatur dalam PP No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (LNRI 1998-52; TLN 3746). Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertahanan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 3740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang, pemindahan hak, Pasal 44 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembebanan hak, Pasal 51 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembagian hak bersama, Pasal 62 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Dalam masyarakat, perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Kemudian menurut Hukum Perdata (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakati.

Jual beli hak atas tanah tanpa sertifikat harus mengikuti ketentuan sebagaimana yang diatur dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan, maka bukti peralihan hak atas tanah yang berupa akta dibawah tangan yang dibuat oleh pihak penjual dan pembeli dengan diketahui dan dikuatkan oleh kepala desa/lurah disertai dengan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah lainnya diajukan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan melalui sistem sporadis, yaitu pendaftaran untuk pertama kalinya (Andy, 2014:180).

Akan tetapi diberlakukannya peraturan tersebut, nyatanya banyak kalangan masyarakat Indonesia yang belum mengenal Pejabat Pembuat Akta Tanah terutama

masyarakat yang tinggal di daerah. Dalam hal melakukan transaksi jual beli tanah masih banyak masyarakat pedesaan yang menuangkan hak kepemilikan tanah dalam akta yang ditanda tangani oleh para pihak dengan diketahui oleh kepala desa. Bahkan tidak jarang transaksi jual beli tanah hanya dituangkan dalam bentuk kwintasi pembayaran tanpa dibuatkan akta perjanjian jual beli. Hal ini sudah dirasa sangat cukup sah oleh sebagian masyarakat di daerah, khususnya di perumahan bumi berngam baru di Kota Binjai hanya dengan tidak dibuktikan oleh akta perjanjian jual beli maupun bukti pembayaran. Keharusan adanya akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar, namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar. Apabila jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar dilakukan dengan tujuan tidak untuk didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional, maka proses jual belinya dapat dibuat akta dibawah tangan yang dalam hal ini bukan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam praktiknya, jual beli hak atas tanah ini dibuat dengan akta dibawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh kepala desa/lurah setempat diatas kertas bermaterai secukupnya. Dengan telah dibuatnya akat jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang sebelumnya kepada pemegang hak yang baru.

Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar atau yang belum memiliki sertifikat dan tujuan untuk didaftarkan ke Badan Pertanahan Negara melalui pendaftaran tanah secara sporadis, maka jual belinya harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Andy, 2014:175).

Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta PPAT seperti jual beli untuk tanah tidak bersertifikat misalnya tanah dengan status girik akan membuat kesulitan bagi pembeli dalam beberapa hal diantaranya adalah (Effendy, 1992:29).

1. Pembeli mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibeli.
2. Tanpa adanya akta PPAT, tidaklah mungkin untuk memperoleh izin pemindahan hak dari instansi agraria yang berwenang.
3. Kepala KPT pun akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya.

B. Akibat Hukum Atas Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Dilakukan Dihadapan PPAT

Maka berdasarkan pengamatan yang penulis lakukan di Perumahan Bumi Berngam Baru, Kota Binjai, bahwasanya penulis mendapati salah satu penghuni perumahan tersebut melakukan jual beli tanah dan sebidang rumah tipe 21 (7m x 3m) secara tunai dengan harga Rp. 35.000.000,- (Tiga puluh lima juta rupiah). Beliau membeli tanah dan sebidang tersebut pada tahun 1997. Namun transaksi tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT dan pembelian ini hanya dapat dibuktikan dengan selembar kuitansi.

Awal nya beliau tinggal di Kota Siantar, namun karena Ayah beliau sudah meninggal maka penghuni rumah, ibunya dan anaknya pindah ke Kota Binjai untuk melanjutkan hidup. Pembelian rumah tersebut ditemani oleh Abang kandung beliau yang tidak lain sudah lama bertempat tinggal di Kota Binjai. Beliau menyatakan rumah tersebut dibeli karena yang menjualnya yaitu teman abang beliau sehingga beliau percaya saja transaksi tersebut hanya berbuktikan kuitansi saja. Hingga saat ini, beliau tidak mengetahui apakah ada sertifikat atas dasar rumah tersebut atau tidak. Bahkan beliau tidak peduli masalah

pembelian dengan kuitansi karena menurutnya selama ini tidak ada masalah maupun sangketa dari transaksi tersebut.

Berdasarkan pengamatan, pihak penghuni tidak mengetahui bagaimana pentingnya sebuah sertifikat karena penghuni tersebut tidak begitu paham akan hukum. Beliau tidak mengetahui apa yang bisa terjadi dikemudian hari dengan tidak memilikinya sertifikat tersebut. Berdasarkan hasil wawancara, Pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Binjai juga menyatakan bahwa perumahan di perumnas ini sudah memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan di setiap rumahnya, begitu pula dengan perumahan yang diteliti ini. (Wawancara dengan Firman Nasution selaku Staf BPN Kota Binjai pada tanggal 29 Juni 2020). Maka, sudah jelas bahwa perumahan ini sudah memiliki sertifikat tetapi tidak diberikan kepada penghuni rumah.

Adapun faktor penyebab sering dilakukannya pembelian tanah yang belum atau tidak sekaligus dilaksanakan dihadapan PPAT antara lain: (Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli – Desember 2015)

- a. Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku;
- b. Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah;
- c. Tanah yang menjadi obyek jual beli belum bersertifikat, misalnya masih letter C dan belum dikonversi;
- d. Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- e. Jenis tanahnya masih merupakan tanah pertanian (sawah/legal), sedangkan yang dibeli hanya sebagian, sehingga harus dimohon perubahan status tanah tersebut lebih dahulu menjadi tanah perumahan/perkarangan;
- f. Jenis tanahnya masih tanah pertanian, sedangkan pembeli bertempat tinggal di luar wilayah kecamatan letak tanah yang menjadi obyek jual beli atau bahkan di luar kabupaten atau propinsi, sehingga masih menunggu proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan mengenai absente, atau dalam hal demikian ditempuh jalan dimohon/diproses permohonan perubahan jenis tanah menjadi tanah perumahan lebih dahulu.
- g. Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 Tanggal 4 April 1978 yang berbunyi : *“Untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan kata yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti.”* Maka dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah tersebut tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli, maupun tanahnya).

Namun jika dikaji lebih mendalam perjanjian jual beli tidak dihadapan PPAT tersebut tetap rawan, karena tidak memberikan kepastian hukum. Kepastian hukum adalah keadaan dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Berdasarkan pengamatan yang dilakukan dengan penghuni rumah, penghuni

rumah tidak pernah bertanya dengan penjual apakah sertifikat rumah tersebut ada atau tidak. Selama 21 tahun pembeli sudah menempati rumah tersebut dan tidak mengalami sengketa dengan orang lain.

Jelas dalam artian tidak terdapat keaburan norma atau keraguan (multitafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian hukum mengandung arti bahwa setiap perbuatan hukum yang dilakukan harus menjamin kepastian hukumnya. Hal ini sejalan dengan Teori Kepastian Hukum yang digunakan pada penelitian ini bahwa kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, dan hanya peralihan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPAT lah yang memberikan kepastian hukum.

Sertipikat tanah menjadi hal yang penting bagi masyarakat karena merupakan bukti yang kuat dan sah secara hukum atas kepemilikan bidang tanah. Untuk memperoleh sertifikat harus melalui prosedur dan tata cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun lembaga yang berwenang untuk menerbitkan sertifikat tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak BPN, bahwa peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tidak dapat didaftarkan sehingga perlunya tanah tersebut dilakukan dihadapan PPAT. (wawancara dengan Firman Nasution selaku Staf BPN di Kota Binjai pada tanggal 20 Juli 2020). Hal ini sejalan dengan Pasal 37 (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa : “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan terdaftarnya bagian tanah tersebut sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Bahkan seseorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena hal-hal sebagai berikut :

1. Adanya rasa aman dalam memiliki tanah (*security*);
2. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut (*simplity*);
3. Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan (*accuracy*);
4. Mudah dilaksanakan (*expedition*);
5. Dengan biaya yang bisa dijangkau oleh semua orang yang hendak mendaftarkan tanah (*cheapness*), dan daya jangkau ke depan dapat diwujudkan terutama atas harga tanah itu kelak (*suitable*).

Kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yaitu bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Sehingga begitu pentingnya pendaftaran tanah agar memiliki kepastian hukum dan tidak merugikan berbagai pihak.

Menanggapi masalah peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT seharusnya proses ini sudah tidak ada. Tetapi pada kenyataannya masih banyak yang melakukan proses dengan cara tersebut, dikarenakan biaya nya tak terduga, juga prosesnya yang terlalu rumit. Padahal, akibat hukum yang dapat diterima oleh para pembeli yang tidak melakukan peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT selain tidak memiliki bukti kepemilikan, ialah tidak memiliki kepastian hukum.

IV. Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan

1. Pengaturan hukum peralihan hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku diatur dalam KUHPerdara, hukum adat, maupun hukum tanah nasional (agraria).
2. Proses peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT yaitu jual beli tanah yang dilakukan dengan tidak mengikuti prosedur dan syarat-syarat seperti saling percaya antara pembeli dan penjual sehingga tidak diperlukannya membuat akta jual beli (AJB) dihadapan PPAT. Contohnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Pengikatan Jual Beli (PJB), dan juga jual beli di bawah tangan yang hanya dibuktikan dengan surat bawah tangan (selembar kwitansi).
3. Akibat hukum atas peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT adalah jual beli tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum.

Saran

1. Dalam melakukan peralihan hak atas tanah bangunan hendaknya para pelaku yang menjadi pihak lebih mengindahkan hukum yang mampu memberikan kepastian dan perlindungan sebagaimana pada Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 yang menjelaskan bahwa peralihan hak didaftarkan pada pejabat berwenang dalam hal ini PPAT agar mengikat terhadap masing-masing pihak.
2. Kepada masyarakat agar melakukan jual beli tanah sesuai dengan syarat-syarat yang sudah diatur agar tidak menjadi masalah di kemudian hari.
3. Kepada masyarakat diharapkan membuat perjanjian jual beli kepada masing-masing pihak sebelum melakukan jual beli maupun perjanjian lainnya dibuat oleh/dihadapan PPAT agar memiliki akta otentik dan berkekuatan hukum tetap.

V. Daftar Pustaka

A. Buku

- Al-Rashid, Harun. 1986. *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah Berikut Peraturan-peraturannya*. Jakarta. Ghalia Indonesia. Hal. 51.
- Darus, Mariam Badruzaman. 2001. *Komplikasi Hukum Perikatan*. Bandung. Citra Aditya Bakti. Hal. 50
- Dyara, Fea Radhite Oryza. 2016. *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta. Buku Pintar. Hal.15
- Harahap M Yahya. 1982. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung. Alumni. Hal.60
- Harianto, Andy. 2014. *Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Laksbang Justitiahal. Hal. 175, 180

- Harsono Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Djambatan. Hal. 60, 468-469.
- Hernoko, Agus Yudha. 2008. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta. Mediatama. Hal.25
- Kartini , J. Soedjendro. 2001. *Perjanjian Peralihan hak atas tanah yang berpotensi konflik*, Yogyakarta, Kanisius. Hal. 69
- L. Bernard. Tanya. 2010. *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Yogyakarta. Genta Publishing. Hal. 48.
- Limbong, Bernhad. 2015. *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Cet.3, Jakarta Selatan. Margaretha Pustaka. Hal. 123
- Mahmud Peter. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta. Kencana Prenada Media Grup. Hal 141.
- Moleong, L. J. 2011. *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Bandung. PT. Remaja Rosdakarya. Hal. 101
- Mulyadi, Kartini & Gunawan Widjaja. 2005. *Kebendaan Pada Umumnya*. Jakarta. Kencana. Hal. 60
- Patrik, Purwahid. 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Semarang. CV. Mandar Maju. Hal.132.
- Perangin, Effendy. 1992. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta. Rajawali Pers. Hal.29
- Rasjidi, Lili. 1998. *Filsafat Hukum*. Bandung. Remaja Karya. Hal. 73
- Salehindo, John. 1987. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta. Sinar Grafika. Hal. 53
- Santoso Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Ed. I, Jakarta. Kencana Prenada Media Group. Hal. 10
- Snelbecker dalam Lexy J. Moleong. 2002. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Soekanto, Soerjono. 1995. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada. Hal. 172
- Sutedi, Adrian. 2011. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta. Sinar Grafika. Hal 25.
- Wantjik, K. Saleh. 1997. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta. Ghalia Indonesia. Hal. 15-18
- Widjaja, Gunawan. 2002. *Jual Beli*. Jakarta. PT. Grafindo Persada. Hal. 50
- Wirjono, Prodjodikoro. 2011. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung. Mandar Maju. Hal. 28

B. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 31.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

C. Jurnal/Thesis

Budiono, Herlin. 2004. *Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*. Majalah Renvoi Edisi Tahun 1, No 10, Bulan Maret 2004. Hal. 80.

Hutagalung, Arie, S. dkk. 2005. *Asas-Asas Hukum Agraria. Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria*. Depok. Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Hal.40

Junaidy, Whisnoe. 2003. *Materi Kuliah Akta Tanah*, Yogyakarta. Hal. 3

Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli – Desember 2015

Kurnia, Dewi Putri. 2017. *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember. Hal. 76

Marilang. 2013. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan I, Makassar. Alauddin University Press. Hal. 133

Nugroho, Fajar. 2016. *Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan (Studi Kasus Di Kota Malang)*, Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya. Hal.8

Permadi, Rendy. 2017. *Akibat hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan (Studi Kasus di Kabupaten Grobogan)*, Jurnal mahasiswa. Universitas Sriwijaya, Lex Privatum Vol. V/No.3/Mei/2017. Hal. 3.

Suwignyo, Dimas. 2017. *Perlindungan hukum dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan dihadapan kepala desa*. Thesis, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Jawa Tengah. Hal. 35

D. Internet

Pahami Arti PPJB, PJB, dan AJB Agar Terhindar dari Penipuan, www.cermati.com/artikel/amp/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan diakses pada tanggal 10 Juni 2020 pukul 18.00 wib

Sehandi, Krisantus. *Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat*. www.indonesikoran.com/news/opini/read/73917/jual.beli.tanah.tanpa.sertifikat. Diakses pada tanggal 3 juni 2020 pukul 19.00 wib. Hal. 88