



**KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL
BELI DI BAWAH TANGAN MENURUT HUKUM PERTANAHAN
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
TANGERANG NOMOR: 376/PDT.G/2017/PN.TNG)**

Michelle Velisia

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: michellevelisia@gmail.com)

Hanafi Tanawijaya

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Tarumanagara, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: hanafitanawijaya@fh.untar.ac.id)

Abstract

Land is one of the basic human needs and limited land can cause problems because it will encourage the purchase and sale of land and the process of land right switchover. The purchase and sale agreement is law that was born as a result of community needs. This research was conducted because there was one of decision that contained an incident that there had been a sale and purchase of land in 1999 but used a receipt, the buyer hasn't transferred the name of the certificate and the seller's whereabouts are not found before the legalization of the sale and purchase is carried out so that the buyer files a lawsuit to the court and the buyer/plaintiff's request is granted because the seller/defendant did not come during the trial and did not send a guardian to come to the trial. How is the validity of the sale and purchase that is carried out using only proof of receipt without an authentic deed? The research method used by the author is a normative legal research method that is library research, examines the decision of the District Court Number 376/PDT.G/2017/PN.TNG and is associated with statutory regulations, case approaches, and conceptual approaches. Sources of data used in this study are primary and secondary data sources using data collection techniques used, namely interviews and literature study. Based on the research data, it is known that the legitimacy of buying and selling land rights under the hands that have not been carried out before the PPAT does not automatically become illegal according to law and shows that there are still people who have not legally bought and sold according to the law it is detrimental to the buyer that the sale and purchase of land should use an authentic deed because if it does not have an authentic deed, it cannot be renamed the certificate.

Keywords: *Legality, Transaction, Land Rights, Under The Hand.*



I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal dengan penetapan ruang hidup sebagai tempat tinggal maupun dalam fungsinya sebagai mata pencaharian di berbagai bidang seperti perikanan, peternakan, pertanian, perkebunan, industri. Perkembangan jumlah penduduk yang besar di Indonesia juga meningkatkan kebutuhan akan lahan untuk perumahan, serta untuk kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi yang membutuhkan ketersediaan sebidang tanah, misalnya untuk perkantoran, hiburan, pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, serta pabrik-pabrik.¹ Ketentuan Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa :

“Perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional”.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (4) tersebut diatas terdapat prinsip untuk diselenggarakannya pembangunan perekonomian nasional yang bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat.² Kesejahteraan bagi masyarakat Indonesia menjadi tanggung jawab semua yang berkepentingan seperti negara dan pengusaha yang ikut serta menikmati kekayaan Negara Republik Indonesia tidak hanya menjadi tanggung jawab salah satu pihak saja.

Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 menetapkan “bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang tercantum di dalamnya dikuasai oleh negara serta dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat negara”. Sehingga kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar yakni tanah. Kegiatan manusia

¹ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hal. 7.

² Penjelasan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.



dalam kehidupan sehari-hari dilakukan di atas tanah sehingga manusia dapat selalu berhubungan dengan tanah setiap saat. Pada tanggal 24 September 1960 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut dengan singkatan resminya UUPA merupakan sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 Ayat (3) tersebut.³

Ketersediaan jumlah tanah yang terbatas dengan kebutuhan masyarakat akan tanah sangat besar dapat berakibat dapat menimbulkan permasalahan yang terkait dengan tanah di karenakan adanya ketidakseimbangan antara persediaan dan kebutuhan manusia, oleh karena itu kebutuhan masyarakat atas tanah pasti akan semakin meningkat dan hal ini juga akan mendukung peningkatan perolehan kegiatan penjualan dan pembelian tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah. Sehingga tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi sehingga sebagian besar manusia yang merupakan makhluk sosial akan menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun. Untuk mencegah agar masalah tanah tidak sampai menimbulkan sengketa bahkan konflik dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan, dan penggunaan atas tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.⁴ Agar kepastian hukum di bidang pertanahan dapat diberikan maka diperlukan jaminan, yaitu :⁵

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis yang jelas serta lengkap dan dilaksanakan secara konsisten;
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Seseorang yang berkepentingan akan menjadi lebih mudah untuk memahami dan mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya yaitu untuk menguasai dan juga menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara

³ Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal.7.

⁴ *Ibid.*, hal. 7.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah: Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 69.



memperolehnya, hak-hak, kewajiban dan larangan-larangan yang tercantum apabila menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, kemudian sanksi yang akan dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penggunaan tanah yang dimilikinya dan penguasaan karena sudah tersedianya perangkat hukum yang tertulis.

Seperangkat peraturan pelaksanaanya dari UUPA bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika dihubungkan dengan usaha-usaha pemerintah dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah maka pendaftaran tanah menjadi sangat penting untuk mewujudkan kepastian hukum.⁶

Jual beli tanah adalah suatu hal yang sering terjadi di masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Istilah jual beli disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu menyangkut dengan jual beli hak milik atas tanah. Pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual-beli, tetapi hanya disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan adalah suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Jadi dalam Pasal tersebut hanya menyebutkan dialihkan meski demikian termasuk salah satunya ialah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.⁷

Dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUHPer menyatakan bahwa:

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

⁶ Bachtiar Effendi, 1993, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Banjarmasin: PT. Alumni Bandung, hal.5.

⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal.76.



Meski demikian jual beli tanah yang terdapat di dalam Pasal 5 UUPA berbeda dengan Pasal 1458 KUHPer bahwa dalam hukum agraria yang berlaku atas bumi, dan ruang angkasa ialah hukum adat. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli tanah merupakan perjanjian yang bersifat “Terang” dan “Tunai”. Disebut “Terang” disini karena dilakukan dihadapan kepala adat, agar diketahui oleh umum. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah dapat dilakukan jika aktanya dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT yang berwenang. Mengadopsi dari hukum adat tersebut, sifat “Terang” disini karena wajib dilakukan dihadapan PPAT, pejabat yang ditunjuk secara khusus oleh pemerintah yang wilayah kerjanya sesuai dengan lokasi tanah yang akan dijual. Disebut “Tunai” disini karena perbuatan dari penyerahan tanah dan pembayaran harga tanah dianggap terjadi bersamaan, yang artinya jual beli tersebut telah terpenuhi seketika ketika tanah telah diserahkan.

Peraktiknya jual beli tanah tidak langsung terdaftar atas nama pembelinya meskipun harga telah dibayar lunas oleh pembeli. Sehingga untuk menjamin adanya jual beli atas tanah antara penjual dan pembeli dilakukan suatu perjanjian yang disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB sebagai perjanjian pendahuluan meskipun PPJB itu belum diatur dalam undang-undang, yang hingga kini dalam praktik jual beli tanah dilakukan terlebih dahulu untuk menjamin hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli yang isi dari PPJB tersebut disepakati antar para pihak yang harus memenuhi ketentuan syarat sahnya



suatu perjanjian. Syarat yang mengatur tentang sahnya perjanjian ada empat ialah sebagai berikut:⁸⁾

1. Adanya kesepakatan para pihak;
2. Kecakapan melakukan perbuatan hukum;
3. Adanya objek; dan
4. Adanya kausa yang halal.

Selain di dalam Pasal 1320 KUHP, terdapat pula peraturan tentang kekuatan mengikat suatu perjanjian yang terdapat di dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHP, menyatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk menjamin kepastian hak atas tanah serta kepastian hukum. Sedangkan penjelasan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 diuraikan dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) untuk mewujudkan jaminan dari kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yaitu dalam hal penguasaan tanah. Untuk menjamin kepastian hukum tersebut perlu pendaftaran tanah. Pihak-pihak yang bersangkutan akan lebih mudah untuk dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya letak, luas, dan batas-batasannya, siapa yang empunya serta beban-beban apa yang ada di atasnya apabila diselenggarakannya pendaftaran tanah.

Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria berisikan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah agar menjamin kepastian hukum yang dimaksud, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Setiap individu dapat menerima suatu hak atas tanah dengan cara memohonkan tanah yang dapat berstatus Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan di Kantor

⁸⁾ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUH Perdata* (a), (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hal.17.



Pertanahan Kabupaten/Kota. Apabila tanah yang dimohonkan sudah bersertifikat maka peralihan hak atas tanah dapat dilakukan.

Saat pendaftaran tanah tidak selalu berjalan dengan lancar, banyak pihak lain yang keberatan dengan hak atas tanah yang ingin didaftarkan atau adanya pemblokiran tanah juga banyak dilakukan terhadap proses pendaftaran peralihan atau pembebanan hak atas tanah. Sehingga dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tidak dapat dijalankan sebagaimana mestinya sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai pendaftaran yang diatur lebih lengkap dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkelanjutan serta teratur, mencakup pada pengumpulan data, pembukuan data, pengolahan data dan penyajian serta pemeliharaan data secara fisik maupun data secara hukum, dengan bentuk daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, serta bentuk peta termasuk pemberian surat tanda bukti atas haknya serta hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Pasal 19 UUPA jo Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan pada hak-hak atas tanah, artinya bukti kepemilikan hak atas tanah terhadap obyek tanah yang di sahkan. Agar kepastian serta ketertiban hukum terjamin dalam jual beli tanah.⁹

⁹ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan*, (Surabaya: LaksBang Justitia, 2014), hal.83.



Lahirnya ketentuan-ketentuan tersebut mengenai perlindungan hukum jual beli tanah, maka sudah seharusnya suatu peralihan hak atas tanah wajib di daftarkan ke Kantor Pertanahan serta dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna memperoleh suatu bukti yang sah. Peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah apabila tidak memiliki akta yang dibuat oleh PPAT karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan yang dibuat dalam rangka program pelayanan masyarakat untuk pembuatan Akta PPAT adalah PP No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah peraturan pelaksanaanya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan PPAT yang kemudian dirubah dengan Peraturan BPN Republik Indonesia No 23 Tahun 2009.

Kegiatan jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang dilakukan di bawah tangan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) masih banyak dilakukan dalam kehidupan sehari-hari, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kwitansi menjadi alat bukti pembayaran bukan alat bukti di bawah tangan. Jual beli tanah di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli.

Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dibuktikan tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT yang dibuktikan hanya dengan selebar kwitansi tentunya perbuatan hukum tersebut bagi pihak pembeli akan sangat merugikan, karena pihak pembeli tidak mendapat kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, walaupun telah membayar sejumlah uang kepada pihak penjual. Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya tetapi belum memiliki bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas yang menjadi permasalahan adalah penempatan tanah tanpa hak seperti yang terjadi dalam kasus tanah yang terletak di



Kelurahan Pondok Benda, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan ditempati oleh pihak Pembeli padahal tanah tersebut telah diperjual belikan sebelumnya oleh penjual/Tergugat kepada pembeli yang secara yuridis Formil Pembeli/Penggugat belum menguasai sepenuhnya, karena Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut belum dapat diproses balik nama ke atas nama Pembeli/Penggugat.

Kasus ini bermula pada tahun 1999 telah terjadi jual beli hak atas tanah milik Bapak HINDARTO (tergugat) kepada Bapak H. ULFANA MURADY (penggugat) yang dilakukan di bawah tangan yaitu hanya menggunakan bukti pembelian dengan kwitansi yang pada akhirnya penjual tidak diketahui keberadaannya sampai dengan diajukannya pelepasan hak kepada Pembeli/penggugat untuk dilakukannya Pengesahan Jual Beli.

Dalam kasus ini Bapak H. ULFANA MURADY (penggugat) telah membayar lunas/kontan sebesar Rp. 773.500.000,- sebagaimana dalam bukti Surat Kwitansi tanggal 15 April 1999 sesuai yang telah disepakati oleh pihak HINDARTO (tergugat) kemudian setelah itu diinformasikan kepada aparat setempat seperti Ketua RT, Ketua RW, dan Kelurahan dan HINDARTO (tergugat) telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik dan dokumen-dokumen penting lainnya kepada H. ULFANA MURADY (penggugat) namun karena kelalaian penggugat/pembeli Sertifikat Hak Milik tersebut hilang dan belum dilakukan proses balik nama. Setelah itu HINDARTO (tergugat) juga masih tidak diketahui keberadaannya. Oleh karena itu H. ULFANA MURADY (penggugat) mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Tangerang.

Berdasarkan pada permasalahan di atas penulis melakukan penelitian yang dituangkan dalam penulisan hukum yang berjudul: “Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Hukum Pertanahan (Studi Kasus Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 376/Pdt.G/2017/PN.Tng)”.

B. Perumusan Masalah



Berdasarkan uraian latar belakang diatas permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana keabsahan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dibawah tangan dan sertifikat tanah dinyatakan hilang menurut Hukum Pertanahan?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli dibawah tangan terhadap Kasus Putusan Nomor 376/PDT.G/2017/PN.Tng?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian terdiri atas enam unsur yang nantinya akan membantu menjelaskan mengenai hasil daripada penelitian. Berikut adalah penjelasan mengenai metode tersebut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu normatif karna lebih melihat pada suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, argumentasi, teori, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹⁰ Dalam penelitian ini hukum normatif ini, dikedepankan aturan-aturan hukum dalam hal ini yaitu Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

2. Spesifikasi Penelitian

Sifat penelitian ini adalah preskriptif kualitatif yaitu memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan.¹¹ Argumentasi yang dilakukan oleh peneliti untuk memberikan preskripsi mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum terhadap isi putusan serta memberikan penilaian terhadap pertimbangan hukum dan dasar hukum hakim kemudian

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-11, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hal. 35.

¹¹ *Ibid.* hal 35



menganalisisnya berdasarkan hukum formil di Pengadilan Negeri Tangerang dan hukum materil yang berdasarkan hukum agraria dan perundang-undangan.

3. Jenis Pengumpulan Data

Berdasarkan sifat penelitian tersebut, maka data yang dikumpulkan berasal dari data-data sekunder. Data sekunder yang diperoleh dari penelitian bahan pustaka dengan cara mengumpulkan data yang terdapat dalam peraturan perundangan, buku-buku, dan artikel yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti. Adapun data sekunder antara lain mencakup:

- a. Bahan Hukum Primer dari penelitian ini berupa peraturan perundang-undangan, seperti:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - 4) Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 376/PDT.G/2017/PN.TNG.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu, bahan yang bersumber dari sumber sekunder seperti buku-buku dan literatur hukum dan tulisan-tulisan hukum lainnya yang berkaitan dengan hukum pertanahan.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum dan ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dimaksud untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian. Teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan

berkaitan dengan pemaparan penelitian ini adalah studi kepustakaan.¹² Pengumpulan data pada penelitian ini juga akan mempergunakan jenis data yang berkaitan dengan masalah hukum agraria.

5. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah metode pendekatan Normatif. Konsep metode ini memandang hukum sebagai norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga dan pejabat yang berwenang. Dalam penelitian ini pendekatan hukum yang digunakan adalah pendekatan undang-undang, pendekatan kasus dan pendekatan konseptual.

6. Teknik Analisis Data

Pada penelitian ini teknik analisa data yang digunakan adalah dengan menggunakan metode yang menganalisis bahan hukum kualitatif, yaitu penelitian yang menekankan pada bahan-bahan hukum yang diperoleh dari berbagai sumber, seperti buku-buku, artikel, jurnal, Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 376/Pdt.G/2017/PN.Tng serta peraturan perundang-undangan yang terkait.

II. PEMBAHASAN

A. Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dibawah Tangan dan Sertifikat Tanah Dinyatakan Hilang Menurut Hukum Pertanahan

Akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

¹² *Ibid*, hal 21

Jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT adalah sah dan mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah asalkan jual beli itu memenuhi syarat-syarat materil baik mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya. Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara menyatakan bahwa akta di bawah tangan adalah sah apabila para pihak cakap dan ada objek yang diperjualbelikan dalam hal ini adalah tanah yang tidak sedang bersengketa. Kecapakan dalam akta di bawah tangan dapat diterima dalam hal peralihan hak. Selain itu, dalam hal jual beli tanah berlaku asas pacta sunt servanda yakni setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Tetapi tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak diakui oleh Undang-Undang. Sahnya jual beli tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sah, tapi perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan, pada kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan atau balik nama.

Jual beli adalah perjanjian dimana masing-masing pihak mempunyai kewajiban/prestasi yang harus dipenuhinya. Berdasarkan Pasal 1474 jo. Pasal 1491 KUHP, penjual mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Penanggungan dalam hal ini adalah menjamin bahwa penguasaan secara aman dan tenteram atas benda yang dijualnya, dan tidak ada cacat tersembunyi atas barang tersebut.

Terkait dengan hal tersebut peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut. Syarat jual beli hak atas tanah melalui jual beli terdiri atas syarat meteril dan syarat formil. Syarat materil tertuju pada subjek dan objek hak yang akan diperjualbelikan, dimana pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah, pembeli adalah orang yang memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah dan tanah yang akan diperjualbelikan tidak sedang bersengketa.



Syarat formil dalam hal jual beli hak atas tanah adalah formalitas transaksi jual beli. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam hal jual beli tanah, pejabat yang berwenang membuat akta adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan memenuhi syarat materil dan formil akan memberikan konsekuensi yuridis berupa kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah.

Transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat hingga saat ini memenuhi syarat-syarat materil dan formil maupun yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Praktik pertama adalah jual beli melalui akta di bawah tangan, kedua jual beli tanah yang hanya sampai pada tahap pembuatan akta jual beli dan yang ketiga jual beli tanah yang sampai pada tahap balik nama atau mendaftarkan tanah tersebut di Badan Pertanahan Nasional. Terdapat pula kecenderungan bahwa masyarakat yang melakukan jual beli tanah melalui akta di bawah tangan disebabkan karena tidak adanya sertifikat hak atas tanah terhadap tanah yang diperjualbelikan.

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan dengan sampel diperoleh berbagai faktor-faktor penyebab dilakukannya jual beli tanah hak milik melalui akta di bawah tangan adalah sebagai berikut:

1. Faktor internal, adapun bagian-bagian yang termasuk dari faktor internal adalah sebagai berikut:
 - a. Masalah biaya, proses jual beli tanah yang melibatkan pejabat membutuhkan biaya yang tidak sedikit, dimana tidak semua masyarakat memiliki keadaan ekonomi yang sama sehingga masyarakat yang keadaan ekonominya lemah tentu memilih tidak melibatkan PPAT yang berujung pada tidak di daftarkannya tanah tersebut di BPN. Masyarakat yang tingkat ekonominya lemah dalam hal mewujudkan kepastian



hukum kepemilikan hak atas tanahnya dapat diberi kemudahan dalam hal biaya. Hal tersebut telah di atur pada Pasal 19 ayat 4 UUPA yang menyatakan bahwa Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. Sebagai pelaksanaan dari pasal tersebut telah diatur dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 2 Tahun 1978. Atas permohonan yang bersangkutan, pemohon dapat dibebaskan dari pembayaran sebagian atau seluruh biaya yang ditetapkan dalam peraturan ini, jika dapat membuktikan ia tidak mampu membayarnya. Biaya yang merupakan salah satu faktor masyarakat melakukan jual beli tanah melalui akta di bawah tangan apabila ditinjau dari sosiologi hukum sesuai dengan pendapat Ahmad Rahan Simangunsong bahwa ketaatan yang paling mendasar sehingga seorang menaati atau tidak menaati hukum, adalah karena adanya kepentingan. Pendapat tersebut merupakan pengaruh dari mazhab hukum ekonomi, yang memandang berbagai faktor ekonomi sangat memengaruhi ketaatan seseorang, termasuk di dalamnya keputusan seseorang yang bertalian dengan faktor biaya atau pengorbanan, serta keuntungan jika ia menaati hukum.

- b. Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku
- c. Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah
- d. Tanah yang menjadi obyek peralihan hak atas tanah belum belum dikonversi



- e. Jenis tanahnya masih merupakan jenis dari tanah pertanian (sawah/tegal), sedangkan yang dibeli hanya sebagian, sehingga harus dimohon perubahan status tanah tersebut lebih dahulu menjadi tanah perumahan/pekarangan
 - f. Jenis tanah masih pertanian, sedangkan pembeli bertempat tinggal diluar wilayah kecamatan letak tanah yang menjadi obyek jual beli atau bahkan diluar 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
2. Faktor eksternal adapun bagian-bagian yang termasuk dari faktor eksternal adalah sebagai berikut:

Motivasi masyarakat, Faktor lain yang menyebabkan masyarakat lebih memilih melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan adalah karena motivasi masyarakat. Masyarakat menganggap bahwa dengan melibatkan pejabat yang berwenang sampai dengan adanya sertifikat hak atas tanah tidak memberikan pengaruh terhadap jual beli yang mereka lakukan. Pengaruh yang dimaksud adalah dengan masih tingginya rasa saling percaya antara masyarakat yang melakukan jual beli tanah maka mereka meyakini suatu saat tidak akan timbul konflik terhadap tanah sebagai objek yang diperjualbelikan.

- a. Masyarakat pada dasarnya telah mengetahui prosedur transaksi jual beli tanah dan pendaftaran tanah. Namun pada kenyataannya masyarakat masih memilih untuk tidak mengikuti ketentuan tersebut secara keseluruhan dikarenakan berbagai faktor. Masyarakat telah melakukan jual



beli tanah di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang, baik pada PPAT atau PPAT sementara yakni Camat namun setelah proses akta jual beli yang dibuat oleh PPAT kemudian tidak daftarkan ke BPN untuk balik nama.

- b. Faktanya yang terjadi di masyarakat, beberapa diantaranya dalam hal penyerahan akta jual beli ke BPN untuk balik nama memakan lebih banyak waktu, bahkan salah satu responden menyatakan baru menyerahkan akta jual belinya untuk balik nama setelah 3 tahun sejak penandatanganan akta. Meskipun demikian BPN Padang Pulau tetap menerima masyarakat yang baru akan mensertifikatkan tanahnya meskipun penandatanganan akta jual beli telah lewat 7 hari. Pendaftaran tanah 7 hari setelah penandatanganan akta merupakan suatu keharusan. Namun apabila lebih adalah kelalaian masyarakat sendiri. Masyarakat sudah disarankan, meskipun demikian ketika masyarakat datang setelah lewat dari 7 hari tetap di terima untuk mendaftarkan tanahnya.

Terkait ketentuan di atas, maka Gubernur memiliki kewenangan untuk merekomendasikan pembebasan pendaftaran tanah bagi masyarakat yang tidak mampu, dengan pertimbangan bahwa untuk mewujudkan kepastian hukum dan kepastian hak bagi masyarakat yang kurang mampu pada hak atas tanah yang dimilikinya. Meskipun terdapat Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) yang merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan ditujukan bagi masyarakat ekonomi lemah namun hal tersebut tetap menjadi kendala bagi masyarakat terkait biaya. Masyarakat menganggap akta jual beli yang dibuat PPAT atau Camat sebagai PPAT sementara sudah cukup membuktikan kepemilkannya sehingga tidak perlu dilakukan balik nama, kedua karena dana yang dimiliki belum mencukupi untuk di teruskan pada tahap balik nama sehingga pembuatan akta jual beli dan balik nama secara bertahap menyesuaikan dengan kondisi keuangan. Pengurusan secara bertahap antara akta jual beli dan balik nama memang memberikan kemudahan pada masyarakat terkait dengan faktor biaya, namun cara tersebut telah menyalahi prosedur pendaftaran tanah dimana penyerahan akta jual



beli harus diserahkan selambat-lambatnya 7 (Tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta jual beli sesuai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Masyarakat yang masih melakukan jual beli tanah melalui akta di bawah tangan diindikasikan merasa bahwa aturan hukum yang berlaku dengan melibatkan pejabat pembuat akta tanah tidak sesuai dengan norma sosial yang bukan hukum yang mereka pahami yakni kepercayaan yang tinggi terhadap sesama dalam hal jual beli. Hal tersebut yang mengakibatkan masyarakat merasa asing terhadap aturan tersebut. Karena masyarakat merasa asing maka mereka tidak merasa terikat oleh hukum tersebut sehingga tidak menaatinya. Tidak ditaatinya hukum dengan masih adanya masyarakat yang melakukan jual beli tanah yang dengan akta di bawah tangan memberikan konsekuensi yuridis terhadap status kepemilikan tanah yang diperjualbelikan.

Fungsi sertifikat tanah adalah untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subyek yang berhak atas tanah tersebut. Pembuktian mengenai data yuridis dan data fisik tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tersebut. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang di daftar serta keterangan mengenai bangunan dan bagian-bagian di atasnya. Sementara data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang terdaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta hak-hak lain yang membebaninya.

Keberadaan sertifikat hak atas tanah akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Kepastian hukum berarti dapat diketahui dengan pasti dan jelas siapa pemegang hak atas tanah dan apa objek hak atas tanah bersangkutan. Jaminan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila ada pihak lain yang mengajukan gugatan atau klaim dari pihak lain atas kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Apabila sertifikat yang sudah dilakukan jual beli dan sudah dilunasi tetapi belum dilakukan balik nama, sebagaimana menurut Dosen Fakultas Hukum



UAJY, E Imma Indra Dewi, S.H M.Hum mengatakan harus membuat laporan kehilangan ke pihak kepolisian atas sertifikat yang hilang tersebut dengan membawa bukti kwitansi pembelian yang sudah dibayar lunas.¹³ Setelah itu pemilik harus melaporkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melaporkan kehilangan. Pada dasarnya sertifikat tanah asli yang Anda pegang tersebut merupakan salinan dari buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan atau Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di wilayah tempat tanah tersebut berada.

Menurut Pasal 57 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa atas permohonan pemegang atas tanah dapat diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang hilang. Jadi, jika sertifikat tanah hilang, maka bisa mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan atau Kantor BPN yang mewilayahi tanah tersebut untuk menerbitkan sertifikat pengganti. Pengurusan penggantian sertifikat tanah yang hilang ini harus dilakukan sesegera mungkin.

Masyarakat yang melakukan proses jual beli tanah di bawah tangan dikalangan masyarakat Pondok Benda selama ini masyarakat melakukan proses tersebut aman-aman saja dan tidak ada sengketa sampai pada saat ini. Menurut Wawancara menyatakan bahwa lebih memilih menjual tanahnya dengan kwitansi karena biayanya murah, proses cepat dan tidak memakan waktu yang lama. Karena beliau menjual tanah, dengan alasan butuh biaya untuk biaya naik haji, sehingga melalui kwitansi dianggap cukup. Pihak Pembeli pun menyatakan bahwa dirinya tidak keberatan melakukan jual beli tanah dengan selambar kwitansi. Yang penting prosesnya cepat dan pihak-pihak keluarga sudah tahu dan yang penting prosesnya cepat dan pihak-pihak keluarga sudah tahu. Karena pada umumnya proses jual beli yang terjadi di desa ini ketika kesepakatan terjadi antara penjual dan pembeli,

¹³ <https://jogja.tribunnews.com/2017/09/29/ini-yang-harus-dilakukan-ketika-sertifikat-tanah-yang-belum-balik-nama-hilang?page=all>, diakses pada tanggal 25 Juni 2021.



maka semua ahli waris juga ikut menandatangani surat pernyataan. Sehingga hal ini dilakukan untuk menguatkan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah yang dijual. Akibat hukum dari proses jual beli tanah ini adalah sah karena telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sehingga sah juga untuk penguasaan haknya. Akan tetapi dari segi hukumnya belum sah karena belum ada sertifikat. Sebagaimana apabila sertifikat hilang maka pengurusannya harus dilakukan oleh nama pemilik yang tertera pada nama sertifikat lama tersebut.

B. Pertimbangan Hakim Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dibawah Tangan Terhadap Kasus Putusan Nomor 376/PDT.G/2017/PN.Tng

Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 376/PDT.G/2017/PN.Tng telah sesuai sebagaimana pertimbangan hakim tersebut yaitu:

Penggugat telah melakukan pembelian pelunasan atas sebidang tanah yang tertetak di Kelurahan Pondok Benda. Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan kepada Tergugat sebesar Rp.773.500.000,- dan telah menerima 1 (satu) buah Sertipikat Hak Milik No 726/ Pondok Benda beserta dokumen-dokumen penting lainnya, namun karena keteledoran / kelaiaian Penggugat, Sertipikat Hak Milik No 726 Pondok Benda tersebut telah hilang, dan atas Sertipikat tersebut Penggugat telah dilaporkan kepada Kepolisian. Menimbang, berdasarkan keterangan Saksi Agus Rokhmat dan Saksi Ade Putria, SE MBA yang terungkap dalam sidang akhir.

Penggugat yang menyatakan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu terlebih dahulu Walaupun ada verzet, banding maupun kasas (ut voerbaar bij vorrand, oleh karena surat bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 serta SEMA Nomor 4 Tahun 2001 yang menyebutkan adanya pemberan jaminan yang nilainya sama dengan nila barang/ obyek eksekusi.

Menurut Penulis pertimbangan hakim tersebut telah sesuai karena penggugat telah melakukan pembayaran lunas pada tanah tersebut dengan bukti kwitansi tetapi belum memiliki akta otentik yang dibuat dihadapan notaris. Oleh sebab itu



penggugat seharusnya melakukan jual beli dihadapan notaris agar mempunyai kekuatan hukum. Sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah, seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Maka dari itu, dalam melaksanakan transaksi jual beli, pihak penjual dan pembeli harus datang menghadap bersama-sama ke kantor PPAT, untuk kemudian membuat Akta Jual Beli Tanah. PPAT adalah Pejabat umum yang dianggap oleh Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional), yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, termasuk akta jual beli tanah. Apabila transaksi jual beli tanah terjadi di daerah yang belum/ masih jarang terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka dapat menghadap ke Camat dalam jabatan dan kapasitasnya selaku PPAT sementara. Hal yang perlu diperhatikan oleh pihak penjual dan pihak pembeli tanah adalah, bahwa PPAT yang akan diminta membuat akta perjanjian jual beli tanah adalah, PPAT yang berada dalam wilayah kedudukan dan kewenangannya yang meliputi daerah keberadaan tanah yang dijadikan sebagai obyek transaksi jual beli tersebut.

Proses jual beli tanah jika dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan hukum, maka sebaiknya proses jual beli tanah di bawah tangan tidak perlu dilakukan, karena apabila melihat akibat hukumnya di kemudian hari. Bisa jadi dengan melakukan proses jual beli tanah di bawah tangan, apabila tidak dilakukan di PPAT maka nantinya untuk mendapatkan alat bukti yang sah akan repot, sebagaimana dalam kasus penggugat yang kehilangan sertifikat tetapi belum di atasnamakan penggugat.

Oleh sebab itu sebaiknya setiap jual beli tanah dilakukan dihadapan notaris. Saat menghadap ke PPAT untuk membuat akta perjanjian jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang perlu dipersiapkan oleh pihak-pihak terkait, yaitu :

1. Pihak penjual, diharapkan membawa :
 - a. Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dijual.
 - b. KTP (Kartu Tanda Penduduk)



- c. Bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi Bangunan)
 - d. Surat Persetujuan dari suami atau isteri, bagi yang sudah berkeluarga.
 - e. KK (Kartu Keluarga).
2. Pihak Pembeli, diharapkan membawa :
- a. KTP (Kartu Tanda Penduduk)
 - b. KK (Kartu Keluarga)
 - c. Uang pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan PPAT, atau surat perintah mengeluarkan uang kepada bank, yang telah disepakati antara penjual dengan pembeli terkait.

Untuk membuat Akta Jual Beli tanah di PPAT harus melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor pertanahan terkait. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh), apabila harga jual tanah di atas Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) di bank atau kantor pos terkait. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas maksimum. Surat pernyataan dari penjual bahwa, tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa. Setelah dipersiapkan persyaratan itu dilakukan Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Notaris setempat.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Praktik jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan jual beli di buat dengan akta otentik, bukan dengan cara di bawah tangan. Akan tetapi proses jual beli tanah yang dilakukan di Desa Benda tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materil dan formil yang bersifat tunai, terang dan riil hanya tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak adanya akta otentik. Selain itu juga jual beli tersebut sudah memenuhi syarat jual beli menurut Pasal 1320



syarat sahnya perjanjian. Untuk memperoleh pemindahan hak atas tanah dan balik nama harus memiliki akta yang dibuat oleh PPAT karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Maka, jual beli tanah tersebut seharusnya dilakukan dan dihadapan PPAT agar dapat didaftarkan.

2. Pertimbangan hakim tersebut telah sesuai karena penggugat telah melakukan pembayaran lunas pada tanah tersebut dengan bukti kwitansi tetapi belum memiliki akta otentik yang dibuat dihadapan notaris. Oleh sebab itu penggugat seharusnya melakukan jual beli dihadapan notaris agar mempunyai kekuatan hukum. Sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah, seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Maka dari itu, dalam melaksanakan transaksi jual beli, pihak penjual dan pembeli harus datang menghadap bersama-sama ke kantor PPAT, untuk kemudian membuat Akta Jual Beli Tanah.

B. Saran

1. Seharusnya Jual beli tanah tidak dilakukan dibawah tangan, karena apabila dibawah tangan tidak mempunyai akta otentik, dan tidak dapat dilakukan balik nama. Sebaiknya perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT dapat dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) tanah yang dibuat oleh PPAT.
2. Seharusnya Camat atau Kepala Desa selaku Pejabat memberikan penyuluhan terkait jual beli tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan akta otentik agar tidak ada lagi para pihak yang dirugikan dan tidak ada resiko terjadinya sengketa.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku



Effendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: PT. Alumni Bandung, 1993).

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

Hartanto, J. Andy. *Hukum Pertanahan*, (Surabaya: LaksBang Justitia, 2014).

HS, Salim. *Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUH Perdata (a)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007).

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-11, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011).

Saleh, Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982).

Supriyadi, Bambang Eko. *Hukum Agraria Kehutanan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013).

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).

B. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945*.

_____. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320*.

_____. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*,

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*.

C. Putusan

Indonesia. *Putusan Pengadilan Negeri Nomor 376/PDT.G/2017/PN.TNG*.

D. Website

<https://jogja.tribunnews.com/2017/09/29/ini-yang-harus-dilakukan-ketika-sertifikat-tanah-yang-belum-balik-nama-hilang?page=all>, diakses pada tanggal 25 Juni 2021.