

**JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DENGAN TANDA
KESAKSIAN OLEH KEPALA DESA ATAU KEPALA ADAT
DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
DI KABUPATEN SERUYAN**

TESIS



Oleh:

YAYUK NUR HIKMAH

N.I.M. : 21301900069

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2021**

**JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DENGAN TANDA
KESAKSIAN OLEH KEPALA DESA ATAU KEPALA ADAT
DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
DI KABUPATEN SERUYAN**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn.)



Oleh:

YAYUK NUR HIKMAH

N.I.M. : 21301900069

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

**JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DENGAN TANDA
KESAKSIAN OLEH KEPALA DESA ATAU KEPALA ADAT
DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
DI KABUPATEN SERUYAN**

TESIS

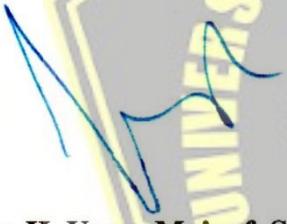
Oleh:

YAYUK NUR HIKMAH

N.I.M. : 21301900069

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing I
Tanggal,



Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp., N., M.Hum.
NIDN. 0617026801

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Maryanto, S.H, M.H
NIDN: 210392035

**JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DENGAN TANDA
KESAKSIAN OLEH KEPALA DESA ATAU KEPALA ADAT
DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
DI KABUPATEN SERUYAN**

TESIS

Oleh:

YAYUK NUR HIKMAH

N.I.M. : 21301900069

Program Studi : Kenotariatan

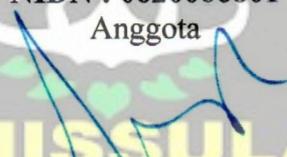
Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal : 12 November 2021
Dan dinyatakan : LULUS

Ketua Penguji,


Dr. Hj. Widayati, SH, M.H.

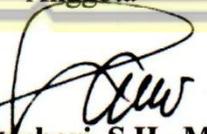
NIDN : 0620066801

Anggota


Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp., N., M.Hum.

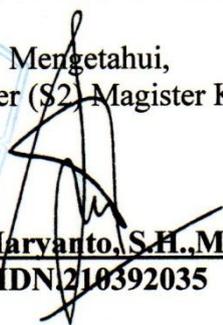
NIDN. 0617026801

Anggota


Dr. H. Djuhari, S.H., M.Hum

NIDK : 0001025214

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan (MKn)


Dr. Maryanto, S.H., M.H

NIDN. 210392035

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **YAYUK NUR HIKMAH**

N.I.M. : **21301900069**

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "**Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dengan Tanda Kesaksian Kepala Desa Atau Kepala Adat Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Seruyan**" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penelitian karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 10 November 2021

Yang Menyatakan



YAYUK NUR HIKMAH
NIM. 21301900069

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : YAYUK NUR HIKMAH

N.I.M. : 21301900069

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum/ Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas Akhir Tesis dengan judul:

**“JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DENGAN TANDA
KESAKSIAN KEPALA DESA ATAU KEPALA ADAT DALAM
PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN SERUYAN”**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama peneliti sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 10 November 2021

Yang Menyatakan



YAYUK NUR HIKMAH
NIM. 21301900069

MOTTO

**“PENDIDIKAN ADALAH SENJATA PALING AMPUH YANG BISA
KAMU GUNAKAN UNTUK MENGUBAH DUNIA”**

~Nelson Mandela~

Segala perubahan bermula dari ilmu, jika ingin mengubah dunia pelajasilah ilmu dan pergunakan untuk segala sesuatu yang tak hanya bermanfaat untuk dirimu sendiri tetapi juga orang banyak.

**“GELAR SARJANA BUKAN MERUPAKAN TANDA PRODUK JADI
TETAPI INDIKASI SESEORANG SIAP UNTUK HIDUP”**

~Reverend Edward A. Malloy~

Selesai kuliah bukanlah jenjang akhir pendidikan, tetapi justru menjadi langkah awal mengaplikasikan ilmu-ilmumu dan menjadi permulaan untuk menjalani kehidupan yang sesungguhnya.



PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur Alhamdulillah, telah diselesaikannya Tesis ini peneliti persembahkan untuk:

1. Ya Robb-ku Allah SWT. Yang telah memberikan nikmat Islam, Iman, Sehat dan beribu nikmat lainnya.
2. Nabi Muhammad SAW. Yang telah memeberikan cahaya Islam ke muka bumi ini.
3. Ayahanda Sarmidi dan Ibunda Yarmi yang telah mengiringi langkahku dengan doa sehingga saya bisa sampai di titik ini menyelesaikan tesis. Semoga almarhum/almarhumah bangga.
4. Suami Farid Nur Rochman, S.H. dan anak Elshanum Nur Pramuditha yang telah memberikan doa, dukungan dan kerjasamanya untuk dapat menyelesaikan tesis ini.
5. Kakak saya Enzah Nur Ain, S.Kep. dan keponakan Al Mirza Enda Yudistira dan Halinka Enda Raesha yang telah memberikan doa, suport dan kerjasama untuk kelancaran menyelesaikn tesis ini.
6. All my friend Mkn UNISSULA.
7. Almamaterku tercinta Universitas Islam Sultan Agung Semarang

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji bagi Allah dengan bersyukur karena rahmat, inayah dan hidayahnya yang telah menyertai peneliti, sehingga peneliti memperoleh kekuatan dan kesempatan untuk menyelesaikan penelitian tesis ini.

Tesis yang berjudul **“JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DENGAN TANDA KESAKSIAN KEPALA DESA ATAU KEPALA ADAT DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN SERUYAN”** ini diajukan sebagai salah satu syarat dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada program Pasca Sarjana (S2) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Didalam penyusunan tesis ini, peneliti menyadari bahwa penelitian ini jauh dari sempurna, mengingat tingkat kemampuan serta pengalaman dari peneliti yang masih terbatas. Namun demikian tekad dan usaha keras akan selalu mengiringi peneliti, dengan harapan bahwa penelitian tesis ini dapat tersusun dengan baik.

Peneliti menyadari bahwa dapat terselesaikannya tesis ini tidak lepas dari bantuan dari berbagai pihak terkait. Untuk itu dalam kesempatan ini, perkenankan peneliti menyampaikan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Drs, H. Bedjo Santoso, M.T, Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA);
2. Bapak Dr. H. Gunarto, S.H., S.E, Akt., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA);

3. Bapak Dr. Maryanto, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Pasca Sjana Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H, Selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan (S2) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA);
5. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum, Selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan banyak membantu kelancaran penyelesaian tesis ini;
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA);
7. Ayah Sarmidi (ALM) dan Ibu Yarmi (ALM) yang saya cintai;
8. Suami dan Anak yang selalu mendukung dan mendoakan yang saya cintai;
9. Kakak dan keponakan yang saya cintai;
10. Teman-teman peneliti seangkatan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA);
11. Segenap Staf bagian tata usaha Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA);
12. Semua pihak yang membantu baik secara moril maupun materiil yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu

Peneliti sudah berupaya semaksimal mungkin menulis buku ini namun, peneliti juga menyadari bahwa buku ini masih ada kekurangan dan belum sempurna. Oleh karena itu, saran, kritik dan masukan yang bersifat positif dari pembaca sangat diharapkan dan diterima dengan tangan terbuka untuk

perbaikan dan penyempurnaan buku ini. Mudah-mudahan penelitian ini memberikan guna dan manfaat bagi masyarakat pada umumnya dan mahasiswa pada khususnya dalam memperoleh pengetahuan dibidang hukum Pertanahan. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan kesehatan, rahmat serta hidayahnya pada kita semua, Amin.

Semarang, November 2021
Peneliti

YAYUK NUR HIKMAH

ABSTRAK

Tanah memiliki hubungan dan arti sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah merupakan benda tidak bergerak atau benda tetap yang kepemilikannya diatur oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Baik mengenai peralihan hak atas tanah haruslah menggunakan bukti peralihan yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan syarat Akta Jual Beli yang di buat oleh PPAT, mendapatkan perlindungan hukum dan memiliki pembuktian yang kuat terhadap kepemilikan suatu tanah.

Penelitian tentang Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dengan Tanda Kesaksian Oleh Kepala Desa Atau Kepala Adat Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Seruyan. Maka penelitian ini ingin menjawab pertanyaan-pertanyaan tentang permasalahan yang akan diteliti antara lain: Permasalahan dalam penelitian ini tentang jual beli tanah di bawah tangan dengan tanda kesaksian kepala desa atau kepala adat sering dilakukan oleh masyarakat di Kabupaten Seruyan, proses pelaksanaan jual beli tanah di hadapan Kepala Desa atau Kepala Adat di Kabupaten Seruyan, solusi agar pendaftaran tanah dapat dilakukan mengingat bukti peralihan hak atas tanah dilakukan dibawah tangan dengan tanda kesaksian oleh kepala desa atau kepala adat.

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis sosiologis, spesifikasi penelitian secara deskriptif, bertujuan untuk menggambarkan suatu permasalahan di daerah tertentu atau saat tertentu. Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yang terbagi menjadi hukum primer, hukum sekunder dan hukum tersier. Hasil penelitian yang sudah terkumpul kemudian dianalisa secara kualitatif. Rumusan masalah dianalisis menggunakan teori kepastian hukum, teori kegunaan atau kemanfaatan hukum, dan teori keadilan hukum.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan, Jual beli tanah di bawah tangan masih sering dilakukan karena masyarakat belum sadar adanya hukum jual beli tanah dan pentingnya bukti peralihan hak atas tanah. Proses pelaksanaan jual beli tanah di hadapan Kepala Desa atau Kepala Adat di Kabupaten Seruyan adalah para pihak datang ke kantor kepala desa dan meminta dibuatkan surat peralihan jual beli atau bukti peralihan hak atas tanah kepada kepala desa serta membawa syarat yang telah ditentukan oleh Kepala Desa. Solusi agar pendaftaran tanah dapat dilakukan yaitu harus dilakukannya lagi proses jual beli tanah di hadapan PPAT.

Kata Kunci: pendaftaran, tanah, peralihan, jual beli.

ABSTRACT

Land has a very important relationship and meaning for human life. Land is an immovable object or a fixed object whose ownership is regulated by the prevailing laws and regulations in Indonesia. Both regarding the transfer of land rights, valid proof of transfer must be used in accordance with the laws and regulations. Land registration can be done on condition that the Sale and Purchase Deed made by PPAT, obtain legal protection and have strong evidence of ownership of a land.

Research on the sale and purchase of land under the hands with a witness mark by the village head or customary head in the implementation of land registration in Seruyan Regency. So this study wants to answer questions about the problems to be studied, including: The problems in this study regarding the sale and purchase of land under the hand with the testimony of the village head or customary head are often carried out by the community in Seruyan Regency, the process of carrying out the sale and purchase of land in front of the community. Village Heads or Customary Heads in Seruyan Regency, the solution is that land registration can be carried out considering that evidence of transfer of land rights is carried out under the hands of a testimony by the village head or customary head.

This study uses sociological juridical research, descriptive research specifications, aims to describe a problem in a certain area or at a certain time. This study uses secondary data sources which are divided into primary law, secondary law and tertiary law. The research results that have been collected are then analyzed qualitatively. The formulation of the problem was analyzed using the theory of legal certainty, the theory of usefulness or expediency, and the theory of justice.

Based on the results of the study, it can be concluded, buying and selling land under the hands is still often done because people are not aware of the law of buying and selling land and the importance of proof of the transfer of land rights. The process of implementing the sale and purchase of land in the presence of the Village Head or Customary Head in Seruyan Regency is that the parties come to the village head's office and request a transfer of sale and purchase letter or proof of transfer of land rights to the village head and bring the conditions determined by the Village Head. The solution so that land registration can be carried out is that the process of buying and selling land must be carried out again in the presence of PPAT.

Keywords: land, registration, transfer, buying and selling.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO.....	vi
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Konseptual.....	12
F. Kerangka Teori.....	15
G. Metode Penelitian.....	17
H. Sistematika Penelitian	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	26
A. Pendaftaran Tanah Di Indonesia	26
B. Peralihan Hak Atas Tanah.....	49
C. Jual Beli Hak Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).....	60
D. Akta Dibawah Tangan.....	66
E. Jual Beli Menurut Islam	71

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	80
A. Gambar Umum Lokasi Penelitian dan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dengan Tanda Kesaksian Kepala Desa Atau Kepala Adat Sering Dilakukan Oleh Masyarakat Di Kabupaten Seruyan	80
B. Proses Pelaksanaan Jual Beli Tanah Dihadapan Kepala Desa Atau Kepala Adat.....	106
C. Solusi Agar Pendaftaran Tanah Dapat Dilakukan Mengingat Bukti Peralihan Hak Atas Tanah Dilakukan Dibawah Tangan Dengan Tanda Kesaksian Oleh Kepala Desa Atau Kepala Adat.	111
BAB IV PENUTUP	124
A. Simpulan	124
B. Saran.....	125
DAFTAR PUSTAKA	126

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki hubungan dan arti sangat penting bagi kehidupan manusia, begitu pula dari asal usul manusia diciptakan didunia menurut kitab suci Al-Qur'an (Surat Ar-Rum ayat 20), dijelaskan bahwa manusia pertama kali (nabi Adam AS) diciptakan dari tanah, serta dalam menjalani kehidupan manusia juga tidak lepas dari tanah, setelah meninggal dunia pun manusia akan kembali ke tanah. Oleh karena itu peranan tanah sangat penting bagi kehidupan dan penghidupan manusia.

Seiring perkembangan zaman, cara pandang masyarakat terhadap nilai tanah perlahan mulai berubah. Pada awalnya tanah hanya dinilai sebagai faktor aktivitas pertanian saja, tapi saat ini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis yaitu aset penting dalam sebuah industrial.

Tanah bagi masyarakat kita memiliki makna yang multi dimensional. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, secara kultural tanah dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral karena berurusan dengan waris dan masalah-masalah transendental (kerohanian).¹

¹ Brahmana Adhie & Hasan Basri Nata Manggala *Reformasi Pertanahan, Sosial Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama Dan Budaya*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hal.99

Nilai ekonomi tanah yang terus meningkat setiap saat menyebabkan para pemilik atau penguasa tanah memiliki kecenderungan untuk melakukan apa saja untuk melindungi haknya dan bahkan berupaya untuk menambah luas dari tanah yang dikuasainya. Penting memberikan kepastian hukum dan juga memberikan batasan atas penguasaan oleh negara ataupun oleh warga negara secara individual maupun komunal. Pemberian kepastian hukum ditujukan untuk menghindari dan menyelesaikan konflik atas tanah dan konflik agraria pada umumnya.²

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 (ayat 4) Undang-undang Pokok Agraria UUPA, tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada pemegang hak, dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan.³

Dalam rangka memajukan kesejahteraan umum, hubungan antara manusia Indonesia dengan tanahnya dilakukan dan terangkum dalam ketentuan Pasal 33 (ayat 3) UUD NRI 1945, yang menegaskan kebijakan dasar mengenai penguasaan dan penggunaan sumber-sumber daya alam yang ada, dengan kata-kata: “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalam

² Linda Yanti Sulistiawati Dan Muhammad Adib Zain, *Konsorsium Pembaruan Agraria*, Volume 2, Jakarta Selatan, 2014, hal. 25

³Ngadino, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan Dan Pengisian Akta PPAT*, UPGRIS Press, Semarang, 2019, hal.46

bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat, sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.⁴

Hak atas tanah yang berlaku di Indonesia saat ini merupakan salah satu hal yang diatur dalam Hukum Agraria dan didasarkan pada keberadaan hukum adat. Bahwa tanah merupakan asset yang sangat berharga dan penting pada sekarang ini serta banyak permasalahan yang timbul dan bersumber dari hak atas tanah. Untuk mengantisipasi dan mencegah permasalahan yang mungkin timbul maka pemilik hak perlu mendaftarkan tanah yang menjadi haknya supaya memiliki kepastian hukum terhadap tanah tersebut sehingga tidak terjadi sengketa yang merugikan dikemudian hari. Hak atas tanah suatu bidang tanah harus didaftarkan karena dengan mendaftarkan hak atas tanah yang kita miliki maka kepemilikan kita atas bidang tanah tersebut berkekuatan hukum sehingga memiliki kepastian hukum.⁵

Macam-macam hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah Nasional khususnya yang termasuk dalam hak-hak individual antara lain: Hak-hak atas tanah (Pasal 4) terdiri dari dua antara lain: primer: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, yang diberikan oleh negara, dan hak pakai, yang diberikan oleh negara (Pasal 16), Sekunder: hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa dan lain-lainnya (Pasal 37, 41 dan 53)

⁴ Umar Ma'ruf, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Petanahan*, UNISSULA Press, Semarang, 2014, hal.10

⁵ Ibid, H.47

Wakaf (Pasal 49), hak jaminan atas tanah: Hak Tanggungan (Pasal 23, 33,39,51 dan Undang-undang 4/1996).⁶

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan memerlukan: Pertama, Tersedianya perangkat hukum tertulis , yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten; kedua, penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya.

Dalam hal orang memerlukan tanah, dari ketentuan hukumnya ia mengetahui cara bagaimana memeperoleh dan apa yang akan menjadi alat buktinya. Jika tanah yang bersangkutan berstatus hak milik, dia akan mengetahui bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan tanpa batas waktu. Jika memerlukan uang, dari ketentuan hukum yang bersangkutan, ia mengetahui tanah miliknya itu akan dapat dijadikannya agunan dengan dibebani hak jaminan. Juga bahwa tanah itu pun dapat dijualnya kepada pihak lain. Kalau tanah itu tanah pertanian, dari ketentuan

⁶ Boedi harsono, *hukum agraria indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hal. 264

peraturan yang mengatur di Indonesia, ia akan mengetahui bahwa ia akan diwajibkan bertempat tinggal di wilayah kecamatan tempat letak tanah yang di belinya. Ia juga akan mengetahui sanksi apa yang dihadapinya apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhinya.

Bagi seseorang yang akan membeli tanah pengetahuan mengenai hal-hal tersebut, bagaimanapun pentingnya belum cukup untuk sampai pada keputusan membeli tanah yang ditawarkan kepadanya. Ia ingin memperoleh kepastian lebih dulu, tanah yang akan dibelinya itu tanah yang mana, dimana letaknya, bagaimana batas-batasnya, berapa luasnya, bangunan dan atau tanaman apa yang ada dia atasnya. Yang juga tidak kurang pentingnya adalah untuk memperoleh kepastian mengenai status tanahnya, siapa pemegang haknya dan atau tidak adanya hak pihak lain. Semuanya itu diperlukan olehnya untuk mengamankan pembelian yang akan dilakukan dan mencegah timbulnya sengketa dikemudian hari.

Di lingkungan masyarakat pedesaan dengan wilayah yang tidak luas dan dengan jumlah warga yang tidak besar, belum adanya penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam kehidupan sehari-hari tidak terasa sebagai suatu kekurangan. Karena dalam lingkungan yang terbatas luas wilayah dan jumlah penduduknya itu, pada kenyataanya orang saling mengetahui tanah yang dipunyai sesama warga, yang pada umumnya merupakan tanah hak milik adat.

Jual beli tanah, pengambilan kredit pada bank dengan penunjukan tanah sebagai anggunan dan lain-lain perbuatan hukum mengenai tanah, bukanlah kejadian sehari-hari, yang jika dilakukan juga akan diketahui oleh sesama

warga, paling tidak oleh kepala desa. “orang luar” pun, yang memerlukan keterangan, dengan mudah dapat memperoleh dari kepala desa.

Lingkungan masyarakat adat yang demikian itu, pendaftaran tanah memang belum dirasakan sebagai sesuatu yang diperlukan tetapi dengan perkembangan perekonomian yang tambah lama semakin intensif persinggungan dengan masyarakat pedesaan pun juga akan memerlukan dukungan keterangan melalui kegiatan pendaftaran tanah.⁷

Semakin bertambahnya waktu seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu naik diiringi berkembangbiaknya manusia, kenaikan permintaan tanah untuk dibangun rumah pun terjadi. Maka tidak heran jika nilai tanah meningkat tinggi. Sehingga banyak terjadinya jual beli tanah yang dilakukan masyarakat khususnya di desa Suka Makmur.

Peralihan hak atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak. Yang dapat dilakukan dengan cara peralihan hak melalui antara lain: jual beli, tukar menukar, hibah, pemisahan dan pembagian harta bersama, pemasukan dalam perusahaan atau inbreng dan lain-lain.

Peralihan hak tersebut diatas harus dibuat secara otentik guna dapat memberikan bukti hak atau kepemilikan yang sah dan memiliki kekuatan hukum tetap. Sehingga tidak memiliki kekhawatiran dalam waktu yang akan datang apabila terjadi suatu konflik.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 (ayat 1) PP No. 24/1997 yang berbunyi: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun

⁷ *Ibid* hal. 69,70,71 & 72

melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Hal ini diperkuat dengan peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 (ayat 1) yang berbunyi sebagai berikut:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”⁸

Jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah dan selanjutnya pejabat pembuat akta tanah (PPAT) membuat akta jual beli yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada kantor pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Namun tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan pejabat pembuat akta tanah. Perbuatan jual beli dibawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli, ada juga yang menggunakan perjanjian jual beli dengan

⁸ Boedi Harsono , *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan , Jakarta, 2002, hal 539.

tanda kesaksian oleh kepala desa yang bermaterai. Karena penggunaan materai dan kesaksian dari kepala desa masyarakat mengira sudah menjadi alat bukti yang kuat. Dengan alasan ketidaktahuan, dengan dasar kepercayaan, serta menginginkan kemudahan dalam transaksi jual beli sehingga terjadilah jual beli dibawah tangan. Tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual).

Fenomena atau konflik yang sering terjadi ditengah masyarakat Kabupaten Seruyan mengenai tanah kususnya dalam jual beli tanah yang menimbulkan berbagai akibat yaitu mengenai praktek jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, baik tanah yang telah bersertifikat maupun belum bersertifikat. Konflik lain juga terjadi karena praktek jual beli tanah dibawah tangan diantaranya dimana dalam proses balik nama sertifikat (pendaftaran tanah) haruslah memiliki bukti yang otentik terhadap kepemilikan tanah tersebut yaitu bukti peralihan yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk dapat dilakukan balik nama sertifikat. Dimana jual beli tanah dibawah tangan tersebut bukanlah bukti peralihan yang sah sehingga harus dibuat bukti peralihan yang dibuat oleh PPAT. Permasalahan timbul lagi apabila ingin melakukan bukti jual beli yang dibuat oleh PPAT apabila pihak penjual sudah meninggal dunia atau sudah tidak tau keberadaanya lagi. Sehingga timbulah kendala dalam pelaksanaan balik nama sertifikat.

Salah satu akibat jual beli tanah dibawah tanganpun muncul permasalahan ketika pihak pembeli akan melakukan Pendaftaran Tanah. Dalam proses Pendaftaran Tanah dibutuhkannya bukti peralihan hak Atas tanah yaitu

akta jual beli yang sah menurut hukum yang dibuat oleh PPAT. Bukti peralihan tersebut merupakan syarat dalam melakukan pendaftaran tanah. Bukti peralihan hak tersebut hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dan membahasnya lebih dalam ke dalam tesis yang berjudul **“JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DENGAN TANDA KESAKSIAN OLEH KEPALA DESA ATAU KEPALA ADAT DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN SERUYAN”**.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang diuraikan diatas, terdapat permasalahan yang mendorong peneliti untuk mengadakan penelitian ini, sebagai berikut:

1. Mengapa jual beli tanah di bawah tangan dengan tanda kesaksian kepala desa atau kepala adat sering dilakukan oleh masyarakat di Kabupaten Seruyan?
2. Bagaimana proses pelaksanaan jual beli tanah di hadapan Kepala Desa atau Kepala Adat di Kabupaten Seruyan?
3. Bagaimana solusi agar pendaftaran tanah dapat dilakukan mengingat bukti peralihan hak atas tanah dilakukan dibawah tangan dengan tanda kesaksian oleh kepala desa atau kepala adat?

C. Tujuan Penelitian

Penyusunan tesis ini dilakukan untuk menunjang tugas akhir yang merupakan syarat kelulusan mahasiswa program SII magister kenotariatan adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan mengapa jual beli tanah di bawah tangan dengan tanda kesaksian oleh kepala desa atau kepala adat sering dilakukan oleh masyarakat di kabupaten Seruyan?
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan proses pelaksanaan jual beli tanah di hadapan Kepala Desa atau Kepala Adat di Kabupaten Seruyan .
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan solusi agar pendaftaran tanah dapat dilakakukan mengingat bukti peralihan hak atas tanah dilakukan dibawah tangan dengan tanda kesaksian oleh kepala desa atau kepala adat.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis

Secara teori hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum, khususnya hukum agraria terutama mengenai hal-hal yang berkaitan dengan kepastian hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dengan tanda kesaksian oleh kepala desa atau kepala adat dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini kirannya dapat dijadikan sebagai referensi dalam mengambil kebijakan terhadap penyelesaian permasalahan yang dimaksud dan menjadi bahan sumbangan pemikiran bagi pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dalam mengimplementasikan peraturan perundang-undangan kedalam konsep bukti peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan, penambahan wawasan, pencerahan kepada masyarakat luas khususnya dapat memberikan informasi dan pengetahuan yang bisa dijadikan pedoman untuk warga masyarakat, khususnya bagi yang sedang menghadapi masalah yang timbul akibat perjanjian jual beli tanah dibawah tangan agar dapat menyelesaikan masalahnya dengan baik, serta dapat memahami hal-hal yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah.

c. Bagi Peneliti

Memperluas wawasan dan mendalami lebih jauh tentang ilmu hukum khususnya mengenai hal-hal yang berkaitan dengan kepasian hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dengan tanda

kesaksian oleh kepala desa atau kepala adat dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual ini mengenai jual beli yang dilakukan di bawah tangan. Pengertian kerangka konseptual yaitu konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.

Adapun kerangka konseptual ini, peneliti akan menjelaskan mengenai variable-variable judul pada tesis ini sebagai berikut:

1. Jual Beli

Menurut ketentuan dari pasal 1457 kitab undang-undang hukum perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah: “ suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

2. Tanah

Menurut kamus besar bahasa indonesia (1994) tanah adalah: pertama, permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali; kedua, keadaan bumi disuatau tempat; ketiga, permukaan bumi yang diberi batas; keempat, bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

3. Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

Jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah.

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dibawah tangan, dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut hukum adat. Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam hukum adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut.⁹

4. Kesaksian adalah “keterangan atau pernyataan yang diberikan oleh saksi.”¹⁰ Artinya adanya suatu informasi yang disampaikan oleh seseorang yang disebut sebagai saksi karena ia mengetahui kejadian suatu peristiwa yang terkait dengan kesaksiannya. Dalam definisi yang lain kesaksian adalah kepastian yang diberikan kepada hakim di persidangan tentang suatu

⁹ <http://repository.usu.ac.id> diunduh tanggal 14 januari 2021 pukul 21.52 wib

¹⁰ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, hal. 1247.

peristiwa yang diperkarakan dengan jalan memberitahukan secara lisan dan secara pribadi oleh orang yang bukan salah satu pihak dalam berperkara serta ia juga dipanggil dalam persidangan.¹¹

5. Kepala Desa atau Kepala Adat

Kepala Desa atau sebutan lain sesuai peraturan menteri dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 84 Tahun 2015 tentang struktur organisasi dan tata kerja pemerintah desa yang mempunyai wewenang, tugas dan kewajiban untuk menyelenggarakan rumah tangga desanya dan melaksanakan tugas dari pemerintah dan Pemerintah Daerah.

6. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Pasal 1).

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 5 bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Di dalam Pasal 6 (ayat 2)

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2006, hal. 166

juga dijelaskan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan perundangan, oleh karena itu pejabat PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan. Proses pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹²

7. Kabupaten Seruyan adalah salah satu kabupaten yang berada di provinsi Kalimantan Tengah, Indonesia. Ibu kota kabupaten ini terletak di Kuala Pembuang. Pada tahun 2020, penduduk kabupaten ini berjumlah 162.906 jiwa, dengan kepadatan 10 jiwa/km².

F. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, mengenai suatu kasus ataupun permasalahan, yang bagi si pembaca menjadi bahan perbandingan, pasangan teoritis yang mungkin ia setuju atau tidak disetujuinya dan ini merupakan masukan eksternal bagi pembaca.¹³ Adapun kerangka teori dari penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menurut Soedikno Mertokusumo adalah salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum yang merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti

¹² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hal.66

¹³ Jhon Rawls Dalam M. Solly Lubis *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal.80.

bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹⁴

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan yang kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁵

Asas kepastian hukum ini untuk memberika landasan tingkah laku individu dan landasan perbuatan yang dapat dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan

2. Teori Kegunaan Atau kemanfaatan

Teori kemanfaatan pertama kali dikembangkan oleh jeremy bentham. Bentham menemukan bahwa dasar paling objektif untuk menilai baik buruknya suatu kebijakan adalah dengan melihat apakah suatu kebijakan atau tindakan tersebut, mebawa manfaat atau hasil yang berguna, atau sebaliknya malah menimbulkan kerugian bagi orang-orang terkait.¹⁶

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum : Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hal 145

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki , *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2013, hal.20

¹⁶ Sonny Kerap, *Etika Bisnis Tuntunan Dan Relevansinya*, Kanisius, Yogyakarta, 1998, hal.93-94

3. Teori Keadilan;

Plato dan aristoteles mengemukakan dua jenis keadilan, yaitu: Pertama, Keadilan Moral merupakan suatu perbuatan dapat dikatakan adil secara moral, apabila telah mampu memberikan perilaku yang seimbang antara hak dan kewajibannya; Kedua, Keadilan Prosedural merupakan suatu perbuatan dikatakan adil secara prosedural apabila seseorang telah mampu melaksanakan perbuatan adil berdasarkan tata cara yang telah diharapkan.

G. Metode Penelitian

Istilah penelitian hukum dalam bahasa inggris, “legal research” dan dalam bahasa belanda disebut, “*Rechtsonderzoek*”. Perbedaan istilah *bedrijven/beoefening* dan *ondrzoek* dalam tradisi sistem *civil law* di satu pihak lain, akan memperkaya berbagai istilah dalam khazanah peneitian hukum di Indonesia, pada masa kini dan di masa mendatang. Secara umum *legal research* (penelitian hukum) merupakan serangkaian kegiatan dengan metode ilmiah dalam mencari kebenaran dengan cara sistematis, utuh, dan konsisten. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang mempunyai tujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu. Menurut pandangan Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum yang dihadapi.¹⁷ Adapun hasil pada penelitian hukum empiris berguna

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2013, Loc Cit, hal.60.

untuk memberikan gambaran utuh bagaimana hukum itu bekerja dalam dimensi sosial yang lebih luas dan kompleks.¹⁸

Penelitian hukum juga dirumuskan oleh Morris I. Cohen & Kent C. Olson yang memberikan pengertian penelitian hukum, yaitu *“legal research is the proses of finding the law that governs activities in human society, it involves locating both the rules which are enforced by the states and commentaries which explain or analyze these rule”*. Menurutnya, penelitian hukum adalah sebuah proses menemukan hukum yang mengatur aktivitas pergaulan manusia, yang melibatkan aturan yang diberlakukan oleh negara.¹⁹

Berdasarkan uraian diatas maka agar mendapatkan hasil yang lebih maksimal maka peneliti menggunakan berbagai metode. Adapun metode penelitian yang digunakan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan Penelitian

Permasalahan yang telah dirumuskan diatas akan dijawab atau dipecahkan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Jadi pendekatan yuridis ini menekankan dari segi pengambilan poin-poin penting dalam perundang-undangan dan peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan ini, yang bersumber pada data sekunder.

Sedangkan pengertian sosiologis adalah bahwa di dalam mengadakan penelitian dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam masyarakat

¹⁸ Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penelitian Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2020, hal. 65

¹⁹ Morris L.Cohen & Kent C.Olson *Legal research in A Nutsbel*, St Paul Minn West Publishing Co, 1992, hal.1

yang menyangkut praktik pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dengan Tanda Kesaksian Kepala Desa Atau Kepala Adat Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Seruyan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah spesifikasi deskriptif analitis. Suatu tipe penelitian yang menggambarkan, dan menemukan fakta- fakta hukum di masyarakat secara menyeluruh, serta menganalisis secara sistematis peraturan perundang – undangan yang berlaku dan dikaitkan dengan teori hukum dan praktek hukum positif yang menyangkut dengan permasalahan terhadap jual beli tanah di bawah tangan.

Analitis artinya yaitu mengumpulkan, mengelompokkan, menghubungkan dan membandingkan serta memberi makna yang dikaitkan pada peraturan perundang- undangan yang berkaitan dengan objek yang diteliti. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan realitas atau kenyataan dari permasalahan yang ada di lapangan, kemudian diadakan permasalahan yang timbul dalam penelitian tersebut dianalisis secara sistematis, sehingga dapat diperoleh pemecahan teori-teori hukum yang ada.

3. Jenis Dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini menggunakan data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dengan melakukan suatu penelitian guna menemukan informasi- informasi yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas dan kemudian dianalisis guna mendapatkan landasan teoritis. Data primer dapat diperoleh melalui: observasi, dan wawancara.

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber data melalui penelitian di lapangan. Dalam penelitian ini pengumpulan data-data primer dilakukan dengan menggunakan interview atau wawancara secara langsung dengan responden atau narasumber. Yaitu dengan kepala desa suka makmur. Pertanyaan-pertanyaan yang akan disampaikan dalam wawancara tersebut dipersiapkan secara terstruktur dan sistematis. Narasumber dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Kantor Kepala Desa atau Kelurahan Desa Suka Makmur
- 2) Masyarakat Kabupaten Seruyan

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan cara mempelajari dan menganalisis melalui kepustakaan untuk menunjang kelengkapan data - data primer. Dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi tiga bagian:

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, terutama dari peraturan perundang-undangan yang relevan, yaitu antara lain:
 - a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
 - c) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

- d) Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah Negara
 - e) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;
 - g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- 2) Bahan hukum sekunder, adalah bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer yang meliputi berupa buku-buku teks, artikel ilmiah, jurnal, majalah, surat kabar, internet, makalah, serta bahan-bahan yang dapat mendukung data.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, dalam hal ini adalah Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia.
- 4) Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih oleh peneliti adalah Kabupaten Seruyan. Lokasi ini dipilih karena informasi data mudah didapatkan dan masyarakat masih banyak melakukan jual beli di bawah tangan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian Tesis ini adalah dengan metode pendekatan dan jenis data yang digunakan. Maka teknik dari pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah:

a. Penelitian Kepustakaan

Dalam peneliian kepustakaan digunakan teknik pengumpulan data dengan melakukan studi pustaka mengenai objek penelitian yaitu mengenai jual beli tanah dibawah tangan dengan kesaksian oleh kepala desa atau kepala adat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di kabupaten Seruyan.

b. Observasi Lapangan

Dalam penelitian lapangan digunakan teknik pengumpulan data dengan melakukan observasi/pengamatan dan wawancara mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan jual beli di bawah tangan dengan kesaksian oleh kepala desa atau kepala adat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Observasi/pengamatan dilakukan dengan melihat dan terlibat langsung mengenai sumber informasi yang telah ditentukan sebelumnya berdasarkan wawancara yang terfokus (*focused interview*).

c. Wawancara

Wawancara dalam rangka memperoleh data primer dan sebagai konfirmasi terhadap data sekunder, maka dilakukan penelitian melalui wawancara dengan responden atau informasi yang telah ditetapkan.

Sedangkan jenis wawancara adalah wawancara terpimpin (*guide interview*) dan wawancara terarah (*directive interview*), yang berarti bahwa adanya pedoman pertanyaan dalam melakukan wawancara.²⁰

Diambil secara sample bertujuan (*purposive sampling*) artinya sampel diambil karena mereka yang ada korelasi, kepentingan dalam masalah yang diambil. Dalam pelaksanaan wawancara, pewawancara sudah memiliki pokok - pokok pertanyaan dimana narasumber memiliki kebebasan untuk memberikan jawaban atau pendapat. Segala aktivitas wawancara tersebut sudah memuat segala pokok permasalahan yang ada pada tesis ini. Wawancara ditujukan kepada:

- a) Kantor Kepala Desa atau Kelurahan Suka Makmur, Kabupaten Seruyan;
 - 1) Dengan Bapak Purwanto
- b) Masyarakat Kabupaten Seruyan
 - 1) Rusdiana
 - 2) Sarmidi

5. Metode Analisis Data

Analisis penelitian data yang digunakan dalam penelitian tesis hukum ini adalah deskriptif kualitatif. Deskriptif kualitatif yakni merupakan suatu metode analisis yang dilakukan dengan cara menganalisis, menggambarkan, dan meringkas berbagai kondisi, situasi dari berbagai data yang dikumpulkan berupa hasil dari wawancara atau

²⁰ Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Tesis Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995, hal.60

pengamatan mengenai masalah yang diteliti yang terjadi dilapangan. Mengumpulkan semua bahan yang diperlukan melalui penelitian kemudian dilakukan abstraksi dan rekonstruksi terhadap data tersebut, selanjutnya disusun secara sistematis, sehingga akan diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai cara penyelesaian permasalahan yang dibahas.

H. Sistematika Penelitian

Adapun sistematika penelitian dalam penelitian ini berdasarkan pedoman penelitian tesis terbagi dalam 4 (empat) bab yang terdiri dari:

BAB I Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penelitian.

BAB II Tinjauan Pustaka, membahas mengenai landasan teori yang mencakup kajian pustaka tentang “Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Peralihan Hak Atas Tanah, Jual Beli Hak Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Akta Di Bawah Tangan, Jual Beli Dalam Perspektif Islam.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam hal ini akan diuraikan tentang hasil penelitian mengenai faktor yang mendasari jual beli tanah di bawah tangan dengan tanda kesaksian kepala desa atau kepala adat sering dilakukan oleh masyarakat di Kabupaten Seruyan, proses pelaksanaan jual beli tanah dihadapan Kepala Desa atau Kepala Adat di Kabupaten Seruyan, solusi agar pendaftaran tanah dapat dilakukan.

BAB IV Penutup, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian terhadap pembahasan permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari peneliti.

Daftar Pustaka, Lampiran.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Berlakunya Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “recht kadaster” artinya yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Sedangkan untuk mewujudkan kepastian hukum sebelumnya diperlukan pelaksanaan dari pada hukum itu sendiri secara benar, agar sesuai dengan apa yang dicita-citakan dalam hukum bisa terwujud dinamis sesuai dengan Undang-undang dan peraturan terkait dengan jaminan kepastian hukum pertanahan.

1. Pengertian Dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Didalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria UUPA, pengertian pendaftaran tanah telah diatur dalam Pasal 19 Ayat (2) yaitu rangkaian kegiatan yang meliputi: a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut; c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan lainnya adalah Pasal 23 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa Hak Milik, demikian setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Pasal 32 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hak guna usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan

dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA. Sedangkan Pasal 38 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya serta peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut Pasal 19 UUPA.

Pengertian pendaftaran tanah juga telah dirumuskan didalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat-surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Effendi Perangi berpendapat bahwa “ mendaftarkan tanah artinya meminta kepada kantor pendaftaran tanah dan kepada anda diberikan sertifikat tanah anda”.²¹ Agar salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum bisa terwujud maka diwajibkan bagi orang atau badan hukum yang sudah mendapat pengakuan dari pemerintah dalam melakukan pendaftaran tanahnya sesuai dengan prosedur dan perundang-undangan yang berlaku.

²¹ Effendi Perangi, *401 pertanyaan dan jawaban tentang hukum agraria*, Rajawali Press, Jakarta, 1991, hal.2

UUPA khususnya Pasal 19 sebagai dasar pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia agar memperoleh jaminan dan perlindungan hukum, maka dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurna dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 karena menurut pertimbangannya bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut sudah tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional. Selanjutnya sebagai ketentuan lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah tersebut maka sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dikeluarkanlah Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Diselenggarakannya pendaftaran tanah yang efektif akan memungkinkan barangsiapaapun yang berkepentingan dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dipunya dan mengetahui hal-hal yang perlu diketahui mengenai tanah-tanah kepunyaan pihak lain, baik segi-segi teknis kadaster maupun segi yuridisnya.²² Pendaftaran yang dimaksud dan meliputi: a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta pendaftaran dan surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai luas, batas dan luas tanah yang bersangkutan; b. Pendaftaran hak-hak atas dan peralihan hak-hak tersebut

²² Djoko Prakoso, Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal.20

termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan dari pada hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun hak jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftar itu. Selain mengenai status dari pada tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek dari pada haknya siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan; c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (sertifikat).²³

Berdasarkan Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997, surat-surat berharga yang dimaksud adalah sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat sepanjang itu dibuat dan diserahkan oleh pemerintah atas dasar sesuai dengan syarat dan tata cara pendaftaran hak atas tanahnya. Lebih lanjut dalam PP No 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa apabila sertifikat hak atas tanah seseorang atau badan hukum sudah didapat secara sah dan beritikad baik menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tersebut tidak mengajukan tuntutan atau gugatan terhadap pihak yang bersangkutan termasuk pada Kantor Pertanahan.²⁴

Menurut Boedi Harsono yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah “Suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, yang ada wilayah-wilayah tertentu,

²³Efendi peranganing, Sari Kuliah Hukum Agraria I, Konversi Hak atas Tanah,

²⁴ Landreform, Pendaftaran Tanah, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1998, hal.77

pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya”.²⁵

2. Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.²⁶

Penjelasan dari asas-asas pendaftaran tanah yaitu: a. Asas Sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama hak atas tanah; b. Asas Aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri; c. Asas Terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan; d. Asas Mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Dan data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal.72

²⁶ Supriadi, *Hukum Agrari*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, Hal.164

mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari; e. Asas Terbuka Asas ini menuntut pula dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat, dan itulah yang berlaku pula pada asas terbuka.

Diharapkan dengan berjalanya aturan serta pemenuhan asas-asas yang ada dalam peraturan tersebut maka akan terwujud suatu tertib administrasi berkelanjutan yang baik yang sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku. Sehingga terkait dengan pemeliharaan data dan praktik pendaftaran tanah maupun peralihan tanah dapat terjaga dan berkelanjutan terhadap tujuan dan manfaatnya, serta pada akhirnya perlindungan dan jaminan hukum kepada pemilik hak atas tanah bisa menjadi nyata terlebih apabila terjadi suatu kasus atau permasalahan mengenai pendaftaran dan peralihan hak atas tanah.

Sejalan dengan asas yang terkandung dalam Pendaftaran Tanah, maka tujuan yang ingin dicapai dari adanya pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut pada Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan pendaftaran tanah bertujuan: a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan

mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar; c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam penjelasan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 terdapat penambahan penjelasan bahwa terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan.

Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto memberikan penjelasan mengenai tujuan pendaftaran tanah adalah:²⁷ a. Memberikan kepastian objek: Kepastian mengenai bidang teknis (yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas tanah yang bersangkutan). Hal ini diperlukan untuk menghindarkan sengketa dikemudian hari, baik dengan pihak yang menyerahkan maupun pihak-pihak yang mempunyai tanah yang berbatasan; b. Memberikan kepastian hak; Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga); c. Memberikan kepastian subyek; Kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidak adanya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diakukan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

²⁷ Djoko Prakoso, Budiman Adi Purwanto, *Op.cit.*, hal. 21

UUPA dengan seperangkat Peraturan Pelaksanaannya telah menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas pendaftaran tanah yang sesuai dengan prosedur yang berlaku. Oleh karena itu dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah maka akan memperoleh/menghasilkan suatu alat pembuktian yang kuat yaitu berupa sertifikat hak atas tanah selain juga sebagai alat pembuktian tentang sahnya suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanahnya tersebut. Landasan hukum atas hal tersebut terdapat pada pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tentang Pendaftaran Tanah termasuk juga pendaftaran, peralihan serta hapusnya hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan setempat dimana obyek tanah tersebut berada.

Dibidang pertanahan dalam menghadapi kasus kasus konkrit, selain tersedianya perangkat hukum diperlukan juga tersedianya berbagai keterangan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum. Keterangan mengenai tanah tersebut dapat ditinjau dari 2 (dua) segi, yaitu :dari segi fisik, tanah diperlukan adanya kepastian mengenai letak, batasbatasdan luasnya serta pemilikan bangunan dan tanaman yang mungkin ada diatasnya. Dari segi yuridis, diperlukan adanya kepastian mengenai status hukum tanahnya, pemegang haknya dan atau tidak adanya hak yang membebaninya.²⁸

Dengan adanya klaim tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari Pejabat

²⁸ Budi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid II, Djambatan, Jakarta, hlm. 29.

yang berwenang untuk itu. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional.²⁹

Kemudian dapat juga diakibatkan oleh orang atau badan hukum itu sendiri dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, yang berobyekan tanah, belum memenuhi persyaratan dengan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan, 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 di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”³⁰

Berdasarkan peraturan pemerintah tersebut pemegang hak atas tanah wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat. Menurut ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan: Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-

²⁹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Tanah*, PT.Alumni, Jakarta, 2006, hlm 89-90.

³⁰ Rifan Agrisal Ruslan dan Umar Ma'ruf, *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Ppat Di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara*, Vol. 4, No. 3, 2017, hal. 428. url: <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/viewFile/1817/1366>. Diakses pada 15 Oktober 2021, pkl 11:31

kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.“

3. Pelaksanaan Dan Sistim Pendaftaran Tanah

a. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas Negara yang diselenggarakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia.³¹

Dasar hukum mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah terdapat pada Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah antara lain: 1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) Adalah merupakan kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap hak milik atas tanah (obyek pendaftaran tanah) yang belum pernah didaftarkan menurut PP Nomor 10 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi : a) Pengumpulan dan Pengolahan data fisik; b) Pembuktian hak dan pembukuannya; c) Penerbitan sertifikat; d) Penyajian data fisik dan data yuridis; e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah pertama kali terbagi menjadi dua cara yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama

³¹ Ilham dan Djauhari, “Permohonan Hak Milik Yang Berasal Dari Tanah Negara Di Kantor Pertanahan Kota Semarang”, Vol. 4, Nomor 3, Hal. 360, September 2017, url: <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/1808/1357>. Diakses Pada Tanggal 16 Oktober 2021, Pukul: 22:58

kaliyang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/Kelurahan,³² didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual massal. Dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah

Merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan tersebut seperti yang tercantum dalam pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran data fisik dan data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan mencatatnya didalam daftar umum sesuai dengan ketentuan didalam peraturan ini.

a) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

³² <http://www.bukupertanahan.blogspot.com/2012/07/pendaftaran-tanah-secara-sistematik-2195.html>, dilihat pada tanggal 05 Februari 2021

- 1) Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
 - 2) Peralihan hak karena pewarisan .
 - 3) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
 - 4) Pembebanan hak tanggungan.
 - 5) Peralihan hak tanggungan.
 - 6) Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas rumah susun dan hak tanggunga.
 - 7) Pembagian hak bersama
 - 8) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan.
 - 9) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama.
 - 10) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
- b) Perubahan data fisik sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) berupa :
1. Pemecahan bidang tanah.
 2. Pemisahan sebagai atau beberapa bagian dari bidang tanah.
 3. Penggabungan dua atau bidang tanah.

b. Sistem pendaftaran tanah

Pembahasan mengenai pendaftaran tanah terdapat dua sistem pendaftaran tanah yaitu: sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Pembahasan pada sistem pendaftaran tanah adalah mengenai segala sesuatu hal apa yang didaftarkan

bentuk penyimpanan data, bentuk penyajian data yuridis serta bentuk tanda bukti haknya.

Penjelasan mengenai sistem pendaftaran tanah antara lain: 1) Sistem Pendaftaran Akta (registration of deeds) adalah sistem ini pihak pejabat Pendaftaran (PPT) hanya melakukan pendaftaran akta-akta tersebut. Pihak pejabat pendaftaran tanah hanya bersifat pasif artinya PPT tidak melakukan uji kebenaran atas data yang tercantum atau yang disebutkan dalam akta yang didaftar. Pada sistem positif apa yang tercantum didalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan yang tercantum didalamnya tidak benar dan pihak yang dirugikan mendapat kompensasi dalam bentuk lain;³³ 2) Sistem Pendaftaran Hak (Registration of titles) adalah sistem pendaftaran hak atau juga disebut sistem negatif. Pada sistem negatif surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian sebaliknya.³⁴ Pejabat pendaftaran tanah (PPT) bersifat aktif dalam rangka pelaksanaan pemindahan data yang akan didaftar atau dirubah sesuai dengan perbuatan hukum yang sah. Oleh karena itu diterbitkanlah alat bukti hak yang berupa sertifikat tanah yang juga

³³ Djoko Prakoso, Budiman Adi Purwanto, *op.cit*, hal.23

³⁴ *Ibid*, hal 24

berfungsi sebagai salinan register dari pendaftaran atau perubahan menurut perbuatan hukumnya.

Penjelasan dari Pasal 32 Peraturan Pemerintah mengenai sistem pendaftaran tanah yang digunakan oleh Pemerintah Republik Indonesia saat ini adalah menggunakan sistem negatif. Tetapi dalam artian tidak semata-mata murni menggunakan sistem negatif karena jaminan dan perlindungan hukum terhadap pendaftaran akta sudah diatur menurut Peraturan dan Perundangan yang berlaku positif. Pendaftaran hak dalam sistem pendaftaran hak atas tanah meliputi:³⁵

1. Pendaftaran hak konversi berkas hak lama dan hak milik adat;

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa pembuktian berkas hak lama dan hak milik adat dilakukan melalui alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh pejabat yang berwenang. Dalam hal ini tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian tersebut diatas, pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dengan syarat:

- a) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka serta diperkuat oleh kesaksian yang dapat dipercaya
- b) Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat umum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lain.

³⁵ Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan, Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, hal. 264-271

2. Pendaftaran surat keputusan pemberian hak atas tanah;

Permohonan hak atas tanah dilakukan terhadap tanah negara yang belum pernah melekat sesuatu hak di atasnya, dapat dilakukan oleh siapa saja (bebas) dengan ketentuan memenuhi syarat batas kepemilikan, sedangkan pendaftar tanah negara yang berasal dari hak yang masih melekat dan jangka waktu hak yang melekat tersebut belum berakhir, maka dapat dilakukan dengan memintakan perpanjangannya atas tanah negara dari asal haknya tersebut.

3. Lampiran permohonan hak atas tanah;

Surat Keputusan Pendaftaran Tanah (SKPT) adalah surat keputusan yang menerangkan tentang keabsahan dan fisik dan data yuridis. SKPT adalah bagian dari lampiran permohonan HAT yaitu sebagai satu lampiran yang disyaratkan untuk mengajukan permohonan hak atas tanah. Selain SKPT yang perlu dilampirkan dalam permohonan pendaftaran tanah adalah Surat Ukur (SU) atas tanah yang dimohon, yang menerangkan tentang data-data fisik atas tanah yang bersangkutan.

4. Lampiran persyaratan lelang hak atas tanah;

SKPT untuk keperluan lelang yaitu surat keputusan yang diterbitkan sebelum pelaksanaan lelang hak atas tanah, baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi, maka kepala kantor lelang mempunyai hak untuk meminta keterangan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang tersebut.

5. Sistem informasi pertahanan;

Pihak-pihak yang berkepentingan terhadap sesuatu hak atas tanah atau satuan rumah susun, dapat meminta keterangan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun tersebut, untuk keperluan memperoleh informasi yang valid, demikian sesuai dengan fungsi atas publisitas, dimana BPN berkewajiban menyediakan data base guna memenuhi dan tercapainya asas publisitas tersebut, dan untuk itu BPN menyediakan satu sistem yang disebut dengan sistem informasi.

4. PPAT dan kaitannya pada pendaftaran hak atas tanah karena jual beli;

Pejabat pembuat akta tanah atau disingkat PPAT dalam pengertian menurut Peraturan Pemerintah Negara Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 ayat (1) atau disebut juga PJPPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun. Sedangkan menurut pendapat Madjloes bahwa PPAT adalah pejabat khusus yang berwenang mendatangi akta dalam hal memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah, meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan terhadap mereka yang menghendaki adanya akta bukti, serta ditentukan dan dibenarkan oleh Peraturan Perundang-undangan.

Terdapat beberapa poin penting mengenai pengertian PPAT pada peraturan pemerintah tersebut, diantaranya adalah akta otentik,

perbuatan hukum serta hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun. Akta otentik dalam pengertian terdapat pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1868 adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu diempat akta itu dibuat. Berbeda dengan apa yang dimaksud dengan akta (tulisan) dibawah tangan menurut Pasal 1874 adalah dibuat tanpa perantaraan/ dihadapan pejabat yang berwenang mengenai akta tersebut. Akan tetapi kedua jenis akta tersebut mempunyai persamaan dalam fungsinya yaitu sebagai alat bukti dalam suatu peristiwa hukum tertentu.

Perbuatan hukum dalam peraturan Perundang-undangan atau peraturan pemerintah mengenai keperdataan adalah diantaranya yang dimaksud dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah dan lainnya. Akta yang telah dibuat oleh /dihadapan pejabat yang dimaksud dalam undang-undang adalah merupakan akta otentik dan telah menjadi sebuah bukti yang sah secara hukum, serta hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun yang dimaksud adalah sepanjang mengenai perbuatan dan atau peristiwa hukum yang terkait dengan pertanahan, PPAT adalah merupakan salah satu pejabat umum yang dimaksud berwenang membuat aktannya.

Peraturan Pemerintah Negara Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

adalah merupakan salah satu landasan hukum bagi seorang PPAT untuk menjalankan haknya sebagai seorang pejabat umum sebagaimana dimaksud dalam hukum perdata, khususnya tentang hukum agraria. Salah satunya adalah seperti apa yang tertuang dalam Pasal 2 angka (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 yang berbunyi:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, terdapat (3) jenis PPAT yaitu PPAT biasa, PPAT sementara, dan PPAT khusus. PPAT biasa adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta yang berkaitan mengenai pertanahan. PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melakukan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (biasanya yang diangkat adalah Camat dalam hal tertentu dapat diangkat kepala desa, dengan memangku jabatan selama yang bersangkutan menjabat sebagai Camat atau Kepala Desa ditempat tugasnya), PPAT Khusus biasanya pejabat dari BPN.

Ketentuan Pasal 6 yang terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta

Tanah, menyebutkan bahwa syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:

- a. Berkewarganegaraan Indonesia
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 Tahun
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Lulusan program pendidikan spesialis Notaris atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kantor Menteri Negara Agraria/ Badan Pertanahan Nasional.

Pembuatan akta oleh PPAT, tidak semua akta mengenai hal yang berkaitan dengan pertanahan dapat dibuat begitu saja tanpa memperhatikan syarat dan prosedur pembuatannya. Salah satu landasan bagi seseorang PPAT dapat menolak untuk membuat akta jika memperhatikan Pasal 39 AYAT (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Mengenai bidang tanah yang udah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak

- yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor Pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2); dan
 2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kebubukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan;
 - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum Yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian;
 - d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;
 - e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisisk dan atau data yuridisnya;
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Sebelum melakukan pembuatan akta terkait dengan pertanahan, PPAT harus melakukan beberapa hal yang perlu disiapkan. Menurut ketentuan yang ada dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 97 beberapa hal yang perlu dipersiapkan oleh PPAT sebelum membuat akta adalah sebagai berikut:

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli;
2. Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan *real estat* , kawasan industri dan

pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertifikat ulang;

3. Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertifikat asli kemudian di paraf dan diberi tanggal pengecekan;
4. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “PPAT (nama PPAT yang bersangkutan) telah meminta pengecekan sertifikat” kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan;
5. Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut:
 - a. Apabila sertifikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertifikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan..” kemudian diparaf.
 - b. Apabila sertifikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data

yuridis yang termuat didalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertifikat yang bersangkutan tidak tercantumkan sesuai tanda.

6. Sertifikat yang sudah diperiksa kesesuaian dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan pada PPAT yang bersangkutan;
7. Pengembalian sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan;
8. Penerbitan SKPT sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b dilakukan selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan.

Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang barudengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.³⁶

³⁶ Ratih Mega Puspa Sari, Sidik Purnama dan Gunarto, *Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli* Vol. 5, No. 1 Maret 2018, Hal. 244. url: <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/2553/1914>. Diakses 15 Oktober 2021, pukul 12:36

B. Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah;

Hak atas tanah mutlak telah dimiliki seseorang apabila telah didaftarkan sesuai dengan prosedur dan peraturan terkait dengan hukum pertanahan di Negara Republik Indonesia. Undang-undang dan peraturan pelaksanaan telah mengatur sedemikian rupa mengenai pendaftaran atau perubahan-perubahan hak yang ingin didaftarkan oleh pihak yang berhak atas tanah tersebut. Dasar hukum atas peralihan hak atas tanah terdapat pada Undang-undang maupun Peraturan-peraturan Pemerintah yang berada dibawahnya.

Peralihan hak atas tanah terjadi karena peristiwa hukum dan perbuatan hukum, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Peralihan hak atas tanah yang terjadi karena kesengajaan contohnya adalah jual beli, sewa menyewa, hibah, dan perbuatan hukum lainnya, sedangkan peralihan hak atas tanah yang tidak disengaja contohnya adalah karena pewarisan.

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah karena suatu perbuatan atau peristiwa hukum dari seseorang kepada yang lain baik itu disengaja maupun tidak. Dasar hukum peralihan hak atas tanah terdapat pada Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dasar peralihan hak lain diatur dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa “ jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut

adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”³⁷

Pengertian peralihan hak atas tanah, sebagaimana yang dikutip oleh Erene Eka Sihombing adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu perbuatan hukum tertentu, perbuatan hukum pemindahan bertujuan untuk memindahkan hak atau tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).³⁸

Untuk memudahkan pemahaman praktisnya, maka “peralihan hak atas tanah” dapat ditafsirkan sebagai suatu perbuatan hukum yang dikuatkan dengan akta otentik yang diperbuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengakibatkan beralihnya pemegang hak atas tanah kepada pihak lain. Sementara “pemindahan hak atas tanah” adalah suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang dikuatkan dengan akta PPAT, seperti risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang, akta otentik mengenai penyerahan hak dan ganti rugi dan juga tukar guling yang dibuat oleh Notaris, surat keterangan ahli waris, dan putusan pengadilan yang mengakibatkan berpindahnya pemegang hak kepada pihak lain.³⁹

³⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan-himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah* op.cit, hal.13

³⁸ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta: Universitas Trisakti), 2005, cet I, HAL.56

³⁹ Mhd.. Yamin Lubis, Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, cet III, Mandar Maju, 2012, hal. 276

2. Macam-macam peralihan hak atas tanah;

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemisahan hak. Dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata, persoalan mengenai waris diatur dalam Pasal 830 sampai dengan Pasal 873, sedang dalam Kompilasi Hukum Islam mengenai pewarisan terdapat pada Pasal 171 sampai dengan Pasal 209. Pewarisan terhadap hak atas tanah karena meninggalnya seorang yang secara sah berhak atas tanah, *secara yuridis* akan jatuh kepada ahli waris atau para ahli waris yang berhak. Sedangkan peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peristiwa pemindahan hak secara sengaja yg dilakukan oleh seseorang yang berhak atas tanah tersebut kepada seseorang yang lain dan dilakukan secara sah menurut hukum.

Pewarisan hanya terjadi karena kematian, adalah kutipan dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 830 ayat (1). Dalam hal beralihnya hak atas tanah karena kematian secara tegas diatur oleh Undang-Undang, siapa-siapa yang berhak atas pewarisan tanah dari ahli waris diatur serta berupa bagian masing-masing sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam hal peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 adalah harus dibuat dengan akta PPAT, adapun bentuk peralihan haknya adalah sebagai berikut:

1. Jual beli
2. Tukar menukar

3. Hibah
4. Pemberian menurut hukum adat
5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng
6. Hibah wasiat atau legaat⁴⁰

Dalam hal Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT dan pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ditentukan jenis akta yang dapat dibuat oleh PPAT antara lain perbuatan hukum mengenai jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah hak miik, Pemberian hak Tanggungan dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.⁴¹

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 7 ayat (2), pengecualian terhadap perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah tersebut harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah dapat juga dibuat oleh PPAT sementara yang menguasai daerah obyek (letak) tanah tersebut yaitu Kepala Desa, dengan alasan karena untuk memudahkan masyarakat dalam melaksanakan perbuatan hukum atas tanahnya,

Selanjutnya prosedur pendaftaran peralihan haknya setelah dibuatkan akta PPAT dan disampaikan ke kantor Pertanahan, diatur dalam pasal 105

⁴⁰ Djoko Prakoso, Budiman Adi Purwanto, *op. Cit*, hal.333

⁴¹ Mhd. Yamin Lubis, Abd. Rahim Lubis, *op.cit*, hal.277

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997, yakni pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya dengan setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan sebenarnya bagian ditentukan, kemudian ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan.
- c. Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama
- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dilakukan pada daftar nama penerima hak.

Selanjutnya sertifikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.⁴²

⁴² *Ibid*, hal.280-281

3. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli;

Peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli membeli harga tanah yang bersangkutan.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli di atur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang pelaksanaannya di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Setiap peralihan hak milik atas tanah wajib di daftarkan pada kantor pertanahan setempat. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah di lakukannya jual beli. Sebab apabila jual beli tanah tidak di daftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, hal ini membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain. Dengan mendaftarkan tanahnya maka akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah atau yang disebut Sertifikat. pemberian sertifikat tersebut di maksudkan untuk memberikan wewenang kepada yang memperoleh hak untuk mempergunakan tanah tersebut. Pendaftaran dilakukan karena dengan pendaftaran status kepemilikan atas tanah menjadi jelas dan dapat di jadikan alat pembuktian yang kuat.⁴³

⁴³ Nur Setyani, Anisya dan Denny Suwondo “*Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kabupaten Demak*”, KIMU 3, Hal. 326, url: <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kimuh/article/download/8968/4739>. Diakses tanggal 19 Oktober 2021, Pukul 9:13

Peralihan hak atas tanah harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan misalnya:

a. Syarat Materiil

Syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subyek dan obyek hak yang akan diperjual belikan sebagai berikut:

1. Syarat Penjual

- a) Penjual, pemilik tanah yaitu orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau alat bukti lain selain sertifikat;
- b) Penjual harus sudah dewasa menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- c) Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa maka penerima kuasa menunjukkan surat notariil atau surat kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Surat kuasa secara notariil pun juga dapat dilakukan dibawah tangan;
- d) Apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama dalam perkawinan maka penjual harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau istri yang dituangkan dalam akta jual beli.⁴⁴

2. Syarat Pembeli

Pembeli hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yaitu:

⁴⁴ J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Yogyakarta: Laksban Mediatama, 2009, hal. 55-56

- a. Apabila obyek tanah jual beli tersebut merupakan tanah hakm milik, maka subyek yang membeli tanah adalah warga negara indonesia dan berdasarkan, hukum yang ditunjuk pemerintah yang dapat itu seperti: bank pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial dengan syarat-syarat tertentu;
- b. Apabila obyek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Guna Usaha, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, dan bukan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Apabila obyek jual beli tanah tersebut merupakan Hak Guna Bangunan, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Apabila obyek jual beli tanah tersebut adalah merupakan Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subyek Hak Pakai yaitu warga negara Indonesia, Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Disamping para pihak dalam jual beli tanah juga harus diperhatikan obyek yang berupa hak atas tanah. Mengenai subyek jual beli tanah adalah para pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli. Calon penjual harus yang berhak menjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, baik itu milik perorangan atau keluarga. Mengenai obyek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual. Tujuan membeli hak atas tanah adalah agar pembeli dapat menguasai dan mempergunakan tanah secara sah terhadap legalitas kepemilikan karena hak atas tanah tersebut berpindah kepada pembeli. Karena itu tanah yang akan dibeli adalah hak atas tanah yang dapat dipindah pada orang lain dan bukan tanah yang menurut hukum tidak dapat dipindahkan pada orang lain, jual beli tanah wakaf, tanah desa dan lain-lain. Dalam subyek jual beli tanah, ada empat syarat mengenai sahnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah yang harus dipenuhi adalah:

a) Syarat sepakat yang mengikatkan dirinya;

Dalam syarat ini berarti kedua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli tanpa adanya paksaan.

b) Syarat cakap;

Untuk mengadakan perjanjian perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian jual beli hak atas tanah, maka yang berhak

adalah para pihak yang sudah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan.

c) Syarat hal tertentu;

Maksud dari kata suatu hal tertentu pada persyaratan sahnyanya suatu perjanjian adalah obyek dari pada perjanjian yaitu tanah. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ditentukan bahwa obyek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat ditentukan nilainya atau dapat diperdagangkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “ suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisny. Tidaklah menjadi halangan bahwa harga tanah tersebut tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian hari dapat ditentukan atau dihitung.

d) Syarat sebab yang halal;

Pengertian dari suatu sebab yang halal yaitu bahwa isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, norma-norma kesusilaan, dan ketertiban umum.

Misalnya:

Seseorang mengadakan transaksi jual beli senjata api tanpa dilindungi oleh surat-surat yang sah dalam hal pemilikan

senjata api, maka perjanjian yang dilakukan adalah batal, karena tidak memenuhi syarat mengenai suatu sebab yang halal yaitu prestasi yang dilakukan telah melanggar Undang-undang tentang kepemilikan senjata api. Menurut Pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata “ suatu perjanjian tanpa sebab (*causal*), atau telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Sedangkan Pasal 1336 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menegaskan bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab lain dari pada yang dinyatakan perjanjiannya namun demikian adalah sah.

b. Syarat Formil

Dalam jual beli hak atas tanah meliputi formalitas transaksi jual beli hak atas tanah. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut dalam hal ini yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT 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 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”.

Pada dasarnya pembuatan akta jual beli dibuat dengan menggunakan formulir dan tata cara yang telah ditentukan. Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Agar transaksi jual beli bisa dipertanggungjawabkan, maka keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli tanah.⁴⁵

C. Jual Beli Hak Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Problematika pertanahan sudah ada sebelum adanya Undang-undang Pokok Agraria. Berbagai daerah di Indonesia memiliki karakteristik yang berbeda diantara satu wilayah dengan wilayah lainnya. Keadaan ini semakin nyata sebagai konsekuensi dari dasar pemahaman dan pandangan Indonesia terhadap tanah. Permasalahan yang masih terjadi pada saat ini setelah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

⁴⁵ Irdhakaruni Nuranidhira dan Winanto, *Analisis Yuridis Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah*, KIMU 4, 2020, hal. 756. url: <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/2532/1894>. Diakses pada 15 oktober 2021, pukul 12.22

pendaftaran tanah ini mengenai alat bukti perbuatan hukum jual beli yang dilakukan dibawah tangan yang akan didaftarkan haknya untuk memperoleh Kepastian Hukum masih terjadi di Kabupaten Seruyan.

1. Jual Beli Tanah Sebelum UUPA

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 Bumi Putera atau Pribumi.

Pengaruh dua sistem hukum yang bersifat kolonial dan feodal sebagai akibat 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.

a. Jual Beli Tanah Sebelum UUPA Menurut Hukum Barat

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Kemudian pasal 1458 KUHPerdata menyatakan jual beli dianggap telah terjadi antara kedua pihak seketika setelah orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang

kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.⁴⁶

Jual beli tanah menurut hukum perdata Barat adalah suatu perjanjian atau persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan bendanya (tanah) dan pihak lain membayar harganya. Pengertian jual beli dalam hal ini bersifat “*consensus*” yaitu kesepakatan dari kedua belah pihak penjual dan pembeli tentang barang dan harganya. Perjanjian itu sendiri dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.⁴⁷

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam buku III KUHPerdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457,1458 dan 1459 KUHPerdata dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar.

Akan tetapi sekalipun jual beli itu telah dianggap terjadi, namun atas

⁴⁶ Achmad Chulaemi, 1986, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, FH Undip, Semarang, Hal. 87-88

⁴⁷ Pasal 1320 KHUPer, *Tentang Syarat Sahnya Suatu Perjanjian*

tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Barat terdiri dari dua bagian yaitu perjanjian jual beli dan penyerahan hak, keduanya terpisah satu dengan yang lainnya. Sehingga walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tetapi apabila hal yang kedua belum dilakukan maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

b. Jual Beli Tanah sebelum UUPA Menurut Hukum Adat

Menurut hukum Adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁴⁸

Berdasarkan uraian diatas bahwa jual beli menurut hukum adat adalah perbuatan hukum berupa penyerahan tanah yang bersangkutan

⁴⁸ Soerjono Soekanto, 1983, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali, Hal. 211

oleh penjual kepada pembeli untuk selamanya pada saat pihak pembeli menyerahkan harganya dan pembayaran harga tanah.

2. Jual Beli Tanah Sesudah UUPA

Diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria, maka semua transaksi tanah dan peralihan hak atas tanah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Andrian Sutedi, mengatakan bahwa sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktannya. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 bahwa” setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara lebih rinci, wewenang PPAT itu diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 2 Tentang Jabatan PPAT sebagai pelaksana dar peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PPAT mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum: A. Jual Beli; B. Tukar Menukar; C. Hibah; D. Pemasukan Kedalam Perusahaan (Inbreng); E. Pembagian Hak Bersama; F. Pemberian HGB/Hak Pakai Atas Tanah

Hak Milik; G. Pemberian Hak Tanggungan; H. Pemberian Kuasa Hak Tanggungan.⁴⁹

Berbeda saat berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, jual beli tanah kebanyakan dilakukan dihadapan kepala kelurahan/Desa. Dalam hukum adat jual beli yang dilakukan dihadapan kepala kelurahan/ Desa dianggap terang. Makna terang setelah Undang-undang Pokok Agraria dan pada saat ini berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT Yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Dalam pengertian tunai, mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan/serentak, yaitu:

- 1) Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak);
- 2) Pembayaran harganya. Dengan dipenuhi poin 1 dan 2 diatas, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Dan apabila baru dibayar sebagian, sisa harganya merupakan pinjaman atau utang piutang diluar perbuatan jual beli.

⁴⁹ Andrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, Hal. 77

D. Akta Dibawah Tangan

1. Pengertian Akta Di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh dua belah pihak, tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut.⁵⁰

Berbicara mengenai akta pembuktian, dalam teori hukum dikenal dua jenis akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik diatur dalam Pasal 165 HIR, Pasal 1868 BW dan Pasal 285 RBg. Akta otentik berdasarkan pasal-pasal dalam beberapa peraturan tersebut memiliki kekuatan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak darinya.

Alat bukti dibawah tangan tidak diatur dalam HIR namun diatur dalam S 1867 No.29 untuk Jawa dan Madura dan Pasal 286 sampai pasal 305 Rbg akta di bawah tangan diakui dalam KUHPerdato.

Pembuktian-pembuktian melalui tulisan bisa melalui alat bukti akta otentik maupun dengan tulisan dibawah tangan. Pasal 1867 KUHPerdato menyebutkan: “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan”.

Kemudian para pihak yang mengakui adanya suatu tulisan dibawah tangan dapat dijadikan bukti yang sama dengan akta otentik sebagaimana yang terdapat pada Pasal 1875 KUHPerdato yang berbunyi:

⁵⁰ www.hukumonline.com/PerjanjianBawahTangan, diakses Tanggal 12 juni 2021, Pukul 10.34 WIB

“suatu tulisan dibawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka; ketentuan pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu.”

Sehubungan dengan keabsahan jual beli dibawah tangan maka dapat dilihat dari beberapa pendapat dan yurisprudensi :

1. Putusan MA No. 126/Sip/1978 antara lain mempertimbangkan bahwa untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, akta perjanjian hanyalah suatu alat bukti.
2. Pendapat Boedi Harsono bahwa jual beli tanah pada masyarakat pedesaan yang tidak dilakukan dengan Akta PPAT “sah” menurut hukum, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli, maupun tanahnya).⁵¹

2. Kekuatan Dan Kelemahan Akta Di Bawah Tangan

Kekuatan akta dibawah tangan sangat terkait dengan tanda tangan. Jika tanda tangan diakui maka akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Kekuatan yang dimiliki oleh tanda tangan bukan kekuatan pembuktian lahir yang kuat karena terdapat kemungkinan untuk disangkal. Seperti yang ada pada Pasal 1875 KUHPerdara yang

⁵¹ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, OP.Cit, Hal.90

berbunyi: “Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka, Ketentuan Pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu”.

Melihat pernyataan diatas bahwa akta di bawah tangan apabila tanda tangan dari para pihak yang membuat akta dibawah tangan mengakui maka dapat dijadikan suatu alat bukti yang kuat.

Akta dibawah tangan juga mempunyai kelemahan karena apabila untuk dijadikan suatu alat bukti harus dibuktikan terlebih dahulu dimuka persidangan apabila para pihak dalam akta dibawah tangan memungkiri tanda tanganyang ada pada akta dibawah tangan tersebut.

Pasal 1876 KUHPerdara menyebutkan: “barang siapa yang terhadapnya dimajukan suatu tulisan dibawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tandatangannya, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripadanya adalah cukup jika menerangkan tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili”.

Pasal 1877 KUHPerdara menyebutkan: “Jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari padanya menerangkan tidak

mengakuinya, maka hakim harus memrintahkan supaya kebenaran dari tulisan atau tanda tangan tersebut siperiksa dimuka pengadilan”.

Penjelasan Pasal 1876 dan 1877 KUHPerdara menyimpulkan bahwa akta dibawah tangan tidak sekuat dengan akta otentik. Karena, para pihak dalam akta di bawah tangan dapat juga memungkiri akta yang ditanda tangannya. Hal ini berbeda dengan akta otentik yang dibuat didepan suatu pejabat dengan aturan yang ada dan membuatnya pun dengan draf dan aturan yang ditetapkan sehingga para pihak tidak bisa memungkiri tanda tanganinya.

3. Jual Beli Tanah Dibawah Tangan

Peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan dibawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara dibawah tangan ini dilakukan didepan kepala lurah atau Desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat dua belah pihak yang harus ditanda tanganni oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan di bawah tangan,

dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

Jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut.

Surat jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian Agraria Nomor 2 Tahun 1962, yaitu:

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan didalam suatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai:

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/ *verponding* Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- b. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh asisten wedana, yang:
 1. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu;
 2. Menerangkan apakah tanah perumahan atau tanah pertanian;
 3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak, jika ada disertai turunan surat jual beli tanahnya.

- c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 sub.⁵²

Jual beli yang dilakukan di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah.

Sedangkan obyek jual beli itu sendiri adalah tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dulu dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur menurut Hukum Adat. Meskipun tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara dibawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut tetap didaftarkan.

E. Jual Beli Menurut Islam

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah saling tukar menukar antara benda dengan harta benda atau harta benda dengan uang ataupun saling memberikan sesuatu kepada pihak lain, dengan menerima imbalan terhadap benda tersebut dengan

⁵² Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang *Penegasan Konversi dan Pendaftaran Berkas Hak-hak Indonesia Atas Tanah*, Pasal 3

menggunakan transaksi yang didasari saling ridha yang dilakukan secara umum.

Menurut Hanabilah memberikan definisi jual beli sebagai berikut:

مَعْنَى الْبَيْعِ فِي الشَّرْعِ مَبَاذِلُ مَالٍ بِمَالٍ أَوْ مَبَاذِلُ مَنَافِعٍ بِمَنَافِعٍ مُبَاحَةٍ
عَلَيْتَاءٍ بِيَدِ غَيْرِ رِبَا أَوْ قَرْضٍ

Artinya: Pengertian jual beli menurut syara' adalah tukar-menukar harta dengan harta tukar menukar manfaat yang mubah dengan manfaat yang mubah untuk waktu selamanya, bukan riba dan bukan hutang.

عَقْدٌ يُقِيمُ عَلَيَّ أَسَاسٍ مَبَاذِلُ الْمَالِ بِالْمَالِ لِيُفِيدَ تَبَادُلُ لِمَلِكِيَّاتٍ عَلَيَّ الدَّوَامِ

Menurut definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai, secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara'.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Dasar hukum yang disyari'atkannya jual beli dalam Islam yaitu:

a. Al-Qur'an.

Jual beli ini adalah suatu perkara yang telah dikenal masyarakat sejak zaman dahulu yaitu sejak zaman para Nabi hingga saat ini. dan Allah mensyariatkan jual beli ini sebagai pemberian keluasaan dan keleluasaan dari-Nya untuk hamba- hamba-Nya itu dalam surat tentang

diperbolehkan jual beli ini didasarkan pada Firman Allah Q.S. al-Baqarah ayat: 275 menjelaskan bahwa Allah SWT, memperbolehkan kepada manusia untuk melaksanakan transaksi jual beli demi memenuhi kebutuhan hidupnya. Akan tetapi tentu saja transaksi jual beli itu harus sesuai dengan koridor atau ketentuan yang telah Allah SWT berikan. Dan Allah menyerukan kepada manusia agar mencari karuniannya dan selalu ingat kepadanya.

b. Hadits

Hadis yang menerangkan tentang jual beli yaitu.

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّهُ سَمِعَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ عَامَ الْفَتْحِ وَهُوَ بِمَكَّةَ إِنَّ اللَّهَ وَرَسُولَهُ حَرَّمَ بَيْعَ الْخَمْرِ وَالْمَيْتَةِ وَالْخِنْزِيرِ وَالْأَصْنَامِ فَقِيلَ يَا رَسُولَ اللَّهِ أَرَأَيْتَ شُحُومَ الْمَيْتَةِ فَإِنَّهَا يُطْلَى بِهَا السُّفُنُ وَيُدْهَنُ بِهَا الْجُلُودُ وَيَسْتَصْبِحُ بِهَا النَّاسُ فَقَالَ لَا هُوَ حَرَامٌ ثُمَّ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عِنْدَ ذَلِكَ قَاتَلَ اللَّهُ الْيَهُودَ إِنَّ اللَّهَ لَمَّا حَرَّمَ شُحُومَهَا جَمَلُوهُ ثُمَّ بَاعُوهُ فَأَكَلُوا ثَمَنَهُ¹⁴

Artinya: dari Jabir bin Abdullah r.a bahwasanya ia mendengar Rasulullah bersabda pada tahun kemenangan di Mekah: Sesungguhnya Allah dan Rasul-Nya mengharamkan menjual minuman yang memabukkan (Khamr), bangkai, babi dan berhala. Lalu ada orang bertanya, “ya, Rasulullah bagai manakah tentang lemak bangkai, karena dipergunakan mengecat perahu-perahu supaya tahan Air, dan meminyaki kulit-kulit, dan orang-orang mempergunakannya, untuk penerangan lampu? beliau menjawab, “tidak boleh, itu haram” kemudian diwaktu itu Rasulullah saw., bersabda: Allah melaknat orang-orang yahudi, sesungguhnya Allah tatkala mengharamkan lemaknya bagi mereka, mereka cairkan lemak itu kemudian dijualnya kemudian mereka makan harganya (HR Bukhari).⁵³

⁵³ Al- Hafizh Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Buluqul Maram dan Penjelasannya*, Hal.563

Berdasarkan uraian hadits di atas dapat di simpulkan bahwa manusia yang baik memakan suatu makanan adalah memakan hasil usaha tangannya sendiri. Maksudnya, apabila kita akan menjual atau membeli suatu barang, yang diperjual belikan harus jelas dan halal, dan bukan milik orang lain, melainkan milik kita sendiri. Allah melarang menjual barang yang haram dan najis, maka Allah melaknat orang-orang yang melakukan jual beli barang yang diharamkan, seperti menjual minuman yang memabukkan (Khamr), bangkai, babi lemak bangkai dan berhala.

c. Dasar Hukum Ijma'.

Para ulama fiqih dari dahulu sampai dengan sekarang telah sepakat bahwa :

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ إِلَّا بِأَحَادِيثٍ لَا يَدُلُّ الدَّلِيلُ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

Kaidah yang telah diuraikan di atas dapat dijadikan dasar atau *hujjah* dalam menetapkan hukum berbagai masalah berkenaan dengan keuangan syariah. Dari dasar hukum sebagaimana tersebut di atas bahwa jual beli itu adalah hukumnya mubah. Artinya jual beli itu diperbolehkan asal saja di dalam jual beli tersebut memenuhi ketentuan yang telah ditentukan di dalam jual beli dengan syarat-syarat yang sesuaikan dengan hukum Islam.

Agama Islam melindungi hak manusia dalam pemilikan harta yang dimilikinya dan memeberi jalan keluar untuk masing-masing manusia untuk memiliki harta orang lain dengan jalan yang telah ditentukan, sehingga dalam Islam perinsip perdagangan yang diatur adalah kesepakatan keduabelah pihak yaitu penjual dan pembeli. sebagaimana yang telah digariskan oleh prinsip muamalah adalah sebagai berikut:

- a. Prinsip Kerelaan.
- b. Prinsip bermanfaat.
- c. Prinsip tolong menolong.
- d. prinsip tidak terlarang.⁵⁴

3. Rukun Dan Syarat Jual Beli.

Islam telah mengatur tentang rukun dan syarat jual beli itu, antara lain.

1. Rukun jual beli

Jual beli dianggap sah apabila sudah terpenuhi rukun dan syaratnya. Maksudnya adalah, apabila seseorang akan melakukan Jual beli harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Unsur-unsur yang menyebabkan sahnya jual beli terpenuhi. Adapun rukun yang dimaksud dapat dilihat dari pendapat ulama di bawah ini adalah:

- a. Adanya penjual dan pembeli
- b. adanya barang yang diperjualbelikan

⁵⁴ H.M. Daud Ali, *Asas-asas Hukum Islam*, Rajawali Press, Jakarta, 1991 Hal.144

c. Sighat (kalimat ijab qabul)⁵⁵

Jadi sebagaimana yang telah disebutkan di atas bahwa jika suatu pekerjaan tidak terpenuhi rukun-rukunnya maka pekerjaan itu akan batal karena tidak sesuai dengan syara' begitu juga dalam hal jual beli harus memenuhi ketiga rukun-rukun tersebut.

2. Syarat Jual Beli

Dari ketiga rukun jual beli yang telah peneliti uraikan di atas masing-masing mempunyai persyaratan sebagai berikut.

a. Al-Muta'qidain (penjual dan pembeli)

Para ulama sepakat bahwa orang yang melakukan aqad jual beli (penjual dan pembeli) harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut.

1) Baligh

Baligh berarti sampai atau jelas, yakni anak-anak yang sudah sampai pada usia tertentu yang menjadi jelas baginya segala urusan atau persoalan yang dihadapi. Pikirannya telah mampu mempertimbangkan atau memperjelas mana yang baik dan mana yang buruk.

Bahwa jual beli diperintahkan dalam Islam, namun bukan berarti jual beli boleh dilakukan siapa saja, melainkan mempunyai syarat-syarat tertentu, seperti dijelaskan dalam hadis di atas: *orang yang tidur hingga ia bangun, anak kecil*

⁵⁵ Rachat Syafei, Fiqih Muamalah, *Pustaka Setia*, Bandung, 2001, Cet. Ke-4, Hal.76

hingga ia dewasa, dan orang gila hingga ia berakal (sembuh dari gilanya). Maksud tiga perkara ini adalah sahnya dalam jual beli, apabila penjual dan pembeli dalam keadaan sadar, tidak tidur, anak yang sudah cukup umur, karena apabila diperbolehkannya anak kecil melakukan jual beli, dia akan membuat kerusakan, seperti menjual barang cacat, karena anak kecil tidak mengerti aturan dalam Islam. Begitu juga sebaliknya orang gila yang tidak berakal dilarang melakukan jual beli. Dapat disimpulkan jual beli boleh dilakukan oleh orang-orang dalam keadaan sadar.

2) Tidak pemboros

Dalam hal ini dinyatakan oleh Allah SWT dalam Firman-Nya dalam surat Al-Isra' ayat 27.

Artinya: Sesungguhnya pemboros-pemboros itu adalah saudara-saudara syaitan dan syaitan itu adalah sangat ingkar kepada Tuhannya.

Maksud pada ayat di atas, Allah telah melarang hambanya melakukan suatu pekerjaan dengan tujuan untuk menghambur-hamburkan hartanya, karena perbuatan tersebut merupakan sebuah pemborosan, yang telah dijelaskan pada ayat di atas bagi orang yang melakukannya, merupakan perbuatan syaitan. Maksud pemborosan di sini, suatu pekerjaan yang tidak bermanfaat.

3) Dengan kehendak sendiri (bukan paksaan)

Artinya yaitu, prinsip jual beli adalah suka sama suka antara penjual dan pembeli, bila prinsip ini tidak tercapai jual beli itu tidak sah. Sebagai mana firman Allah Surat Q.S. An-Nisa ayat 29:

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.

Perkataan suka sama suka dalam ayat di atas menjadi dasar bahwa jual beli harus merupakan kehendak sendiri tanpa tipu daya dan paksaan.

b. Syarat untuk barang yang diperjual belikan

Untuk barang yang diperjual belikan hendaklah barang tersebut bersih barangnya, dapat dimanfaatkan, milik orang yang melakukan akad, antara lain, mampu menyerahkan mengetahui dan barang yang diaqadkan ada di tangan.

c. Shighat atau lafaz ijab qabul.

Ijab adalah perkataan penjual seperti saya jual barang ini harga sekian.⁵⁶ Qabul adalah perkataan pembeli, seperti saya beli dengan harga sekian. Ijab qabul adalah yang dilakukan oleh orang yang melakukan tindakan akad didefinisikan dengan pertalian ijab

⁵⁶ Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Rieneka Cipta, Jakarta 1992, Hal. 401

(pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syari'ah yang berpengaruh pada obyek perikatan, maksudnya adalah seluruh perikatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih, tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara'.⁵⁷ Jumhur ulama menyatakan bahwa rukun aqad terdiri atas empat macam. *Pertama*, pernyataan untuk mengikat diri (pernyataan aqad) *kedua*, pihak-pihak yang beraqad, *ketiga*, obyek aqad, *empat*, tujuan aqad.²⁷

⁵⁷ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, Raja Grafindo Persad, Jakarta, 2010, Hal. 69

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambar Umum Lokasi Penelitian dan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dengan Tanda Kesaksian Kepala Desa Atau Kepala Adat Sering Dilakukan Oleh Masyarakat Di Kabupaten Seruyan

Penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah di Kabupaten Seruyan dengan wilayah yang sangat luas dan sebagian besar merupakan kawasan hutan sudah dilakukan sejak tahun 1960-an. Sebagian besar berasal dari daerah setempat yang mengaku sebagai transmigran lokal dan sebagian yang lain berasal dari program transmigrasi dan juga merupakan penduduk asli. Penguasaan tanah oleh masyarakat tersebut dapat dibuktikan oleh alas hak yang berupa Surat Keterangan yang ditanda tangani oleh Kepala Desa/ Kepala Adat setempat. Surat keterangan yang diterbitkan Kepala Desa atau Kepala Adat tersebut menunjukkan bukti bahwa penguasaan tanah telah ada. Kebiasaan masyarakat melakukan perbuatan hukum terhadap tanah melalui kepala desa atau kepala adat sudah menjadi kebiasaan umum masyarakat pada saat melakukan perbuatan hukum. Berikut ini merupakan Gambar Umum Lokasi Penelitian yaitu Kabupaten Seruyan dan alasan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dengan Tanda Kesaksian Kepala Desa Atau Kepala Adat Sering Dilakukan Oleh Masyarakat Di Kabupaten Seruyan antara lain:

1. Gambar Umum Lokasi Penelitian

Pada dasarnya suatu perbuatan jual beli tanah memiliki aturan atau hukum yang mengatur, sehingga memberi perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan perbuatan tersebut agar tidak menimbulkan kerugian dikemudian hari. Perbuatan jual beli tanah yang dibahas dalam penelitian ini adalah jual beli tanah dibawah tangan dimana hal tersebut telah menimbulkan permasalahan, dikarenakan tidak adanya bukti peralihan hak atas tanah yang sah menurut hukum. Kasus ini sering dilakukan oleh sebagian besar masyarakat yang ada di Kabupaten Seruyan. Berikut ini adalah gambaran lokasi penelitian :

a. Letak, Dan Luas Wilayah Kabupaten Seruyan

Secara astronomis, Kabupaten Seruyan terletak antara 0077' Lintang Selatan dan 3056' Lintang Selatan dan antara 1110 49' Bujur Timur dan 112084' Bujur Timur sehingga kabupaten ini memiliki iklim tropis. Kabupaten Seruyan merupakan kabupaten pemekaran dari Kabupaten Kotawaringin Timur. Kabupaten ini memiliki luas 16.404,00 Km².⁵⁸ Berikut ini adalah tabel batas- batas wilayah Kabupaten Seruyan antara lain:

Sebelah Utara	Kabupaten Melawi, Provinsi Kalimantan Barat
Sebelah Timur	Kabupaten Kotawaringin Timur dan Kabupaten Katingan
Sebelah Selatan	Laut Jawa
Sebelah Barat	Kabupaten Kotawaringin Barat dan Kabupaten Lamandau.

⁵⁸ https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Seruyan. Diakses pada tanggal 01 November 2021, Pukul 12 : 25 WIB.

Secara administratif, untuk meningkatkan dan mendekatkan pelayanan Pemerintah Kabupaten kepada seluruh lapisan masyarakat, maka pada tahun 2008, melalui Peraturan Daerah Kabupaten Seruyan No. 4 Tahun 2008, telah dilakukan pemekaran dari 5 (lima) kecamatan menjadi 14 (empat belas) kecamatan yang terdiri dari 102 Desa/Kelurahan. Namun hingga tahun 2021, terdapat 4 kecamatan baru yang belum diresmikan yaitu Kecamatan Seruyan Hulu Utara, Sepan Biha, Natai Kalampai dan Sembuluh Raya. Sehingga jumlah kecamatan di Kabupaten Seruyan adalah 10 Kecamatan.

Berikut ini adalah Tabel Desa yang ada di kecamatan Kabupaten Seruyan:⁵⁹

⁵⁹ <https://seruyankab.bps.go.id/statictable/2015/05/18/4/luas-wilayah-kabupaten-seruyan-menurut-kecamatan-dan-desa-kelurahan-2016.html>. Diakses tanggal 10 September 2021, pukul 15:04 WIB

Kecamatan/ Kelurahan*/Desa		Luas (km ²)	
(1)		(2)	
I.	Seruyan Hilir	4.659	
	1	Kuala Pembuang I	49
	2	Kuala Pembuang II	74
	3	Sungai Perlu	544
	4	Pematang Limau	1.121
	5	Tanjung Rangas	680
	6	Jahitan	741
	7	Muara Dua	475
	8	Baung	882
	9	Sungai Undang	14
	10	Persil Raya	44
II.	Danau Sembuluh	1.555	
	1	Telaga Pulang	383
	2	Sembuluh II	84
	3	Cempaka Baru	201
	4	Palingkau	132
	5	Ulak Batu	190
	6	Paren	93
	7	Banua Usang	290
	8	Sembuluh I	182
III.	Hanau	549	
	1	Pembuang Hulu I	64
	2	Pembuang Hulu II	98
VI.	Seruyan Raya	869	
	1	Terawan	269
	2	Selunuk	231
	3	Lanpasa	123
	4	Rungau Raya	168
	5	Bangkal	144
	6	Tabiku	102
VII.	Suling Tambun	1.484	
	1	Tumbang Magin	230
	2	Tumbang Setoli	258
	3	Tumbang Hentas	169
	4	Tumbang Langkai	254
	5	Tumbang Salau	239
	6	Tumbang Gugup	72
	7	Rangkang Munduk	95
	8	Tanjung Tukal	156
	9	Rantau Betung	11
VIII.	Danau Seluluk	586	
	1	Asam Baru	80
	2	Tanjung Hara	70
	3	Tanjung Paring	91
	4	Tanjung Rangas	107
	5	Panimba Raya	70
	3	Tanjung Hanau	50

	4	Parang Batang	103
	5	Bahaur	76
	6	Derangga	58
	7	Paring Raya	100
IV.	Seruyan Tengah		1.343,32
	1	Pangke	280
	2	Panyumpa	147
	3	Durian Tunggal	54
	4	Gantung Pengayuh	59.88
	5	Teluk Bayur	67.97
	6	Suka Mandang	79
	7	Ayawan	74
	8	Mugi Panyuhu	50
	9	Bukit Buluh	60
	10	Tumbang Ba'i	86
	11	Kel. Rantau Pulut	83
	12	Tangga Batu	228.72
	13	Bumi Jaya	9.13
	14	Sukorejo	9.13
	15	Suka Maju	9.23
	16	Suka Makmur	9.23
	17	Suka Jaya	9.31
	18	Batu Agung	9.31
	19	Panca Jaya	9.23
	20	Ringin Agung	9.18
V.	Seruyan Hilir Timur		1.428
	1	Kartika Bhakti	24
	2	Halimaung Jaya	15
	3	Bangun Harja	15
	4	Mekar Indah	16
	5	Sungai Bakau	133
	6	Pematang Panjang	1.225
	7	Rungau Raya	168
IX.	Batu Ampar		668,68
	1	Sebabi	83
	2	Sandul	114
	3	Kalang	105
	4	Derawa	92.88
	5	Wana Tirta	9.93
	6	Suka Mulya	9.13
	7	Durian Kait	92.74
	8	Sahabu	105
	9	Batu Menangis	57
X.	Seruyan Hulu		3.262
	1	Marandang	164

	2	Tumbang Suei	169
	3	Tumbang Manjul	492
	4	Mojang Baru	571
	5	Rantau Panjang	242
	6	Monguh Juoi	565
	7	Tusuk Belawan	60
	8	Tumbang Kalam	99
	9	Tumbang Bahan	92
	10	Tumbang Darap	104
	11	Tumbang Kasai	49
	12	Tumbang Setawai	62
	13	Sepundu Hantu	62
	14	Tumbang Kubang	37
	15	Tumbang Sepan	46
	16	Riam Batang	49
	17	Tumbang Laku	173
	18	Buntut Sapau	111
	19	Tumbang Taberau	57
	20	Tanjung Paku	61

Nama Ibukota dan Luas Kecamatan di Kabupaten

Seruyan

No.	Nama Kecamatan	Ibukota	Luas (Ha)
1	Seruyan Hilir	Kuala Pembuang	363.306,25
2	uSeruyan Hilir Timur	Pematang Panjang	124.236,88
3	Danau Sembuluh	Telaga Pulang	211.091,75
4	^m Seruyan Raya	Selunuk	51.965,93
5	^b Hanau	Pembuang Hulu	164.356,66
6	Danau Seluluk	Asam Baru	55.699,69
7	^e Batu Ampar	Sandul	63.967,59
8	Seruyan Tengah	Rantau Pulut	46.548,42
9	^r Seruyan Hulu	Tumbang Manjul	202.507,76
10	.Suling Tambun	Tumbang langkai	386.359,84
Jumlah			1.670.040,76

Potensi Wilayah Kabupaten Seruyan meliputi:⁶⁰

1) Pertanian

Pertanian 104.981 Ha berupa lahan pasang surut 1.744 Ha, rawa dan lebak 63.677 Ha, lahan kering 35.296 Ha, lahan huma 4.364 Ha.

2) Perkebunan

Perkebunan 36.771, 12 Ha, berupa karet 18.072,12 Ha, kelapa sawit 11.479 Ha, kelapa 5.991 Ha, kopi 158 Ha, lada 214 Ha dan Jambu 205 Ha.

3) Hutan

Luas hutan Kabupaten Seruyan berdasarkan RTRWP Kalimantan Tengah Peraturan Daerah Nomor 08 Tahun 2003 adalah adalah seluas 1. 640.400,05 Ha, yang terbagi dalam klasifikasi taman nasional, hutan lindung, hutan produksi terbatas, hutan produksi tetap, hutan produksi konversi dan areal penggunaan lainnya. Menurut Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 292 Tahun 2011 bahwa kawasan hutan lindung yang terdapat di Kabupaten Seruyan yaitu 39.347,63 Ha atau 2,36 % dari luas Kabupaten Seruyan yang terdapat pada kecamatan Seruyan Hulu dan Kecamatan Suling Tambun.

⁶⁰https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen/rpi2jm/DOCRPIJM_a680d884f7_BAB%20IIBAB%202%20Profil%20Kab%20Seruyan.pdf. Diakses pada tanggal 7 juni 2021, pukul 10.00 WIB

4) Perikanan

Pengembangan produksi perikanan Kabupaten Seruyan yang terdiri dari Hasil Perikanan Umum sebesar 8.194,20 ton/th dan hasil dari penangkapan Perikanan Laut adalah sebesar 7.601,10 ton/th pada Tahun 2020.

5) Peternakan

Pada tahun 2020 Peternakan di Kabupaten Seruyan populasi yang terbanyak adalah Sapi Potong sebanyak 6.587 ekor, Ternak Kambing sebanyak 5.898 ekor, Ternak Babi sebanyak 1.454 ekor, Ternak Domba sebanyak 894 ekor, Kerbau sebanyak 15 ekor, dan Kuda sebanyak 5 ekor. Semua populasi ternak ini terdapat di semua kecamatan yaitu Seruyan Hilir, Danau Sembuluh, Hanau, Seruyan Tengah dan Seruyan Hulu. Sedangkan populasi unggas sebagian besar adalah berupa ayam buras sebanyak 69.930 ekor, ayam pedaging sebanyak 17.000 ekor, serta itik dan entok sebanyak 31.314 ekor. Semua populasi unggas terdapat di semua kecamatan yaitu Seruyan Hilir, Danau Sembuluh, Hanau, Seruyan Tengah dan Seruyan Hulu.

6) Pertambangan

Sektor pertambangan merupakan sektor yang sangat menjanjikan, walaupun sektor ini terbilang baru, namun sektor ini tumbuh dengan pesat terutama untuk bahan galian Zircon disusul dengan bahan galian Biji besi. Untuk bahan galian yang masih

dalam penyidikan dan penelitian antara lain emas diperkirakan terdapat di bagian Utara dan Timur, batubara diperkirakan bagian sebelah Timur dan Barat Kabupaten Seruyan, uranium di bagian Timur Kabupaten Seruyan, minyak bumi diperkirakan di lepas pantai sebelah Selatan Kabupaten Seruyan, Nikel dan Kaolin sebelah Utara Kabupaten Seruyan.

7) Pariwisata

Pariwisata di Kabupaten Seruyan terdapat wisata alam, wisata budaya, dan wisata sejarah. Wisata alamnya meliputi Pesona wisata Taman Nasional Tanjung Puting di Kecamatan Hilir, Kawasan wisata pantai Gosong Buaya di Kecamatan Seruyan Hilir, Taman Nasional Bukit Raya dengan keindahan dan keaslian hutan tropisnya di Kecamatan Seruyan Hulu, Arung Jeram di Kecamatan Seruyan Tengah, Kecamatan Seruyan Hulu dan Kecamatan Suling Tambun, Air Terjun di Kec. Seruyan Tengah, Seruyan Hulu dan Kecamatan Suling Tambun yang memiliki 160 riam, Wisata Danau Sembuluh yang terletak di Kecamatan Danau Sembuluh. Wisata Budayanya meliputi Pesta Tewah di Kecamatan Seruyan Raya (Desa Bangkal), Kecamatan Seruyan Tengah, Kecamatan Seruyan Hulu dan Kecamatan Suling Tambun. Dan wisata sejarahnya yaitu Sandung, tempat menyimpan tulang-tulang orang yang sudah meninggal yang bisa dijumpai di wilayah

Kecamatan Seruyan Raya (Desa Bangkal), Kecamatan Seruyan Tengah, Kecamatan Seruyan Hulu dan Kecamatan Suling Tambun.

8) Industri kecil dan menengah

Kelompok industri yang berkembang di Kabupaten Seruyan, yaitu industri kayu olahan, kelapa sawit, industri pengolahan rotan dan industri penyulingan nilam. Khusus untuk industri pengolahan rotan dan penyulingan nilam terdapat di daerah Kecamatan Seruyan Tengah, Kecamatan Seruyan Hulu dan Kecamatan Suling Tambun. Pendukung untuk sarana yang telah ada untuk produksi pengolahan rotan telah tersedia 2 (dua) buah gudang penampungan rotan (UPT Rotan Rantau Pulut) yang mana meliputi 5 (lima) buah mesin pemecah rotan dan 1 (satu) buah mesin listrik untuk penggerak mesin pemecah rotan. Sedangkan untuk penyulingan nilam telah tersedia beberapa mesin penyulingan nilam yang terdapat di Desa Sukamandang.

9) Fasilitas umum dan sosial

Pembangunan fasilitas umum dan sosial di Kecamatan Seruyan hilir Kelurahan Kuala Pembuang diproyeksikan sesuai dengan standar sebuah kota modern lengkap dengan:

- a) Pembangunan fasilitas umum seperti; *Sport Center*, Terminal Angkutan Umum, Taman.
- b) Pembangunan *Islamic Center*.
- c) Rumah Sakit Umum dan Rumah Sakit Umum Swasta.

- a) Kawasan Bisnis (*Business Center*) seperti kawasan perkantoran, pasar swalayan, lembaga perbankan (BRI, BPD, BNI, Bank Mandiri).⁶¹

Berdasarkan hasil penafsiran citra landsat dari Kementerian Kehutanan Tahun 2020, sebagian besar lahan di Kabupaten Seruyan terdiri dari hutan lahan kering sekunder 28,58%, diikuti semak/belukar rawa 13,97%, hutan mangrove primer 12,58% dan rawa, 12,13%.

Administrasi penguasaan lahan dilakukan oleh BPN untuk jenis kegiatan non kehutanan (di luar kawasan hutan), sedangkan untuk kegiatan usaha dalam bidang kehutanan dalam kawasan hutan, ditangani oleh Kementerian Kehutanan. Data penguasaan lahan yang dikuasai oleh perorangan/kelompok orang sangat sulit diperoleh seperti lahan pekarangan di perkotaan dan perdesaan serta lahan-lahan perkebunan rakyat yang sebagian tersebar di sepanjang kiri-kanan sungai, termasuk bekas perladangan berpindah. Bekas perladangan berpindah dan hutan rakyat dengan tingkat penggarapan yang kurang intensif, tingkat penguasaannya tergolong rendah. Penguasaan lahan yang dilakukan oleh suatu Badan Usaha seperti perkebunan, kehutanan dan pertambangan akan lebih mudah didata, walaupun secara spasial agak sulit dipertanggung jawabkan.

Penguasaan lahan yang paling dominan di Kabupaten Seruyan hingga tahun 2021 adalah untuk pengembangan perkebunan kelapa sawit.

⁶¹ *Ibid*

Hasil kompilasi data, menunjukkan bahwa penguasaan lahan oleh PBS sebagai berikut:

Penguasaan Lahan PBS di Kabupaten Seruyan s/d

2020

No.	Ijin	Jumlah	Luas (Ha)
1.	HGU	19	156.368
2.	Proses HGU	10	73.082
3.	Ijin Lokasi	36	776.710
Jumlah		65	1.006.160

Jumlah Penduduk Yang Ada Di Kabupaten Seruyan:⁶²

Kecamatan	Laki – laki	Perempuan	Jumlah
Seruyan Hilir	15.997	14.520	30.517
Seruyan Hilir Timur	3.562	3.432	6.994
Danau Sembuluh	5.748	4.896	10.644
Seruyan Raya	11.193	8.717	19.910
Hanau	10.478	9.140	19.618
Danau Seluluk	10.167	7.908	18.075
Seruyan Tengah	11.000	9.710	20.710
Batu Ampar	4.144	3.525	7.669
Seruyan Hulu	5.160	4.694	9.854
Suling Tambun	1.535	1.388	2.923
78.984		67.930	146.914

Kondisi Demografi kependudukan Kabupaten Seruyan yang mempunyai luas $\pm 16.404 \text{ Km}^2$ atau 11,6 % dari luas wilayah Kalimantan Tengah yang berpenduduk pada tahun 2020 sebesar **146.914 jiwa** dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 78.984 jiwa dan jumlah penduduk perempuan sebanyak 67.930 jiwa, (Seruyan Dalam Angka,

⁶² <https://disdukcapil.seruyankab.go.id/uncategorized/data-penduduk-kabupaten-seruyan-per-31-desember-tahun-2017>. Diakses pada tanggal 01 November 2021, pukul 15.13

2020). Berdasarkan jenis kelamin, penduduk Seruyan didominasi oleh penduduk laki-laki dengan rasio jenis kelamin sebesar 116 pada tahun 2020.

b. Isu Strategis Sosial Ekonomi Dan Lingkungan Kabupaten Seruyan

1) Isu Strategis Sosial dan Budaya

Sarana dan prasarana Pendidikan di Kabupaten Seruyan yang berada di 10 (sepuluh) Kecamatan adalah Sekolah Dasar sebanyak 155 unit; Madrasah Ibtidaiyah (MI) sebanyak 6 unit; SLTP sebanyak 52 unit; Madrasah Tsanawiyah (MTs) 3 unit; SMA sebanyak 10 unit; SMK sebanyak 5 unit; Madrasah Aliyah (MA) sebanyak 1 unit; untuk sarana dan prasarana pendidikan di Kabupaten Seruyan.⁶³

Seperti kabupaten lainnya, Kabupaten Seruyan masih belum dapat lepas dari masalah kemiskinan. Jumlah Penduduk miskin terbesar terdapat di Kecamatan Seruyan Hilir sebesar 15.258 orang sedangkan terendah terdapat di Kecamatan Suling Tambun sebesar 1.460 orang di Kabupaten Seruyan.

Kondisi budaya suku dayak pedalaman yang berada di Kabupaten Seruyan antara lain suku Dayak Kaninjal, Pangin, Sandul/Sambi, Kuhim/Kuhin, Dohoi, Sabaung, Malahui dan Suku Pembuang. Kebudayaan pada umumnya dipengaruhi struktur kehidupan usaha mata pencaharian nenek moyang dengan cara bercocok tanam ladang

⁶³ <https://jom.unpak.ac.id/index.php/teknikpwk/article/download/1412/1132>. Diakses pada tanggal 01 September 2021

berpindah-pindah, dan selalu melekat pada keadaan alam dan lingkungan agama dan kepercayaan yang dianutnya (Hindu Kaharingan). Sedangkan suku dayak yang hidup di daerah pesisir dipengaruhi oleh struktur kehidupannya dengan mata pencaharian yang bersumber dari nelayan dan berdagang. Suku dayak pesisir hampir didominasi dan dipengaruhi oleh agama Islam, hal tersebut dikarenakan di daerah pesisir banyak penduduk yang merupakan pendatang dari daerah lain Bugis, dan Jawa yang banyak menganut Islam

2) Isu Strategis Ekonomi

1. Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)

Produk Domestik Regional Bruto Kabupaten Seruyan dihitung dalam dua bentuk yaitu penghitungan atas dasar harga berlaku (ADHB) dan penghitungan Atas Dasar Harga Konstan (ADHK) 2000. Produk Domestik Regional Bruto ADHB masih dipengaruhi oleh faktor kenaikan harga dan inflasi, sedangkan ADHK memperlihatkan perkembangan PDRB tanpa dipengaruhi perkembangan harga yang biasanya cenderung naik dari tahun ke tahun.

PDRB merupakan dasar pengukuran atas nilai tambah yang timbul akibat adanya berbagai aktivitas ekonomi dalam suatu wilayah. Data PDRB menggambarkan kemampuan Kabupaten Seruyan dalam mengelola sumber daya daerah yang dimiliki menjadi suatu proses produksi. Oleh karena itu besaran PDRB yang dihasilkan oleh Kabupaten Seruyan sangat tergantung kepada kondisi sumber daya alam dan faktor

produksi yang tersedia. Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto disajikan atas dasar harga berlaku dan atas dasar harga konstan 2000.

PDRB Atas Dasar Harga Berlaku selama 5 (lima) tahun terakhir menunjukkan bahwa terjadi fluktuasi naik turun pertumbuhan. Pada tahun 2010 menunjukkan loncatan pertumbuhan yang cukup tinggi yaitu 16,39%, bila dibandingkan dengan tahun 2009 yang memiliki laju 9,46%. Namun mulai tahun 2011 sampai 2021 cenderung mengalami penurunan.

Pembentuk PDRB terdiri dari 9 (sembilan) sektor/lapangan usaha. Kontribusi terbesar PDRB ADHB berasal dari sektor pertanian (50,2%) yang diikuti oleh sektor perdagangan, hotel dan restoran sebesar 20,15%. Sementara sektor yang paling kecil kontribusinya bagi PDRB adalah sektor Listrik, gas dan air bersih yaitu 0,24% dan sektor pertambangan dan penggalan sebesar 1,12%

Kondisi yang berbeda terjadi pada PDRB Atas Dasar Harga Konstan 5 (lima) tahun terakhir. Laju pertumbuhan PDRB ADHK menunjukkan kecenderungan meningkat, walaupun terjadi penurunan sedikit pada tahun 2009 dan 2012. Kontribusi terbesar PDRB ADHK berasal dari sektor pertanian (54%) yang diikuti oleh sektor perdagangan, hotel dan restoran sebesar 17,12%.⁶⁴

⁶⁴ *Ibid*

2. Faktor penyebab Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dengan Tanda Kesaksian Kepala Desa Atau Kepala Adat Sering Dilakukan Oleh Masyarakat Di Kabupaten Seruyan

Dalam hal jual beli tanah yang bersertifikat di bawah tangan masih banyak terjadi di Kabupaten Seruyan. Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah.

Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dari sisi ini peranan kepala desa menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut dalam proses peralihan hak atas tanah dalam konteks menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat atas transaksi tanah yang dilakukannya. Bahwa kedudukan kepala desa ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur di dalam ketentuan Pasal 7, Pasal 8, pasal 24 dan Pasal 39, Kepala Desa sebagai aparat pemerintah yang paling bawah mempunyai tugas-tugas yang sangat strategis di dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah termasuk di dalamnya pembuatan akta jual beli tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepala desa dapat memberikan surat keterangan

tanah sebagai bukti tertulis terjadinya peralihan kepemilikan hak atas tanah.

Kepala Desa dapat diangkat menjadi PPAT sementara apabila desa yang sangat jauh sekali letaknya dan jauh dari PPAT yang terdapat di kabupaten/kota dapat ditunjuk Kepala desa sebagai PPAT sementara dalam artian tidak semua kepala desa dapat menjadi PPAT sementara. Kepala desa tidak dapat mengeluarkan surat keterangan tanah terhadap setiap tanah, melainkan harus memenuhi beberapa syarat yaitu apabila tanah tersebut alat pembuktiannya sudah tidak tersedia secara lengkap dan tanah tersebut penguasaan fisik dari tanah tersebut sudah lebih dari dua puluh tahun secara berturut-turut.

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan di lapangan yaitu di Wilayah Kabupaten Seruyan, tepatnya di desa Suka Makmur terhadap warga, peneliti menemukan data dan fakta beberapa kasus mengenai jual beli tanah di bawah tangan dengan tanda kesaksian Kepala Desa atau Kepala Adat yang sering dilakukan oleh masyarakat di Kabupaten Seruyan.

Oleh karena banyaknya jumlah kasus warga yang menjadi objek penelitian di Kabupaten Seruyan, maka peneliti menggunakan cara purposive sampling yaitu mengambil 3 warga sebagai sample untuk mewakili keseluruhan masyarakat yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan dengan tanda kesaksian Kepala Desa atau Kepala Adat.

Dalam rangka untuk mengetahui alasan-alasan atau sebab yang dikemukakan warga yaitu oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut, peneliti juga melakukan wawancara kepada Kepala Desa Suka Makmur yang sering membuat surat jual beli tersebut.

Peneliti melakukan wawancara langsung kepada yang bersangkutan. Melakukan wawancara mengenai Sebab Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dengan Tanda Kesaksian Kepala Desa Atau Kepala Adat masih Sering Dilakukan Oleh Masyarakat Di Kabupaten Seruyan antara lain:

Hasil wawancara kepada pihak penjual yang bernama Rusdiana.⁶⁵ Menyampaikan sebab melakukan Jual beli tanah di bawah tangan dihadapan kepala desa karena menurut bapak Rusdiana Jual beli tanah sudah sah dengan dibuatkannya surat jual beli dari kepala desa selaku pejabat pemerintahan. Telah diketahui oleh kepala desa dan terdapat saksi-saksi serta tanda tangan diatas materai. Pihak penjual telah menerima uang dari pembeli, sertifikat telah diserahkan kepada pihak pembeli, penguasaan tanah faktanya telah beralih. Jadi menurut bapak Rusdiana jual beli sudah sah dilakukan. Pihak penjual sudah tidak ada kaitanya lagi mengenai tanah yang dijual kepada pembeli, Karena telah dilakukannya jual beli tanah tersebut.

⁶⁵ Hasil wawancara, Rusdiana, warga Desa Batu Agung Kabupaten Seruyan, Tanggal 20 Agustus 2021

Mengenai proses jual beli tanah yang hanya bisa didaftarkan apabila jual beli tersebut dibuatkan akta yang dibuat oleh PPAT dikarenakan prosesnya lebih cepat dan mudah. Jangkauan atau jarak untuk membuat surat jual beli juga tidak jauh yaitu di kantor Kepala Desa. Sedangkan untuk mengurus akta jual beli yang dibuat oleh PPAT untuk datang ke kantor PPAT jaraknya jauh sekitar 2 jam dari rumah. Ditambah lagi mengeluarkan biaya pembuatan akta jual beli, serta harus menyiapkan syarat yang berbagai macam.

Menurut masyarakat yang telah melakukan jual beli tanah dihadapan kepala desa sebagai pembeli Bapak Sarmidi.⁶⁶ Jual beli tanah dibuat di hadapan kepala desa karena supaya ada bukti jual belinya yaitu berupa tanda tangan kepala desa dan tanda tangan para pihak diatas materai. Dalam proses jual beli tersebut juga pelaksanaannya dapat dilakukan secara mudah dan cepat. Serta adanya kuitansi bukti nominal pembelian tanah tersebut yang telah diserahkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.

Menurut Kepala Desa Suka Makmur Bapak Purwanto.⁶⁷ Pada umumnya di Wilayah Kabupaten Seruyan Khususnya Desa Suka Makmur pada saat melakukan transaksi jual beli tanah kebanyakan masyarakat masih melakukannya di bawah tangan yaitu dibuat dihadapan kepala desa serta tanda tangan kepala desa sebagai yang mengetahui. Bahkan

⁶⁶ Hasil wawancara, Bapak Sarmidi, warga Desa Suka Makmur Kabupaten Seruyan, tanggal 25 Agustus 2021

⁶⁷ Hasil wawancara, Bapak Purwanto, Kepala Desa Suka Makmur Kabupaten Seruyan, tanggal 10 Agustus 2021

masyarakat juga tidak sedikit melakukan transaksi jual beli tanpa kesaksian kepala desa hanya melibatkan kedua belah pihak, pihak penjual dan pembeli dengan bukti kuitansi yang ditandatangani di atas materai. Faktor yang mempengaruhi masyarakat melakukan jual beli tanah dibawah tangan antara lain:

- a. Belum sadar adanya hukum jual beli tanah. Sedangkan menurut hukum atau sahnya perbuatan jual beli tanah, bukti peralihan jual beli yang otentik atau yang sah hanya dapat dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT, baru menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah tersebut dari kepemilikan hak penjual kepada pembeli sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sah dan sempurna. Bukti peralihan hak atas tanah yang otentik juga sebagai syarat pendaftaran tanah. Jadi sangatlah penting peralihan hak atas tanah karena jual beli dibuat secara otentik.
- b. Dilandasi saling percaya antara penjual dan pembeli, karena saling mengenal antara pihak penjual dan pembeli sehingga merasa jual beli tanah dilakukan dibawah tangan sudah cukup, tidak memikirkan permasalahan yang dapat timbul dikemudian hari.
- c. Faktor biaya, finansial masyarakat tidaklah sama, ada yang merasa keberatan terhadap biaya yang harus dikeluarkan untuk melakukan pendaftaran tanah.

- d. Estimasi waktu yang lama, proses peralihan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT butuh waktu karena adanya berbagai proses yang harus dilalui, sehingga masyarakat lebih memilih dilakukan dibawah tangan prosesnya lebih cepat tidak menunggu waktu lama.
- e. Jarak, jarak tempuh kantor PPAT dari tempat tinggal para pihak yang jauh. Dikarenakan kurangnya kantor PPAT di Kabupaten Seruyan.
- f. Berbelit-belit, proses balik nama yang rumit.

Menurut peneliti perlunya dilakukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya peralihan hak atas tanah yang dibuat secara otentik dihadapan PPAT.

Jual beli tanah di bawah tangan berdasarkan teori kepastian hukum tidak memiliki kepastian hukum karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, jual beli tanah hanya dapat dilakukan di hadapan PPAT. Sehingga baru terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli dan para pihak mendapatkan perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban yang dimiliki oleh para pihak.

Hak dari Penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Sedangkan Kewajiban Penjual adalah sebagai berikut :

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh maka penyerahan hak miliknya juga ada tiga macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut yaitu :
 - a. Penyerahan Benda Bergerak Mengenai Penyerahan benda bergerak terdapat dalam pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada”.⁶⁸

Penyerahan *Levering* benda bergerak (*Feitelijk Levering*) adalah penyerahan secara nyata. Secara hukum tanah merupakan benda tidak bergerak atau benda tetap sehingga proses jual belinya itu berbeda dengan ketika membeli benda bergerak seperti sepeda motor, mobil dan lain-lain. Dimana secara hukum jual belinya dilakukan secara tunai dan seketika. Artinya apabila sudah sepakat dengan harganya, uangnya di serahkan dan penjual memberikan barangnya dan terjadi seketika. Tetapi berbeda dengan jual beli tanah sebagai benda tidak bergerak memerlukan akta otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah atau pejabat yang berwenang membuat akta jual beli.

⁶⁸ <http://ilmuhukum56.blogspot.co.id/2015/04/makalah-perjanjian-jual-beli-beserta.html>, diakses pada tanggal 24 Oktober 2021, pukul 1:24 WIB

b. Penyerahan Benda Tidak Bergerak

Mengenai Penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu: Pasal 616 “Penyerahan atau penunjukkan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620. Penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.

Menurut Hukum Perdata penyerahan terhadap sebuah benda tetap atau benda tidak bergerak yaitu tanah haruslah dilakukan secara *Juridische Levering* (penyerahan secara hukum). *Juridische levering* (penyerahan secara hukum) adalah penyerahan atau peralihan hak kebendaan untuk benda tetap harus dilakukan dengan di hadapan dan bantuan pejabat umum yang memiliki wewenang untuk hal tersebut.

Penyerahan secara hukum dilakukan untuk memberikan kepastian hukum, karena mengenai permasalahan tanah rawan terhadap konflik atau sengketa. Sehingga peralihan hak atas tanah apabila menggunakan perjanjian jual beli di bawah tangan dikhawatirkan dilihat dari segi pembuktian tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dan dapat dipungkiri oleh salah satu pihak manakala diajukan sebagai alat bukti. Alangkah baiknya dibuat

secara otentik. Akta otentik tidak hanya mencakup para pihak yang terikat dalam transaksi jual beli namun didalamnya turut adil peran pejabat yang berwenang yaitu PPAT.

Perbedaan otentik dan di bawah tangan adalah dari kekuatan pembuktiannya yaitu proses beracara pembuktian di pengadilan. Otentik memiliki kekuatan yang kuat dan sempurna artinya adanya tanda tangan cap dan adanya pejabat hukum yang berwenang di dalamnya untuk itu menjadi dasar yang kuat dan tidak dapat dielakkan apabila ada itikad buruk pada salah satu pihak untuk mengingkari isi dari perjanjian tersebut.

c. Penyerahan Benda Tidak Bertubuh Diatur dalam pasal 613 KUH Perdata yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya.

2. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Pasal 30 sampai dengan pasal 52 United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods mengatur tentang kewajiban pokok dari penjual yaitu sebagai berikut :

- a. Menyerahkan barang
- b. Menyerahterimakan dokumen
- c. Memindahkan Hak Milik

Hak dari Pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis. Di dalam Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa tentang Penjualan barang-barang Internasional (United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods) telah diatur tentang kewajiban antara penjual dan pembeli. Pasal 53 sampai 60 United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods mengatur tentang kewajiban pembeli.

Ada 3 kewajiban pokok pembeli yaitu:

1. Memeriksa barang-barang yang dikirim oleh Penjual
2. Membayar harga barang sesuai dengan kontrak
3. Menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak

Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang termasuk tindakan mengambil langkah-langkah dan melengkapi dengan formalitas yang mungkin dituntut dalam kontrak atau oleh hukum dan peraturan untuk memungkinkan pelaksanaan pembayaran. Tempat pembayaran di tempat yang disepakati kedua belah pihak.

Kewajiban Pihak Pembeli adalah:

- a. Membayar harga barang yang dibelinya sesuai dengan janji yang telah dibuat.
- b. Memikul biaya yang ditimbulkan dalam jual beli, misalnya ongkos antar, biaya akta dan sebagainya kecuali kalau diperjanjikan sebaliknya.

Oleh sebab itu dapat disimpulkan bahwa Kewajiban dari pihak pembeli adalah merupakan Hak bagi pihak Penjual dan sebaliknya Kewajiban dari Pihak Penjual adalah merupakan hak bagi pihak Pembeli.

Dari segi kemanfaatan atau kegunaan dalam proses jual beli tanah di bawah tangan tersebut hanya mengandung sedikit manfaat bagi penjual dan pembeli yaitu dari segi kemudahan untuk melakukan transaksi jual beli. Namun apabila dikemudian hari mengalami konflik yang tak terduga, maka pihak penjual maupun pembeli akan mengalami kerugian, karena tidak memiliki kepastian hukum dan tidak memiliki perlindungan hukum guna mencegah kemungkinan timbulnya perbuatan sewenang-wenang dari pihak manapun.

Sedangkan dari segi keadilan jual beli tanah di bawah tangan tidak memberikan keadilan untuk pihak pembeli. Bahwa kemungkinan timbulnya perbuatan sewenang-wenang dari berbagai pihak, pihak pembeli tidak memiliki Kepastian hukum, sehingga tidak memiliki perlindungan hukum. Terhadap pembuktian atau sebagai alat bukti kepemilikan di depan pengadilan. Karena sertifikat tanah tersebut masih atas nama penjual. Pihak penjual mempunyai tanggung jawab untuk membuat akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk kepentingan pihak pembeli yang tidak dilakukan penjual untuk pembeli. Bahwa akta jual beli yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah atau balik nama sertifikat. Akibat dari jual

beli di bawah tangan pihak pembeli tidak dapat melakukan perbuatan hukum lain terhadap tanah tersebut misal, melakukan jual beli tanah, menjaminkan tanah tersebut yang masih atas nama pihak penjual dan lain-lain.

Masih banyak masyarakat melakukan Jual beli tanah dibawah tangan tanpa memperhatikan surat-suratnya seperti sertifikat atau bukti kepemilikan tanah lainnya. Bahkan berani melakukan jual beli tanah dengan perjanjian dibawah tangan yang hanya di buat oleh kedua belah pihak, dengan bukti kuitansi dan tanda tangan diatas materai dengan dasar kepercayaan terhadap para pihak penjual dan pembeli.

B. Proses Pelaksanaan Jual Beli Tanah Dihadapan Kepala Desa Atau Kepala Adat

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat yaitu perbuatan hukum menyerahkan tanah untuk selamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya 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 atau kini dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi secara serentak dan bersamaan. Sebagai bukti telah terjadinya jual beli dan

selesai pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dimaksud dibuatlah surat jual beli tanah yang ditandatangani oleh Kepala Desa, yang berfungsi sebagai menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, keabsahan bahwa telah dilaksanakan dengan hukum yang berlaku(terang), mewakili warga desa (unsur publisitas).

Dengan demikian menurut hukum adat yang merupakan dasar dari hukum tanah nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam UUPA, peralihan hak atas yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditandatanganinya akta jual beli dihadapan PPAT yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual serta dibayar pajak dan juga ketentuan undang undang yang berlaku. Pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli berarti pemindahan secara yuridis dan secara fisik sekaligus. Hukum tanah adat harus mengindahkan unsur – unsur yang bersandar pada pengertian hukum adat, disini mempunyai arti tersendiri yang oleh simposium UUPA dan kedudukan tanah adat dewasa bukan lagi sebagai hukum adat yang selama ini diperkenalkan oleh Van Vollenhofen atau Ter Haar, sekalipun masih adanya kelainan penafsiran tentang pengertian tersebut. Hukum adat menurut pengertian UUPA hukum adat yang sudah di saneer, atau hukum adat yang disempurnakan atau hukum adat yang bertumbuh dan berubah. Dalam konteks hukum adat berbicara tentang jual beli tanah berarti kita membicarakan tentang transaksi tanah yang merupakan bagian dari ruang lingkup sistem hukum adat.

Berikut ini hasil wawancara kepada pihak narasumber mengenai pelaksanaan jual beli tanah di hadapan kepala desa antara lain:

Menurut warga yaitu sebagai pihak penjual bapak Rusdiana,⁶⁹ Proses jual beli yang dilakukan yaitu menjual tanah dengan harga tersebut telah terjadi negosiasi antara penjual dan pembeli setelah itu sepakat terhadap nominal yang telah disepakati. Pembuatan kuitansi yang sesuai dengan nominal kesepakatan, menerima uang sesuai nominal yang di sepakati, menyerahkan sertifikat tanah tersebut. Datang ke kantor kepala desa untuk meminta dibuatkan surat jual beli tanah dengan saksi-saksi dan tanda tangan para pihak diatas materai.

Menurut warga yaitu sebagai pihak pembeli Bapak Sarmidi.⁷⁰Memiliki keinginan dan mempunyai uang tunai untuk membeli tanah sejumlah harga tanah yang telah disepakati. Tidak lupa dalam proses penyerahan uang dengan menggunakan kuitansi diatas materai dan tanda tangan penjual dan pembeli. Pihak penjual menyerahkan sertifikat tanah yang dijual belikan kepada pihak penjual dan pembeli. Setelah kesepakatan telah terjadi barulah datang ke kantor kepala desa meminta untuk dibuatkan surat jual beli tanah yang ditanda tangani oleh kepala desa, saksi, serta pihak penjual dan pembeli diatas materai. Dengan membawa syarat-syarat jual beli yang diperlukan Kepala Desa,

⁶⁹ Hasil wawancara, Rusdiana, warga Desa Batu Agung Kabupaten Seruyan, Tanggal 20 Agustus 2021

⁷⁰ Hasil wawancara, Bapak Sarmidi, warga Desa Suka Makmur Kabupaten Seruyan, tanggal 25 Agustus 2021

Proses Pelaksanaan Jual Beli Tanah Dihadapan Kepala Desa Suka Makmur Bapak Purwanto.⁷¹ Pelaksanaan jual beli yang biasa dilakukan oleh masyarakat dimana mereka telah melakukan jual beli terlebih dahulu yaitu melakukan penyerahan dan penerimaan yang dijual belikan setelah itu para pihak baru datang ke kantor kepala desa dan meminta dibuatkan surat peralihan jual beli atau bukti peralihan hak atas tanah kepada kepala desa. Pelaksanaan jual beli tanah dihadapan kepala desa biasanya dilakukan dengan syarat sebagai berikut:

- a. Adanya pihak penjual dan pihak pembeli
- b. Sertifikat atau bukti kepemilikan tanah
- c. Saksi
- d. KTP semua pihak
- e. KK pihak penjual dan pembeli

Mengingat didalam surat jual beli yang dibuat kepala desa memuat nama para pihak, alamat, tempat tanggal lahir dan nomor sertifikat, atas nama sertifikat dan alamat tanah yang dijual belikan. Dengan syarat tersebut diatas proses jual beli tanah dihadapan kepala desa dapat dilakukan. Wewenang kepala desa dalam proses jual beli tersebut hanya sebagai yang mengetahui disaksikan oleh para saksi sehingga kepemilikan tanah tersebut menurut hukum belum beralih kepemilikan dimana sertifikat tanah tersebut masih atas nama penjual.

⁷¹ Hasil wawancara, Bapak Purwanto, Kepala Desa Suka Makmur Kabupaten Seruyan, tanggal 10 Agustus 2021

Adapun warga yang belum mengakuinya keberadaan Pemerintahan Desa dalam proses jual beli tanah, datang ke kantor Kepala Desa dengan langsung membawa surat jual beli yang dibuat sendiri dan meminta tanda tangan Kepala Desa. Sehingga Kepala Desa menolak menanda tangani surat yang dibuat sendiri tersebut karena menurut kepala desa tidak membuatkan surat tersebut perihal arsip sehingga desa tidak memiliki arsip surat jual beli tersebut.

Berdasarkan segi kepastian hukum proses jual beli tanah dibawah tangan pada dasarnya sah secara hukum sepanjang jual beli tersebut memenuhi syarat-syarat perjanjian, tetapi hanya berlaku sebagai transaksi para pihak. Proses jual beli di bawah tangan tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata antara lain:

1. Kesepakatan
2. Kecakapan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Tetapi jual beli tanah telah diatur oleh Peraturan Perundang-undangan bahwa proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan menjadi syarat untuk melakukan pendaftaran tanah.

Segi kemanfaatan atau kegunaan proses jual beli tanah di bawah tangan memberikan manfaat yaitu mudah melakukan transaksi jual beli. Tidak harus menunggu waktu yang lama. Namun dalam aspek kehati-

hatian mengenai surat-surat mengenai tanah tersebut tidak dilakukan pengecekan apakah tanah tersebut memang tidak ada masalah.

Sedangkan dari segi keadilan proses jual beli tanah adil yaitu dalam transaksi jual beli tanah dibawah tangan prosesnya tersebut tidak lah rumit dan tidak menunggu waktu yang lama untuk bisa terlaksana proses jual beli tanah tersebut.

C. Solusi Agar Pendaftaran Tanah Dapat Dilakukan Mengingat Bukti Peralihan Hak Atas Tanah Dilakukan Dibawah Tangan Dengan Tanda Kesaksian Oleh Kepala Desa Atau Kepala Adat.

Solusi Agar Pendaftaran Tanah Dapat Dilakukan Mengingat Bukti Peralihan Hak Atas Tanah Dilakukan Dibawah Tangan Dengan Tanda Kesaksian Oleh Kepala Desa Atau Kepala Adat Antara lain:

Menurut masyarakat yang telah melakukan jual beli tanah pihak penjual Bapak Rusdiana.⁷² Mengenai pendaftaran tanah itu sudah jadi urusan pihak pembeli apakah akan melakukan pendaftaran tanah atau balik nama sertifikat atau tidak. Mengingat balik nama tersebut membutuhkan biaya, serta dalam mengurus balik nama sertifikat tersebut juga membutuhkan waktu yang lama dan proses yang rumit.

Menurut masyarakat yang telah melakukan jual beli tanah pihak pembeli Bapak Sarmidi⁷³. Mengenai pendaftaran tanah atau balik nama sertifikat dilakukan sewaktu-waktu ketika memang sudah ada biaya dan

⁷² Hasil wawancara, Rusdiana, warga Desa Batu Agung Kabupaten Seruyan, Tanggal 20 Agustus 2021

⁷³ Hasil wawancara, Bapak Sarmidi, warga Desa Suka Makmur Kabupaten Seruyan, tanggal 25 Agustus 2021

siap melakukan proses balik nama / pendaftaran tanah. Diketahui proses balik nama memerlukan tambahan biaya yang harus disiapkan tidak hanya harga tanah yang telah disepakati. Proses balik nama sertifikat juga harus meluangkan waktu untuk melakukan proses balik nama atau pendaftaran tanah begitu juga jarak tempuh yang harus dilalui menuju kantor PPAT tidak lah dekat. Ditambah lagi proses yang rumit serta waktu yang lama.

Menurut Kepala Desa Suka Makmur Bapak Purwanto.⁷⁴ Surat peralihan hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan dibuat di hadapan kepala desa agar dapat dilakukan pendaftaran tanah solusinya yaitu harus tetap melalui notaris PPAT yang memiliki wewenang dalam hal peralihan jual beli hak atas tanah yaitu harus dilakukannya lagi proses jual beli tanah di hadapan PPAT. Pihak penjual dan pembeli secara langsung menghadap kepada PPAT untuk kemudian membuat akta jual beli tanah.

Adapun permasalahan yang timbul akibat surat jual beli dibawah tangan yang dibuat dihadapan Kepala Desa, apabila pihak penjual atau pihak pembeli salah satunya tidak dapat menghadap PPAT untuk membuat lagi akta jual beli tanah tersebut. Beberapa alasan yang biasa terjadi yang mendasari salah satu pihak tidak dapat menghadap yaitu karena meninggal dunia, telah pindah domisili dan atau tidak tahu keberadaanya, pihak penjual tidak mau direpotkan lagi, ada juga yang memungkiri telah menjual tanah tersebut. Timbulah kerugian bagi pembeli apabila terjadi

⁷⁴ Hasil wawancara, Bapak Purwanto, Kepala Desa Suka Makmur Kabupaten Seruyan, tanggal 10 Agustus 2021

permasalahan dikemudian hari. Sehingga pihak pembeli sebaiknya dalam membeli tanah harus melakukan proses jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT. Serta mengecek secara teliti bukti kepemilikan tanah pihak penjual berupa sertifikat, dan lain-lain.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukan jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat tentang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya . karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Akta jual beli tanah yang di buat oleh PPAT merupakan syarat untuk melakukan pendaftaran tanah atau untuk pencatatan balik nama sertifikat tanah dari penjual kepada pembeli. Dimana dalam pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT, masing-masing pihak penjual dan pembeli berkewajiban membayar pajak transaksi. Penjual wajib

membayar pajak pertambahan nilai (PPN) dan pembeli wajib membayar bea perolehan hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Apabila transaksi jual beli tanah terjadi didaerah yang belum atau masih jarang terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka dapat menghadap kepada Camat dalam jabatan dan kapasitas selaku PPAT Sementara. Perlu diperhatikan bahwa PPAT yang dapat membuat akta jual beli tanah tersebut adalah PPAT yang berada pada wilayah kedudukan yaitu satu wilayah kabupaten dengan objek tanah tersebut.

Proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah di hadapan PPAT antara lain sebagai berikut:

1. Syarat jual beli di hadapan PPAT

Pada saat menghadap ke PPAT untuk membuat akta perjanjian jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang perlu dipersiapkan oleh para pihak terkait yaitu:

- a. Pihak penjual diharapkan membawa syarat sebagai berikut:
 - 1) Sertifikat asli hak atas tanah yang akan dijual
 - 2) KTP (Kartu Tanda Penduduk)
 - 3) Bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)
 - 4) Surat Persetujuan suami/isteri, bagi yang sudah berkeluarga
 - 5) KK (Kartu Keluarga)
- b. Pihak pembeli, membawa syarat sebagai berikut:
 - 1) KTP (Kartu Tanda Penduduk)

- 2) KK (Kartu Keluarga)
- 3) Uang pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai dihadapan PPAT, atau surat perintah mengeluarkan uang kepada Bank, yang telah disepakati antara penjual dengan pembeli terkait.

2. Alur pembuatan Akta Jual Beli Tanah

- a. Sebelum membuat akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT harus melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor pertanahan terkait;
- b. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPH), apabila harga jual tanah diatas RP. 60.000.000,00 (Enampuluh juta rupiah) di bank atau kantor ppos terkait;
- c. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas maksimum;
- d. Surat pernyataan dari penjual bahwa, tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa;
- e. PPAT menolak membuat Akta Jual Beli, apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa.

3. Pembuatan akta jual beli tanah:

- a. Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli, orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis;

- b. Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi;
- c. PPAT membacakan akta, dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut;
- d. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditanda tangani oleh penjual dan calon pembeli saksi-saksi serta PPAT;
- e. Akta diibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar hanya disampaikan ke kantor pertanahan, untuk keperluan pendaftaran;
- f. Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.

Jual beli tanah apabila dilakukan dibawah tangan dengan kesaksian atau diketahui oleh kepala desa, jual beli tersebut tidak sah apabila dilakukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tepatnya pada tanggal 08 Oktober 1997 dan tidak menyebabkan beralihnya tanah tersebut dari penjual ke pembeli. Dan sebaliknya apabila pembuatan surat jual beli dibawah tangan yang dibuat dihadapan kepala desa dibuat sebelum berlakunya peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tepatnya sebelum pada tanggal 08 Oktober 1997 jual beli tersebut sah menurut hukum dan dapat digunakan syarat untuk melakukan pendaftaran tanah.

Atas dasar perbuatan hukum jual beli tanah yang di buktikan dengan akta PPAT serta dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan maka dan diterbitkannya alat bukti kepemilikan yang kuat berupa sertipikat hak atas tanah atas nama penerima hak, berisi kutipan buku tanah dan surat ukur maka telah peralihan hak tersebut dapat dikatakan telah terjadi dengan sempurna.

Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT bukanlah jual beli yang mengakibatkan pemindahan hak atas tanah kepada pembeli. Tegasnya perbuatan tersebut tidak melahirkan jual beli, baru menimbulkan Perjanjian jual beli yang masih harus di ikuti dengan jual beli yang sebenarnya yaitu perjanjian jual beli yang harus dilakukan dimuka PPAT, jika memang dikehendaki bahwa haknya akan beralih kepada pihak yang telah membayar harga tanahnya. Karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dan dicatatkan dihadapan PPAT guna memperoleh Akta jual beli tanah sebagai bukti untuk mengalihkan dan mendaftarkan peralihan hak atas tanah di kantor Pertanahan dimana tanah itu terdapat sesuai dengan isi dari pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁶⁰ Jual beli tanah yang tidak disertai dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tidak dapat dialihkan dan didaftarkan haknya di kantor pertanahan. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang akan didaftarkan di kantor pertanahan harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, ketika pemilik atau pihak yang mengalihkan dan mendaftarkan tanah tersebut tidak dapat

membuktikan jual beli tanah yang akan didaftarkan itu dengan akta yang dibuat oleh PPAT maka Kantor pertanahan akan menolak Peralihan dan Pendaftaran tanah.

Bukti akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat pendaftaran tanah ini berlaku bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah didaftarkan di kantor pertanahan maupun untuk pendaftaran tanah pertamakali, untuk pendaftaran tanah pertamakali harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT apabila jual beli tanah itu dilakukan setelah tahun 1993 dan dalam surat C desa masih atas nama pemilik yang lama, hal ini dikarenakan bahwa setelah tahun 1993 surat tanah C desa atau biasa disebut sebagai leter C ini tidak sudah tidak diterbitkan lagi oleh pemerintah melalui Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak NOMOR SE - 15/PJ.6/1993. Leter C sendiri bukanlah merupakan bukti tanda kepemilikan tanah akan tetapi merupakan tanda pembayaran pajak. Sedangkan bagi jual beli yang dilakukan sebelum tahun 1993 dan surat C desa sudah atas nama pembeli maka proses pendaftaran tanah dapat dilakukan tanpa PPAT.

Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta PPAT akan membuat kesulitan bagi pembeli dalam beberapa hal diantaranya adalah:

1. Pembeli mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibeli itu.

2. Tanpa adanya akta PPAT, tidaklah mungkin untuk memperoleh izin pemindahan hak dari instansi agraria yang berwenang.
3. Kepala Kantor Pertanahan pun akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya.

Menurut peneliti dari segi kepastian hukum, pendaftaran tanah untuk jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan berdasarkan peraturan yang mengatur: Bahwa status hukum Jual Beli Tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil. Selain itu juga jual beli tersebut sudah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 1320 syarat sahnya perjanjian. Tetapi untuk memperoleh pemindahan hak atas tanah dan balik nama atau pendaftaran tanah harus memiliki akta yang dibuat oleh PPAT karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT;

pendaftaran tanah dapat dilakukan apabila memenuhi syarat pendaftaran tanah yaitu jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT. Apabila jual beli tanah tersebut dilakukan dibawah tangan maka tidak memiliki kepastian hukum, tidak menjadi bukti kuat dan syarat untuk dapat melakukan pendaftaran tanah.

Segi kegunaan atau kemanfaatan pendaftaran tanah sangat bermanfaat bagi para pihak. Pendaftaran tanah dilakukan guna untuk mendapatkan kepastian hukum bahwa tanah tersebut memang sepenuhnya beralih

kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Sehingga pembeli dapat melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah yang telah di belinya.

Segi keadilan pendaftaran tanah dilakukan oleh para pihak untuk mencapai keadilan bahwa pihak penjual dan pihak pembeli telah menerima hak dan kewajiban yang seharusnya dimiliki terhadap transaksi jual beli tanah. Yaitu pihak penjual menerima haknya yaitu uang hasil jual beli yang telah disepakati sedangkan pembeli dapat memiliki seutuhnya terhadap hak atas tanah yang dibelinya.

Terkait permasalahan jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT proses penyelesaiannya juga dapat dilakukan dengan dua cara yaitu melalui cara hukum (litigasi) maupun maupun non hukum (non litigasi) berikut merupakan cara penyelesaiannya :⁷⁵

1. Penyelesaian Pemasalahan Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan PPAT Melalui Jalur Non Litigasi.

Penyelesaian dengan cara non litigasi dilakukan dengan cara, melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT, yaitu pembeli mengajak penjual untuk datang dihadapan PPAT dan membuat akta jual beli. Cara ini dapat dilakukan ketika penjual atau ahli waris dari penjual bersedia untuk melakukan jual beli ulang dihadapan PPAT, namun hal ini akan sulit dilakukan apabil penjual atau ahli waris dari penjual tidak mau melakukan jual beli dihadapan PPAT.

⁷⁵ Dimas Rizky Wiratama Suwignyo, *Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa*, Jurnal Hukum, Volume I, Nomor I, 2017, Hal. 11

Cara non litigasi lainnya adalah dengan jalan negosiasi dan mediasi. Negosiasi adalah penyelesaian permasalahan melalui perundingan secara langsung antara para pihak guna mencari penyelesaian yang dapat diterima pihak-pihak yang bersangkutan.

Mediasi adalah penyelesaian permasalahan melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga yang netral (mediator) guna mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati oleh pihak-pihak. Penyelesaian secara mediasi ini dapat dipilih namun tetap dengan tujuan yang sama yaitu untuk meminta penjual atau ahli waris membuat akta jual beli dihadapan PPAT, dalam penyelesaian secara mediasi ini pihak pembeli dapat meminta kepala desa, tokoh masyarakat, atau ketua Adat yang bertindak sebagai mediator dalam menyelesaikan permasalahan. Selain itu pihak yang merasa dirugikan juga dapat menggunakan penyelesaian sengketa melalui mediasi oleh pihak Badan Pertanahan Nasional atau BPN. Sebagai mana diatur dalam Pasal 29 Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia bahwa BPN melalui deputi bidang penanganan sengketa dan perkara pertanahan memiliki fungsi sebagai Penyelenggaraan dan pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa, dan perkara pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan lainnya. Selanjutnya juga terdapat peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang

Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut Perkaban Nomor 11 Tahun 2016).

Penyelesaian sengketa pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Perkaban Nomor 11 Tahun 2016, merupakan sebuah upaya yang dapat ditempuh oleh para pihak yang bersengketa menggunakan cara di luar pengadilan.

Penyelesaian sengketa pertanahan merupakan salah satu bidang tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Penyelenggaraannya dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tujuan penyelesaian sengketa oleh BPN berdasarkan Perkaban tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Untuk mewujudkan tujuan tersebut, Perkaban Nomor 11 Tahun 2016 mengatur penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi, yaitu penyelesaian sengketa berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak.

Dalam hal Mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian berdasarkan berita acara mediasi yang mengikat para pihak.

2. Penyelesaian Pemasalahan Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan PPAT Melalui Jalur Litigasi.

Penyelesaian dengan cara litigasi dapat dilakukan ketika pihak penjual atau ahli warisnya tidak bersedia membuat akta jual beli

dihadapan PPAT ataupun ketika pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaanya.

Penyelesaian dapat dilakukan dengan jalan mengajukan gugatan ke pengadilan terhadap pihak penjual, salah satu bentuk dasar gugatan adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak penjual. Perbuatan melawan hukum ini timbul dari perjanjian jual beli yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli.

Dalam hal jual beli tanah telah bersertifikat, akta PPAT membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya, sehingga membuktikan pula bahwa pembeli sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. Selanjutnya dapat juga ditempuh dengan upaya membuat suatu penetapan ke Pengadilan Negeri setempat.

Pihak pembeli mengajukan permohonan penetapan yang menyatakan bahwa objek tanah tersebut adalah sah miliknya dan telah dilakukan jual beli. Sehingga berdasarkan penetapan dari Pengadilan Negeri tersebut dapat dijadikan sebagai suatu bukti untuk permohonan balik nama ke nama pembeli di Badan Pertanahan Nasional dengan melampirkan bukti-bukti pendukung lainnya seperti surat tidak silang sengketa, surat penguasaan fisik bidang tanah, surat keterangan tanah, saksi-saksi, serta pengumuman melalui media massa.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan penelitian diatas tentang Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dengan Tanda Kesaksian Oleh Kepala Desa Atau Kepala Adat Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Seruyan dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Jual beli tanah di bawah tangan dengan tanda kesaksian kepala desa atau kepala adat sering dilakukan oleh masyarakat di Kabupaten Seruyan karena faktor masyarakat belum sadar adanya hukum jual beli tanah, dilandasi saling percaya antara penjual dan pembeli, faktor biaya, estimasi waktu yang lama, jarak dan rumit dalam melakukan proses pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT.
2. Proses pelaksanaan jual beli tanah di hadapan Kepala Desa atau Kepala Adat di Kabupaten Seruyan adalah pihak penjual dan pihak pembeli telah melakukan jual beli terlebih dahulu yaitu melakukan penyerahan dan penerimaan yang dijual belikan setelah itu para pihak baru datang ke kantor kepala desa dan meminta dibuatkan surat peralihan jual beli atau bukti peralihan hak atas tanah kepada kepala desa serta membawa syarat yang telah ditentukan oleh Kepala Desa. Dalam proses pembuatan surat jual beli tersebut disaksikan dan di tanda tangani oleh para saksi, diketahui dan atau ditandatangani oleh

Kepala Desa dan juga ditanda tangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli.

3. Solusi agar pendaftaran tanah dapat dilakukan mengingat bukti peralihan hak atas tanah dilakukan dibawah tangan dengan tanda kesaksian oleh kepala desa atau kepala adat yaitu harus dilakukannya lagi proses jual beli tanah di hadapan PPAT.

B. Saran

Untuk meminimalisir praktek jual beli tanah di bawah tangan yang hanya dibuat dihadapan Kepala Desa atau Kepala Adat dibutuhkan adanya:

1. Pemerintah: Memberikan sosialisasi terhadap masyarakat mengenai pentingnya bukti peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan yang berlaku atau yang sah dalam proses jual beli tanah.
2. Masyarakat: Kesadaran masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli tanah haruslah dibuat dihadapan PPAT agar apabila dikemudian hari timbul masalah salah satu pihak tidak mengalami kerugian dan mempunyai perlindungan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Al quran dan Hadis

Surat Ar-Rum ayat (20)

Surat Al-Baqarah ayat 275

Surat Al- Isra' ayat 27

Surat An- nisa ayat 29

Buku:

Adhie, Brahmana dan Hasan Basri Nata Manggala, *Reformasi Pertanahan, Sosial Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama dan Budaya*, Mandar Maju, Bandung, 2002

Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, Raja Grafindo Persad, Jakarta, 2010, Hal.69

Ali, Daud, *Asas-asas Hukum Islam*, Rajawali Press, Jakarta, 1991

Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004

Chulaemi Achmad, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, FH UNDIP, Semarang, 1993

Cohen, Morris.L. dan Kent C. Olson *Legal Research in A Nutsbel*, St Paul Minn West Publissing Co, 1992

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesi*

Effendie Bachtiar, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaanya*, Alumni Bandung, 1993

Eka Irene Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2005

Hadikusuma, Hilman, *Metode Pembuatan Kertas Kerja ATAU Tesis ILMU Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan, Jakarta, 2002

- Hartanto, J. Andy, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Yogyakarta: Laksban Mediatama, 2009,
- *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid II, Djambatan, Jakarta, 2003
- Ibnu, Al- Hafizh Hajar Al-Asqalani, *Buluqhuul Maram dan Penjelasannya*, Hal.563
- Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penelitian Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2020
- Kerap, S. *Etika Bisnis Tuntunan Dan Relevansinya*, Kanisius, Yogyakarta, 1998
- Lubis, J. R. *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994
- Manggala, B. A. *Reformasi Pertanahan, Sosial Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama Dan Budaya*, Mandar Maju, Bandung, 2002
- Ma'ruf, Umar. *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan*. Unissula Press, Semarang, 2014
- Marzuki, P. M. *Penelitian Hukum* . Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2013
- Mertokusuma, S. *Mengenal Hukum; Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta:1999
- , *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta 2006
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Tanah*, PT. Alumni, Jakarta, 2006
- Ngadino, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan Dan Pengisian Akta PPAT*, UPGRIS Press, Semarang, 2019
- Perangin Effendi, *401 pertanyaan dan jawaban tentang hukum agraria*, Rajawali Press, Jakarta, 1991
- Peranginangin, Efendi, *Sari Kuliah Hukum Agraria I, Konversi Hak atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah, Fakultas Hukum Universita Indonesia*, Jakarta, 1998
- Perlindungan A.P, *Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1990
- Prakoso, Djoko, Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985,

Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Rieneka Cipta, Jakarta 1992

Soekanto, Soerjono, 1983, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali, Hal. 211

Supriadi, *Hukum Agrari*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018

Sutedi Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Cet.3, Jakarta, 2014

Syafei, Rachat, *Fiqh Muamalah*, *Pustaka Setia*, Bandung, 2001

Jurnal Dan Karya Tulis Ilmiah

Agrisal Ruslan, Rifan, dan Umar Ma'ruf, *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Ppat Di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara*, Vol. 4, No. 3, 2017, hal. 428. url: <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/viewFile/1817/1366>.

Diakses pada 15 Oktober 2021, pkl 11:31

Ilham dan Djauhari, "Permohonan Hak Milik Yang Berasal Dari Tanah Negara Di Kantor Pertanahan Kota Semarang", Vol. 4, Nomor 3, Hal. 360, September 2017, url:

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/1808/1357>.

Diakses Pada Tanggal 16 Oktober 2021, Pukul: 22:58

karuni Nuranidhira, Irdha dan Winanto, *Analisis Yuridis Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah*, KIMU 4, 2020, hal. 756. url: <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/2532/1894>.

Diakses pada 15 oktober 2021, pukul 12.22

Mega Puspa Sari, Mega, Sidik Purnama dan Gunarto, *Peranan PPAT Dalam Pemsertifikatan Tanah Akibat Jual Beli* Vol. 5, No. 1 Maret 2018, Hal. 244. url:

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/2553/1914>.

Diakses 15 Oktober 2021, pukul 12:36

Nur Setyani, Anisya dan Denny Suwondo "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kabupaten Demak", KIMU 3, Hal. 326, url: <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kimuh/article/download/8968/4739>.

Diakses tanggal 19 Oktober 2021, Pukul 9:13

Zain, L. Y. *Tanah Dan Hukum Adat Di Indonesia*, *Konsorsium Pembaruan Agraria*, Jurnal Landreform Volume 2, 2014

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah Negara

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Internet

<http://repository.usu.ac.id/diunduh/tanggal14januari2021pukul21:52.wib>

http://www.bukupertanahan.blogspot.com/2012/07/pendaftaran-tanah-secara-sistematik_2195.html, dilihat pada tanggal 05 Februari 2021

www.hukumonline.com/PerjanjianBawahTangan, diakses Tanggal 12 juni 2021, Pukul 10.34 WIB

<http://ilmuhukum56.blogspot.co.id/2015/04/makalah-perjanjian-jual-beli-beserta.html>, diakses Tanggal 24 Oktober 2021, pukul 1:59 WIB

https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen/rpi2jm/DOCRPIJM_a680d884f7_BAB%20IIBAB%202%20Profil%20Kab%20Seruyan.pdf. Diakses pada tanggal 7 juni 2021, pukul 10.00 WIB