

PAPER NAME

HUKUM DALAM JUAL BELI TANAH

AUTHOR

**Sufirman_Rahman_Ilham_Abbas_ Djangg
ih_Hardianto**

WORD COUNT

19010 Words

CHARACTER COUNT

116041 Characters

PAGE COUNT

92 Pages

FILE SIZE

1.0MB

SUBMISSION DATE

May 19, 2023 6:48 PM GMT+8

REPORT DATE

May 19, 2023 6:50 PM GMT+8**● 19% Overall Similarity**

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

- 19% Publications database
- Crossref database

● Excluded from Similarity Report

- Internet database
- Submitted Works database
- Quoted material
- Small Matches (Less than 15 words)
- Crossref Posted Content database
- Bibliographic material
- Cited material

HUKUM DALAM JUAL BELI TANAH

● Prof. Dr. H. Sufirman Rahman, SH, MH ● Dr. Ilham Abbas, SH, MH



Editor :
Hardianto Djanggih

Prof. Dr. H. Sufirman Rahman, SH, MH

Dr. Ilham Abbas, SH, MH

HUKUM DALAM JUAL BELI TANAH

Editor: Hardianto Djanggih

Diterbitkan Oleh:



**SEFA MEDIA
UTAMA**

CV. SEFA MEDIA UTAMA - ACEH

2023

HUKUM DALAM JUAL BELI TANAH

Penulis : Prof. Dr. H. Sufirman Rahman, SH, MH
Dr. Ilham Abbas, SH, MH
Editor: Hardianto Djanggih

Hak Cipta © 2023 pada Penulis

Hak Cipta dilindungi undang-undang. Dilarang memperbanyak atau memindahkan sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun baik secara elektronik maupun mekanis, termasuk memfotokopi, merekam atau dengan sistem penyimpanan lainnya, tanpa izin tertulis dari penerbit dan penulis

Penerbit:

SEFA MEDIA UTAMA

Jl. Gerudong Pasee Aceh Utara

<http://sefamediautama.id/> Telp. 085260363550

Cetakan I : Mei 2023

ISBN: 978-623-09-3327-1

Halaman. 96

Ukuran 16,8 x 23 cm

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke pada Allah swt atas segala limpahan rahmat, hidayah serta karuni-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan buku dengan” **HUKUM DALAM JUAL BELI TANAH**”

, tidak lupa pula kita sanjungkan kepada Baginda Nabi besar Muhammad saw. yang telah membawa umatnya dari alam kebodohan ke alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan seperti yang kita rasakan pada saat ini.

Dalam penulisan Buku ini penulis menyadari bahawa semuanya tidak akan terwujud tanpa adanya pihak yang, dan bantuan sehingga terselesaikannya buku. oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah mendukung seandainya buku ini:Penulis menyadari bahwa Buku ini masih belum sempurna dan banyak kekurangan. Oleh karena itu penulis mengarapkan kritikan dan saran yang membangun agar perbaikan penulisa laporan menjadi lebih baik.

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI	i
BAB I PENDAHULUAN	
A. Pendahuluan.....	1
BAB II JUAL BELI TANAH	
A. Pengertian Jual Beli.....	5
B. Pengertian Jual Beli Tanah.....	16
C. Pengertian Jual Beli Tanah dibawah Tangan.....	25
BAB III LANDASAN HUKUM TANAH	
A. Dasar Hukum Jual Beli Tanah	30
B. Asas Tunai dan Terang dalam Jual Beli Tanah	35
C. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah	46
D. Penyelesaian Sengketa Tanah.....	48
E. Penguasaan Tanah.....	50
F. Kepemilikan Tanah bagi Warga Negara.....	57
BAB IV AKIBAT HUKUM DALAM JUAL BELI TANAH HAK PAKAI ATAS TANAH HAK MILIK	
A. Hukum dalam Jual Beli Tanah Hak Pakai atas Tanah Hak Milik Orang Lain.....	68
BAB V PERAN NOTARIS PEMBUAT AKTA JUAL BELI ATAS TANAH HAK PAKAI	
A. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pembuat Akta Jual Beli atas Tanah Hak Pakai.....	77
DAFTAR PUSTAKA	83

BAB I

PENDAHULUAN

A. Pendahuluan

10 jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan kata lain jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual (Puja Ramadhani, 2019).

Pengertian perjanjian menurut R. Subekti mengemukakan pendapatnya sebagai berikut:

1 Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Menurut pendapat yang dikemukakan oleh J. Satrio, perjanjian yaitu peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak atau dengan perkataan lain, bahwa perjanjian berisi perikatan. Sedangkan dalam Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian dimaknai

10 sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Dantes & Hadi, 2021).

Menurut R. Setiawan, definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga mengandung arti yang sangat luas, karena dengan dipergunakannya kata perbuatan tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Beliau memberikan penjelasan bahwa:

- 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- 2) Menambahkan perkataan atau saling mengikatkan dirinya dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal, akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian, selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual (AFRIANDARI, 2021).

Ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam KUH Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa

perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Perjanjian jual-beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

22 Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1 Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak

bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini (Larasati & Raffles, 2020).

Berdasarkan Undang-undang disebutkan bahwa pengaturan penguasaan dan penggunaan tanah untuk kawasan tertentu berdasarkan rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaannya, baik yang disusun perencanaannya oleh Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah untuk :

1. Keperluan Negara;
2. Keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya;
3. Keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat;
4. Keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan;
5. Untuk keperluan pengembangan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Hak menguasai pada negara atau instansi yang berwenang bersumber pada kekuasaan dijalankan oleh badan-badan perundang-undangan yaitu pemerintah. Oleh sebab itu diperlukan suatu ketentuan hukum yang mengatur tentang tanah. ¹⁸ Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum kongkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem (Setiadi et al., 2019).

BAB II

JUAL BELI TANAH

A. Pengertian Jual Beli

Jual beli terdiri dari dua suku kata yaitu “jual dan beli”. Kata jual menunjukkan adanya perbuatan menjual sedangkan beli adalah adanya perbuatan membeli. Sehingga jual beli merupakan perbuatan dua pihak, pihak yang satu sebagai penjual/menjual dan pihak yang lain sebagai pembeli/membeli, maka dalam hal ini terjadilah suatu peristiwa hukum yaitu jual beli. Jual beli merupakan peristiwa hukum pada ranah perdata, menurut Soeroso jual beli termasuk peristiwa hukum majemuk yaitu terdiri dari lebih dari satu peristiwa yakni pada jual beli akan terjadi peristiwa tawar menawar, penyerahan barang, penerimaan barang. Jual beli merupakan peristiwa perdata yang paling sering dilakukan oleh orang demi memperoleh hak milik atas suatu benda. Sebagian besar benda yang dimiliki seseorang, hak milik atas benda tersebut diperoleh karena adanya penyerahan oleh pihak lain, yakni penjual. Peristiwa perdata atau titel berupa Perjanjian Jual Beli mendominasi kepemilikan benda yang dimiliki oleh setiap anggota masyarakat. Berpangkal dari titik ini terbukti, betapa sentralnya peristiwa perdata berupa Perjanjian Jual Beli itu dalam kancah kehidupan sosial. Hukum Perdata mengatur Perjanjian Jual Beli cukup rinci sebagaimana dapat dilihat dalam Buku III BW/burgerlijk wetboek voor Indonesia atau disebut sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) (Raypangestu & Gultom, 2022).

Jenis perjanjian yang paling banyak digeluti anggota masyarakat ini, yakni

Perjanjian Jual Beli, ternyata pembentuk undang-undang memberikan definisinya ada Pasal 1457 KUHPerdata yang menegaskan bahwa Perjanjian Jual Beli adalah suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan benda, sedang pihak lain mengikatkan diri untuk menyerahkan sejumlah harga yang disepakati (Pratiwi et al., 2020). Tidak hanya dalam hukum positif saja namun hukum islam juga mengatur mengenai jual beli. Ulama fikih menyebutkan pembahasan jual beli (*buyu'*) setelah pembahasan tentang ibadah praktis. Yang demikian itu, karena ibadah adalah pembahasan yang mengatur hubungan interaksi antara makhluk dengan AlKhaliq; Allah. Sedangkan jual beli adalah pembahasan yang mengatur hubungan antar sesama manusia. Jual beli merupakan suatu bentuk kerjasama tolong menolong antar sesama manusia mempunyai landasan yang kuat dalam al-Qur'an, al-Sunnah, yaitu di antaranya:

1. Beberapa ayat al-Qur'an tentang jual beli:

Surat al-Baqarah ayat 275

Artinya: "Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba."

(QS. al-Baqarah: 275)

2. Landasan as-Sunnah antara lain :

Hadis dari Rifa'I ibn Rafi'

Artinya: "Rasulullah saw. ditanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan (profesi) apa yang paling baik. Rasulullah ketika itu menjawab usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkahi". (HR. Ahmad AthThabrani, Al-Hakim)

Dari definisi jual beli tersebut diatas maka peneliti ingin menganalisis bagaimana jual beli yang terdapat pada KUHPerdata

dan hukum islam yang bersumber dari Al Quran dan Hadist, serta juga pada penelitian ini peneliti ingin memberikan solusi dari permasalahan jual beli secara tidak tunai baik secara hukum positif dan hukum islam.

Pengertian jual beli dalam hukum perlindungan konsumen sendiri tidak dijelaskan secara langsung. Dalam sejarahnya, perlindungan konsumen pernah secara prinsipal menganut asas the privity of contract. Artinya, pelaku usaha hanya dapat dimintakan pertanggungjawaban hukumnya sepanjang ada hubungan kontaktual antara dirinya dan konsumen. Oleh karena itu, ada pandangan bahwa hukum perlindungan konsumen berkolerasi erat dengan hukum perikatan, khususnya perikatan perdata. Sebagaimana dalam hukum perlindungan konsumen, terdapat aspek hukum yang mengaturnya seperti salah satunya yaitu hukum perdata. Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan contract of sale. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUH Perdata) (BAIQ JHIFYA AURELIE, 2022).

Salim mendefinisikan perjanjian jual beli dalam bukunya yaitu sebagai suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Sehingga unsur-unsur yang tercantum dalam definisi tersebut adalah

a) adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;

- b) adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
- c) adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Sebagaimana yang diuraikan dalam definisinya, dapat diketahui bahwa jual beli merupakan salah satu bentuk dari perjanjian. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tercantum pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1320, yaitu sebagai berikut: Supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) ⁷ suatu hal tertentu;
- 4) ⁷ suatu sebab yang halal

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu (Muyassar et al., 2019).

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, ¹ dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Orang yang membuat suatu perjanjian ¹ harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Sebagai syarat yang ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban

kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Akhirnya oleh pasal 1320 KUH Perdata tersebut di atas, ditetapkan sebagai syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatu sebab yang halal (Asmi & Sinilele, 2020). Dengan sebab (bahasa Belanda *oorzaak*, bahasa Latin *causa*) ini dimaksudkan tiada lain pada isi perjanjian. Hukum pada dasarnya tidak menghiraukan apa yang berada dalam gagasan seorang atau apa yang dicita-citakan seorang, yang diperhatikan oleh hukum atau undang-undang hanyalah tindakan orang-orang dalam masyarakat. Jadi, yang dimaksud dengan sebab atau *causa* dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri seperti halnya dalam perjanjian jual beli isinya adalah pihak satu menghendaki uang. Adapun yang merupakan konsekuensi dari tidak terpenuhinya satu atau lebih dari syarat sahnya perjanjian sebagai berikut:

- 1) ⁹ Batal demi hukum (*nietig, null and void*). Dalam hal ini, kapan pun perjanjian tersebut dianggap tidak pernah sah dan dianggap tidak pernah ada, dalam hal ini jika tidak terpenuhi syarat objektif dalam pasal 1320 KUH Perdata Indonesia.
- 2) Dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*). Dalam hal ini, perjanjian tersebut baru dianggap tidak sah, jika perjanjian tersebut dibatalkan oleh yang berkepentingan, dalam hal ini jika tidak terpenuhinya syarat subjektif dalam pasal 1320 KUH Perdata Indonesia.
- 3) Perjanjian tidak dapat dilaksanakan (*unenforceable*). Dalam hal ini, merupakan perjanjian yang tidak dilaksanakan adalah jika perjanjian tersebut tidak begitu saja batal, tetapi juga tidak

9 dapat dilaksanakan, tetapi perjanjian tersebut masih mempunyai status hukum tertentu.

- 4) Dikenakan sanksi administratif. Dalam hal ini, ada syarat dalam perjanjian, yang apabila syarat tersebut tidak dipenuhi tidak mengakibatkan batalnya perjanjian tersebut, melainkan hanya mengakibatkan salah satu pihak atau kedua belah pihak terkena semacam sanksi administratif.

8 Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya (Darwin & Djajaputra, 2023). Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi. Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia 9 menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugian. Ia mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. (1473-1474 KUHP) Kewajiban utama si pembeli ialah 26 membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan. (1513-1514 KUHP) (Mulyana & Abdughani, 2021).

10 Dalam pengertian lain pelaksanaan jual beli yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Didalam pasal tidak memberikan batasan yang

jelas, karena disatu sisi terlalu luas dan disisi lain kurang lengkap. Kata “pelaksanaan” disini terlalu luas pengertiannya, karena seakan-akan semua perbuatan termasuk didalamnya. Secara garis besar di indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada buku ke III Tentang Perikatan. Dalam Pasal 1233 KUHPerdata dinyatakan sumber dari perikatan yaitu perikatan yang lahir dari persetujuan dan perikatan yang lahir dari Undang-Undang. Sesuai dengan materi penelitian penulis, pembahasan akan lebih terfokus pada perikatan yang lahir dari persetujuan dan lebih terperinci mengenai pelaksanaan jual beli. Namun sekilas penulis akan menjabarkan apa yang dimaksud dengan perikatan yang timbul dari Undang-Undang.¹ Pasal 1352 KUHPerdata menentukan bahwa perikatan-perikatan yang dilahirkan oleh Undang-Undang sebagai akibat dari perbuatan orang. Sehubungan dengan hal ini hendaknya diperhatikan bahwa dari Undang-Undang saja tidak akan timbul perikatan (Kakiay, 2021). Untuk terjadinya perikatan berdasarkan Undang-Undang harus selalu dikaitkan dengan suatu kenyataan atau peristiwa tertentu. Dengan kata lain untuk timbulnya perikatan selalu disyaratkan terdapatnya kenyataan hukum. Selain perikatan yang lahir dari Undang-Undang tersebut, pelaksanaan jual beli merupakan sumber perikatan lainnya (P. Hukum et al., 2020).

Pelaksanaan jual beli merupakan sumber perikatan lainnya, dinyatakan sumber dari perikatan yaitu perikatan yang lahir dari persetujuan dan perikatan yang syarat sah yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata :

- a. Adanya kesepakatan dan kehendak
- b. Wenang berbuat

Berdasarkan syarat sahnya diatas tersebut dapat dikatakan dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-

7
syarat subjek, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan pelaksanaan jual beli, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat objektif, karena mengenai pelaksanaan jual belinya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.³ Selanjutnya mengenai unsur-unsur yang terdapat suatu pelaksanaan jual beli, dimana j. Satrio memaparkan bahwa dalam perjanjian terdapat beberapa unsur yaitu sebagai berikut:

- a) Unsur Essensialia Unsur yang selalu ada, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, tidak mungkin ada. Misalnya suatu sebab yang halal merupakan unsur essensialis untuk adanya pelaksanaan, seperti dalam pelaksanaan jual beli harga dan barang yang disepakati kedua belah pihak harus ada.
- b) Unsur Naturalia Unsur yang oleh Undang-Undang, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Misalnya kewajiban penjual menanggung biaya penyerahan dapat disampingkan atas kesepakatan kedua belah pihak.
- c) Unsur Accidentalialia
Unsur yang ditambahkan oleh para pihak yang Undang-Undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Misalnya dalam pelaksanaan jual beli, bendabenda perlengkapan tertentu bisa dikecualikan .

Pelaksanaan jual beli memiliki beberapa macam pembagian, yaitu seperti yang diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdato menyebutkan dua

kelompok yang pertama yang diberikan suatu nama khusus oleh Undang-Undang yang bernama (benoemde atau nominaatcontracte), seperti jual beli, sewa menyewa, perjanjian yang dalam Undang-Undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, yang disebut perjanjian tak bernama (onbenoemde atau innominaat contracte), seperti perjanjian sewa-beli dan fiducia (Sumarja, 2019).

Selain pembagian yang diatur dalam KUHPerdara tersebut, juga terdapat beberapa pembagian perjanjian yang dikemukakan oleh beberapa ahli hukum di Indonesia. Seperti pembagian perjanjian yang dikemukakan oleh J. Satrio, diaman terdapat lima jenis perjanjian yaitu :

1. Perjanjian cuma-Cuma

Yaitu suatu perjanjian yang mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain tanpa memperoleh suatu keuntungan atau manfaat bagi dirinya sendiri. Contohnya yaitu seperti hibah, pinjam pakai cuma-cuma, pinjam mengganti cuma-cuma dan penitipan barang cuma-Cuma (K. Hukum et al., 2022).

2. Perjanjian atas beban, yaitu

Perjanjian dimana terhadap prestasi yang satu selalu ada kontra dengan prestasi pihak lainnya, dimana kontra prestasinya semata-mata merupakan pembatasan atas prestasi yang satu atau hanya sekedar menerima kembali prestasinya sendiri.

3. Perjanjian sepihak Yaitu

perjanjian yang menimbulkan kewajiban (terhadap lawan janjinya), sedangkan pihak yang lainnya hanya memiliki hak saja. Contoh perjanjian ini yaitu hibah, perjanjian kuasa tanpa upah, penitipan barang Cuma-Cuma.

4. Perjanjian timbal balik Yaitu

perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban karena hak juga kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya. Contoh seperti jual beli, sewa menyewa dan juga tukar menukar.

5. Perjanjian timbal balik tidak sempurna Yaitu

perjanjian sepihak, karena kewajiban pokoknya hanya ada pada salahsatu pihak saja. Tetapi dlam hal-hal tertentu dapat timbul kewajibankewajiban pada pihak lain. Misalnya perjanjian pemberian kuasa tanpa upah.

Menengenai perumusan perjanjian menurut para sarjana memberikan pendapat yang berbeda dengan pengertian perjanjian pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian perjanjian menurut para sarjana antara lain(Sinta et al., 2022) :

²⁷
R. Subekti

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang atau pihak yang berjanji kepada seseorang (atau pihak lain) atau dimana dua orang atau (pihak itu) saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

R. Wirjono Prodjodikoro

¹⁷ Perjanjian adlah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal sedang pihak lain lebih berhak pelaksanan perjanjian itu.

Abdul Kadir Muhammad

Menyatakan bahwa ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat beberapa kelemahan yaitu :

- I. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya

terhadap satu orang atau lebih". Kata kerja "mengikatkan diri" sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Padahal dalam suatu perjanjian dua pihak yang saling mengikatkan dirinya. Oleh karena itu perumusannya seharusnya "saling mengikatkan diri". Jadi harus ada konsensus antara pihak-pihak.

- II. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus Pengertian "Perbuatan" termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya digunakan "persetujuan".
- III. Tanpa menyebutkan tujuan Dalam perumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak disebutkan tujuan pengadaan perjanjian sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tidak jelas untuk apa.
- IV. Pengertian perjanjian terlalu luas Karena mencakup juga pelaksanaan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dengan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja.

B. Pengertian Jual Beli Tanah

Menurut Pasal 1457 KUH⁸ Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Beli et al., 2019). Dengan kata lain jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Dengan demikian perkataan jual beli ini menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli, jadi dalam hal ini terdapat dua pihak yaitu penjual dan pembeli yang timbal balik.

Berdasarkan ketentuan di atas, barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah adanya barang dan harga yang sesuai dengan asas konsensualisme dalam hukum perjanjian bahwa perjanjian jual beli tersebut lahir sejak terjadinya kata sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak setuju mengenai barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah (Bilkis et al., 2021).

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 13 1458 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Dalam perjanjian jual beli yang terdapat penjual dan pembeli memiliki hak dan kewajiban yang bertimbal balik dimana bagi si penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan serta menjamin kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi dan terhadapnya berhak untuk menerima pembayaran harga barang, sedangkan kewajiban si pembeli yang utama adalah membayar harga yang berupa sejumlah uang pada saat pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana yang ditetapkan menurut perjanjian, sedangkan haknya adalah menerima barang yang diperjualbelikan dari penjual tersebut (Aulia, 2022).

Sementara jual beli menurut hukum pertanahan nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang mempunyai 3 (tiga) sifat, yaitu:

- 1) Bersifat terang, maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi;
- 2) Bersifat tunai, maksudnya bahwa ¹⁰ dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya;
- 3) Bersifat riil, maksudnya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan.

Perbuatan hukum jual beli dalam peralihan hak atas tanah merupakan penyerahan tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli untuk selamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada pihak penjual. Sehingga pada saat jual beli hak atas tanah itu langsung beralih dari penjual kepada pembeli (Nisa & -, 2021).

Dalam pengertian lain perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi menurut penjelasan pasal dalam Undang-undang. Sementara hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas dan berdimensi dua dengan ukuran panjang dan

lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-undang, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan (Arthadana, 2021). Dengan demikian makna yang di punyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya. Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Sedalam berapa tubuh bumi ini boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada di atasnya boleh, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang hak serta ketentuan peraturan perundang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Penggunaan tubuh bumi harus ada hubungannya langsung dengan gedung yang di bangun yang di bangun di atas tanah yang bersangkutan. Misalnya untuk pemancangan tiang-tiang pondasi, untuk basement, ruang parkir, dan keperluan yang langsung berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan gedung yang dibangun (Nabila & Indiraharti, 2020).

Bahwa jual beli menunjukan dari satu pihak perbuatan itu dinamakan menjual, sedangkan dipihak lain dinamakan membeli. Istilah ini yang mencakup dua perbuatan timbal balik. ¹⁹ Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang disepakati (Damayanti, 2020).

Jual beli adalah perbuatan timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) bersedia untuk menyerahkan hak milik atas suatu

barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) bersedia²³ untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Jual beli menerangkan bahwa hal yang disepati oleh pihak yang satu (penjual) menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang disepati oleh pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati.

¹³ Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang.¹³ Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di hadapan Kepala Desa serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh kepala desa, karena kepala desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran kepala desa mewakili warga masyarakat desa tersebut. Sekarang sifat terang berarti jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku (Putri, 2021).

Pelaksanaan jual beli pada umumnya merupakan pelaksanaan konsesnsual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan antara para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan aksidentalia dari pelaksanaan tersebut. Dikatakan adanya kesepakatan, walaupun para pihak sepakat mengenai barang dan harga, jika ada hal-hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan pelaksanaan jual beli tersebut jual beli tetap tidak terjadi karena tidak tercapai kesepakatan. Akan tetapi jika para pihak telah menyepakati unsur esensial pelaksanaan jual beli tersebut yaitu tentang barang yang akan dijual

harga barangnya tersebut dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam pelaksanaan tersebut merupakan ketentuan tentang jual beli yang ada dalam Perundang-Undangan (BW) atau biasanya disebut unsur *naturalia* (Sinilele, 2020).

Sedangkan Salim H.S di dalam bukunya menerangkan bahwa pada dasarnya, terjadi kontrak jual beli antara penjual dengan pembeli adalah pada saat dasarnya,

terjadinya kontrak jual beli antara penjual dengan pembeli adalah pada saat terjadinya persesuaian kehendak dan pernyataan antara mereka tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar lunas. Tetapi walaupun telah terjaidnya persesuaian kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli karena harus diikuti proses penyerahan benda.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi unsur pokok dari pelaksanaan jual beli adalah barang dan harga. Dimana adanya barang dan harga yang hendak dijual ditentukan oleh sejumlah harga. Hal ini berarti bahwa suatu pelaksanaan jual beli tanah tidak akan akan terjadi jika tidak adanya barang yang menjadi obyeknya dan harga sbagai pembayaran serta penyerahan dari penjual kepada pembeli.

Sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pada dasarnya adalah suatu pelaksanaan yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam pelaksanaan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata.para pihak dalam pelaksanaan jual beli tanah yaitu penjual dan pembeli memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia

mengatur hal yang menjadi hak dan juga kewajiban dari para penjual dan pembeli (Kusuma et al., 2020).

Mengenai kewajiban penjual diatur dalam Pasal 1474 KUHPerdara yang dinyatakan yang menjadi kewajiban pihak penjual yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Pengertian dari menyerahkan barang dapat dilihat dalam Pasal 1475 KUHPerdara yang dinyatakan bahwa penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pihak pembeli. Sedangkan yang menjadi kewajiban pihak pembeli diatur dalam Pasal 1513 KUHPerdara yang dinyatakan bahwa yang menjadi kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang ditetapkan menurut pelaksanaan jual beli (Hawiwie et al., 2021).

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang. 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 atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil :

1. Syarat Materil

Sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut;

- a. ¹⁰ Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan
Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk membeli tanah yang akan dibelinya,
- b. Pembeli berhak menjual tanah yang bersangkutan
Maksudnya yang berhak menjual suatu bidang tanah adalah pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik,
- a. ⁶ Tanah hak yang bersangkutan
Boleh untuk diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah hak yang dapat untuk diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang-undang yaitu :
 - i. Hak Milik (Pasal 20)
 - ii. Hak Guna Usaha (Pasal 28),
 - iii. Hak Guna Bangunan (Pasal 35) dan,
 - iv. Hak Pakai (Pasal 41).

2. Syarat Formil

Suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang bertujuan untuk membuktikan adanya suatu pelaksanaan yang bermaksud memindahkan hak atas tanah. Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak akta tersbut ditandatangani,

PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan hak sesuai dengan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki. Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selamanya disebut “jual lepas”. Ada beberapa pendapat tentang jual lepas tersebut, diantaranya :

- Van Vollenhoven

Mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian.

- S.A. Hakim

Mengatakan bahwa penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dulu sebagian) uangnya disebut uang pembelian.

- Imam Sudiyat

Mengatakan bahwa menjual lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali. Jadi penyerahan itu untuk seterusnya dan selamanya.

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria⁷ pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi :

“Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama”.

Hilman Hadikusuma juga mengemukakan, bahwa pada umumnya jual beli itu berlaku apabila pada saat yang sama penjual menyerahkan barang yang dibeli dan pembeli menyerahkan pembayarannya. Boedi Harsono mengatakan, bahwa jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.

Dari pengertian di atas, dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli. Dengan

dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut Hukum Adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.

C. Pengertian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut (Hawiwie et al., 2021). Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu pelaksanaan jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala 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 pelaksanaan yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi.

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pelaksanaan jual beli tanah yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah, seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Seharusnya dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah pihak penjual dan pembeli datang menghadap bersama-sama ke kantor PPAT, untuk membuat Akta Jual Beli Tanah. PPAT adalah Pejabat Umum yang dianggap oleh Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang mempunyai kewenangan untuk membuat peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli tanah.

Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat. Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu pelaksanaan 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 di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962.

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

1. Tanda Bukti Haknya Yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
Surat Keterangan Kepala Desa ialah yang dikuatkan oleh berupa :
 - a. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu
 - b. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
 - c. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.
2. Tanda bukti kewarganegaraan ialah sebagai alat bukti yang sah dari pemegang dan mempunyai hak, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b.

Adapun 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 jual beli tanah dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah. Sedangkan obyek dari 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 di bawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut tetap dapat didaftarkan.

Peralihan hak atas tanah merupakan 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 di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga (Kusuma et al., 2020).

Untuk kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut dengan diselenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana yang diamanatkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan

bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan kegiatan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia.

¹⁴ Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda buku haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya.

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 pihak dan saksisaksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli itu walaupun dilakukan dengan di bawah tangan, namun dikuatkan dengan para saksi yang dapat dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

BAB III

LANDASAN HUKUM TANAH

A. Dasar Hukum Jual Beli Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, yang terdapat pada pasal 19 menjelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Selanjutnya dalam ayat (2) menjelaskan pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ayat (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaranya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Ayat (4) dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu disebabkan dari pembayaran biaya-biaya tersebut (Asmi & Sinilele, 2020).

Pasal 20 ayat (1) hak milik adalah turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas orang tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial). Selanjutnya dalam ayat (2) menjelaskan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 26 ayat (1) jual¹⁴ beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan peraturan-peraturan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

KUH Perdata Pasal 1457 menjelaskan⁸ jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pasal 1458 jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedubelah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Pasal 1459¹³ hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada sipembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616 (Damayanti, 2020).

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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 surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pasal 7 ayat (1) PPAT sebagaimana dimaksudkan pada Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Pasal 26 ayat (2) dalam pelaksanaan

24

pendaftaran tanah, kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan jabatan lain yang ditugaskan untuk pelaksanaan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Pasal 23 ayat (2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik. ⁶ Pasal 37 ayat (1) peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jabatan, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perubahan 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.

Selanjutnya ¹² pada ayat (2) dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. ² Pasal 39 ayat (1) PPAT wajib menolak membuat akta, jika:

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;

2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan: a) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan, bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); b) surat keterangan yang menyatakan, bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

3. 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; 4. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak, yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; 5. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau Instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

6. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis, hal mana harus ditanyakan oleh PPAT kepada para pihak sebelum dibuat aktanya; 7. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Pasal 45 Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika

Salah satu syarat di bawah ini tidak terpenuhi : sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan; perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2); dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap; tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundangundangan yang bersangkutan; tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan; perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Pasal 56 pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya di dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan dasar hukum pendaftaran hak milik harus dilakukan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Sebagaian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan

hukum hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti setelah dilakukan jual beli tanah.

ii. Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah

Jual beli tanah merupakan hal yang sering dilakukan oleh masyarakat, namun tidak dapat dipungkiri bahwa proses jual beli tanah yang dilakukan belum semuanya memenuhi asas tunai dan terang. Bahkan beberapa kali Penulis temukan dalam suatu perkara perdata dengan objek sengketa berupa tanah dimana Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas suatu tanah namun sertifikat tanah tersebut bukan atas nama Penggugat dan Penggugat hanya mempunyai bukti berupa kuitansi pembelian atas tanah tersebut. Hal tersebut dapat terjadi karena dalam transaksi jual beli tanah, Penggugat sebagai pihak pembeli setelah melakukan pembayaran sejumlah uang kepada penjual, hanya mendapatkan kuitansi sebagai bukti pembayaran (Putri, 2021). Setelah dilakukan pembayaran dan mendapatkan kuitansi, transaksi jual beli tanah tersebut tidak dituangkan dalam akta jual beli dan juga tidak melanjutkannya dengan melakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Transaksi jual beli tanah semacam itu berpeluang besar akan menimbulkan permasalahan hukum.

Berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

1. Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran (Nisa & -, 2021).

2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah²¹ jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:

- a. Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;
- b. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati.

Perlu Penulis sampaikan bahwa Jual beli tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dan tidak di hadapan PPAT, hal tersebut dikarenakan jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdata yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum. Namun, dampak yang diterima oleh pihak pembeli jika dalam melakukan jual beli tanah tanpa akta jual beli di hadapan PPAT adalah pembeli tanah akan mengalami kesulitan dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang telah dibelinya karena menurut ⁶ PP tentang Pendaftaran Tanah peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT.

Selain kesulitan dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah, terdapat dampak yang lebih besar lagi, yakni jika suatu saat terjadi permasalahan hukum terkait dengan tanah yang menjadi objek jual beli. Pembeli tanah akan mengalami kesulitan untuk melakukan pembuktian karena suatu perjanjian dibawah tangan kedudukannya lebih rendah daripada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Perlu diketahui bahwa akta jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT adalah akta otentik yang mana mempunyai kekuatan hukum yang sempurna

tentang hal yang termuat di dalamnya sehingga mempunyai nilai pembuktian yang mutlak.

Berdasarkan pada ⁸ Pasal 1457 kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Harga dapat diartikan dengan alat pembayaran yang sah berupa sejumlah uang.

Kemudian dalam ²⁸ Pasal 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menyebutkan bahwa hanya WNI yang dapat hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Maka sebelum transaksi jual beli tanah harus diteliti terlebih dahulu, mengenai jenis hak atas tanah sebagai transaksi jual beli tersebut, serta pihak yang menjadi pemegangnya.

Dalam jual beli tanah, ada dua aturan mendasar yang harus dipenuhi yaitu proses transaksi dan keabsahan dokumen sertifikat. Proses jual beli tanah tidak boleh dilakukan dibawah tangan. Semua prosedur transaksinya harus dilakukan di hadapan pejabat negara atau yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan ⁸ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebut sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Meski demikian, tak semua daerah memiliki PPAT. Untuk daerah-daerah yang belum memiliki PPAT, camat dapat berperan sebagai PPAT sementara. Hal ini juga diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 Pasal 1 ayat 2 yang berbunyi “PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT

dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.”

Kemudian selanjutnya adalah membawa berkas-berkas asli yang bisa dipertanggung jawabkan. Tanah yang diperjual belikan harus memiliki sertifikat tanah asli, tidak sedang dalam penyitaan dan PBB-nya sudah dibayar lunas. Jika pemilik sertifikat sudah meninggal dunia, pastikan sertifikat tersebut sudah balik nama, menjadi nama ahli warisnya.

Kemudian Notaris akan membantu memeriksa keabsahan berkas tersebut. Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang No.2 Tahun 2014, Notaris memiliki kewenangan berupa:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat Akta risalah lelang.
- h. Syarat sah jual beli tanah menurut Hukum Perdata

Ada Empat syarat yang dikemukakan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1320 agar suatu persetujuan dikatakan sah, yaitu:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya,

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- c. Suatu pokok persoalan tertentu, dan
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Namun jika perjanjian tersebut dibuat berdasarkan paksaan atau kekhilafan maka menjadi tidak sah. Hal tersebut telah diatur dalam pasal 1321 KUH Perdata yang berbunyi “Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.”

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria pasal 5, pengertian jual beli tanah yang sah mengacu pada pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Di dalamnya terdapat dua konsep utama, yaitu terang dan tunai. Terang maksudnya pemindahan hak dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat, dalam hal ini PPAT. Sedangkan tunai mengacu pada pemindahan hak yang dilakukan secara serentak.

Dua syarat utama dalam jual beli tanah, Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang ingin ia jual. Maksudnya yang berhak menjual tanah adalah pemilik sah. Jika ia sudah berkeluarga, maka suami dan istri harus hadir dalam penandatanganan perjanjian dan bertindak sebagai penjual. Kemudian Pembeli adalah orang yang berhak atas tanah yang dibelinya. Maksudnya pembeli adalah orang-orang yang telah ditetapkan secara hukum boleh untuk memiliki tanah di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, hanya WNI dan badan hukum yang sudah ditetapkan perundang-undangan saja yang boleh memiliki tanah di wilayah RI.

Tanah yang diperjual belikan tidak dalam kondisi sengketa. Menurut Undang-undang, tanah-tanah yang bisa dijadikan objek

peralihan hak adalah tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Syarat formil berupa jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT dan dipenuhi setelah syarat materiil terpenuhi. Hal-hal yang perlu diperhatikan adalah:

Pembuatan akta dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli dan disertai oleh dua orang saksi. Pihak yang berhalangan hadir diharuskan untuk mengirim perwakilan yang ditunjukkan dengan pembuatan surat kuasa. Akta asli dibuat dalam dua rangkap. Satu untuk PPAT dan sisanya diberikan kepada Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah. Setelah ditandatangani, PPAT wajib menyerahkan akta beserta dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan.

Dasar Hukum:

- a. Undang-Undang no 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- d. ¹¹ Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Adapun perihal tahap-tahap dalam proses jual beli tanah adalah sebagai berikut:

1. Pemeriksaan Sertifikat dan Surat Tanda Terima Setoran PBB
Proses pertama melalui PPAT akan melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah. Pemeriksaan dilakukan bertujuan untuk mencocokkan data antara sertifikat dengan Buku Tanah di kantor Pertanahan. Selain itu, untuk memastikan tanah tersebut tidak terlibat dalam sebuah sengketa hukum, tanah tidak sedang dijaminkan, dan tanah

tidak dalam penyitaan. Tak sekedar itu, PPAT juga memeriksa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tanah tersebut, memeriksa Surat Tanda Terima Setoran PBB atau STTS PBB untuk memastikan tanah tersebut tidak menunggak pembayaran PBB.

2. Persetujuan Suami Istri

Selanjutnya, apabila penjual memiliki status sudah menikah ada ketentuan tambahan. Karena pada dasarnya tanah dan bangunan menjadi harta bersama ketika sudah menikah, sehingga penjualan tanah tersebut harus atas dasar persetujuan suami atau istri dengan penandatanganan surat persetujuan khusus. Bisa juga dengan menandatangani AJB.

Namun, jika suami atau istri sudah meninggal dunia, dapat dipenuhi dengan melampirkan surat keterangan kematian dari kantor kelurahan setempat.

3. Biaya Pajak dan Pembuatan AJB

Tahapan yang ketiga, penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh) dan pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Adapun ketentuan yang harus dipenuhi sebagai berikut: Pajak Penjual (PPh) = Harga Jual x 2,5 % Pajak Pembeli (BPHTB) = { Harga Jual – Nilai Tidak Kena Pajak } x 5 % Pembeli dan Penjual membayar jasa PPAT yang biasanya akan ditanggung secara bersama. Bisa juga dipenuhi ketika kedua belah pihak bersepakat ditanggung oleh salah satu pihak.

4. Pembuatan dan Penandatanganan AJB

Selanjutnya, PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi dari AJB. Jika penjual dan pembeli menyetujui isi AJB tersebut maka AJB bisa ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT.

Usai ditandatangani, AJB akan dicetak lalu cetakan asli dibuat untuk disimpan oleh PPAT dan diserahkan ke kantor pertahanan untuk

keperluan balik nama. Sementara itu, salinan AJB yang akan diberikan kepada pihak penjual dan pembeli.

5. Proses Balik Nama di Kantor Pertanahan

Tahapan yang terakhir setelah AJB ditandatangani, maka sertifikat tanah baru akan bisa dibalik nama ke nama pembeli yang bersangkutan. Berikut dokumen-dokumen yang perlu diserahkan untuk proses balik nama meliputi :

- Dokumen milik pembeli yang terdiri dari, fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi Kartu Keluarga (KK), fotokopi Akta Nikah (jika sudah menikah), fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Bukti lunas pembayaran BPHTB, Surat permohonan balik nama yang sudah ditandatangani, AJB dari PPAT
- Dokumen milik penjual yang terdiri dari, fotokopi KTP, fotokopi KK, fotokopi Akta Nikah, Sertifikat Hak Atas Tanah, Bukti lunas pembayaran PPh.

Sebenarnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak dijelaskan soal tanah milik negara. Yang ada adalah tanah yang dikuasai negara.

Tidak banyak yang tahu jika tanah yang dikuasai negara pengelolaannya dapat dialihkan pada pihak lain. Hal ini sesuai dengan Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999.

Cara Mengajukan Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara

Dalam Pasal 8 ayat (1), dijelaskan bahwa pihak yang akan memperoleh Hak Milik atas tanah negara haruslah ¹⁵Warga Negara Indonesia atau badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan terkait berkas yang perlu dilengkapi ketika mengajukan permohonan ada pada Pasal 10 Permen Agraria ini, yaitu:

- a. fotokopi surat bukti identitas;
- b. surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
- c. fotokopi akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (jika badan hukum yang mengajukan);
- d. data yuridis, seperti sertifikat ¹⁵ girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- e. surat ukur;
- f. gambar situasi;
- g. IMB (jika ada);
- h. surat pernyataan pemohon ¹⁵ mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon;
- i. surat-surat lainnya jika diperlukan.

Selanjutnya, permohonan hak atas tanah tersebut diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Begitu mendapatkan hak atas tanah negara, ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi pemilik baru, yaitu:

Membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) dan uang pemasukan untuk negara sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

- a. Menjaga tanda-tanda batas.

- b. Memanfaatkan tanah dengan maksimal.
- c. Mencegah kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah.
- d. Menggunakan tanah sesuai dengan kondisi lingkungan hidup.
- e. Kewajiban lain yang tercantum di dalam sertifikat.

Selain itu untuk hukum jual beli dalam islam memiliki pengertian tersendiri yaitu hukum jual beli dalam Islam adalah halal atau boleh dilakukan. Namun, tetap ada rukun yang harus dipenuhi agar transaksi menjadi sah. Adapun rukun jual beli tanah dalam Islam terdiri dari pelaku, objek dan ijab qabul.

1. Pelaku Jual Beli

Dalam Islam, transaksi jual beli tanah baru bisa dikatakan sah apabila pelaku jual beli sudah aqil baligh. Mereka harus paling tidak berusia 21 tahun ke atas untuk dapat membuat perjanjian. Jika dalam perjanjian jual beli terdapat resiko hukum tertentu, maka kedua belah pihak juga harus masuk dalam kategori umum yang siap melakukan transaksi legal.

2. Objek Jual Beli

Objek jual beli adalah hal yang dipertukarkan, yang menjadi alasan terjadinya jual beli. Dalam konteks jual beli tanah, yang ditukar adalah uang dengan sebidang tanah. Uang yang dijadikan alat tukar harus sah dan tanah yang akan ditukarkan juga harus tanah yang sah milik penjual, bebas sengketa dan bukan tanah wakaf.

3. Ijab Qabul

Sah atau tidaknya transaksi jual beli tanah dalam Islam ditentukan oleh ijab qabul. Proses ini ditandai dengan serah terima (qabdh) yang

sah. Serah terima dalam Islam dibagi dua, yakni secara formal (tertulis, sesuai dengan kriteria legal) dan secara hakiki atau serah terima yang menyebabkan objek akad benar-benar dimiliki dan dimanfaatkan oleh pembeli, tanpa adanya penghalang.

iii. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan (Bilkis et al., 2021).

Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya, maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan. Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa.

2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disingkat PPAT² adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam PP No. 37/1998 ini juga memuat PPAT sementara dan PPAT khusus. PPAT mempunyai tugas adalah sebagai berikut:

1. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.
2. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar dan lain-lain).

Wewenang dari PPAT adalah sebagai berikut:

1. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai: a. Jual beli, b. Tukar menukar, c. Hibah, d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*Inbreng*), e. Pembagian hak bersama, f. Pemberian HGB / Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, g. Pemberian hak tanggungan, h. Pemberian kuasa membebanan dalam hak tanggungan.
2. PPAT dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah (antara lain termasuk Hak Guna Usaha dan tanah bekas Hak Milik adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebani Hak Tanggungan atau membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

3. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya.

iv. Penyelesaian Sengketa Tanah

Dalam prakteknya, jual beli tanah tidak selalu berjalan mulus. Sengketa tanah adalah masalah yang paling umum ditemui. Mengutip dari Permen No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, disebutkan bahwa sengketa tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas (Sinta et al., 2022).

Sengketa tanah merupakan kasus perdata yang dapat diselesaikan dengan atau tanpa pengadilan. Jika Anda terkena dampak sengketa dan ingin menyelesaikannya, Anda dapat membuat pengaduan Kepala Kantor Pertanahan.

1. Membuat Pengaduan Penyelesaian Sengketa Tanah

Pengaduan yang diajukan ke Kantor Pertanahan harus memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus. Hal itu sesuai dengan Pasal 6 ayat (5) Permen No. 11 tahun 2016, yang berbunyi:

“Pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilampiri dengan fotokopi identitas pengadu, fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan, serta data pendukung atau bukti-bukti yang terkait dengan pengaduan.”

Langkah selanjutnya adalah menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan ke Kantor Pertanahan melalui loket pengaduan, kotak surat maupun situs kementerian. Nantinya, kantor wilayah BPN atau Badan Pertanahan Nasional akan meneruskan berkas ke Kepala Kantor Pertanahan.

Bila sudah memenuhi syarat, berkas aduan akan diterima dan diproses lebih lanjut. Akan tetapi jika tidak memenuhi syarat, berkas akan dikembalikan beserta informasi terkait berkas-berkas yang belum lengkap.

2. Cara Memenangkan Sengketa Tanah

Jika kasus sengketa muncul setelah Anda menempati tanah yang diperjualbelikan, Anda dapat mempertahankan posisi dengan membuktikan hak atas tanah yang Anda beli kepada penggugat. Perlu diingat bahwa cara ini baru berhasil jika Anda berada di posisi yang tidak bersalah (BAIQ JHIFYA AURELIE, 2022).

Melansir dari laman hukumonline.com, pembuktian semacam ini sudah diatur dalam Pasal 163 HIR (Het Herzien Indlandsch Reglement) yang berbunyi:

“Barangsiapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian ¹⁷ untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.”

Adapun alat pembuktian kepemilikan tanah juga diatur dalam pasal sesudahnya, yang terdiri dari:

- a. Bukti tulis/surat
- b. Bukti saksi
- c. Persangkaan
- d. Pengakuan
- e. Sumpah.

Selain alat pembuktian di atas, Akta Tanah atau Akta Jual Beli (AJB) juga bisa menjadi bukti yang menguatkan dalam pengadilan. Jika ingin memperkuat bukti, Anda bisa menghadirkan saksi saat transaksi jual beli tanah (Muyassar et al., 2019).

Umumnya, Indonesia berpegang pada Undang-Undang Pokok Agraria dan KUH Perdata dalam hal jual beli tanah. Pengetahuan akan dua undang-undang tersebut bisa meminimalisir sengketa atau tindak penipuan yang mungkin melibatkan penjual atau pembeli ketika melakukan jual beli tanah.

v. Penguasaan Tanah

1. Hak Menguasai Negara

³ Pasal 2 ayat (1) ditentukan bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi keseluruhan rakyat. Hak menguasai dari negara tidak saja didasarkan atas ketentuan Pasal 1 dimana negara dianggap sebagai organisasi kekuasaan rakyat. Perkataan dikuasai dalam pasal ini bukan berarti dimiliki, tetapi memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia, sebelumnya disebut sebagai penguasaan pada tingkatan tertinggi untuk (Mulyana & Abdughani, 2021):

- ¹⁶ a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi;
- ¹⁷ c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak menguasai pada negara atau instansi yang berwenang bersumber pada kekuasaan dijalankan oleh badan-badan

perundang-undangan yaitu pemerintah. Pelaksanaan dari pada hak menguasai dari negara dapat dikuasai atau dilimpahkan pada daerah-daerah swatantra dan masyarakat Hukum Adat, pelaksanaan peruntukan, dan pemeliharaan bumi terdapat dalam Undang-undang Daerah, yang mewajibkan pemerintah membuat suatu rencana umum daerah regional yang dibuat oleh pemerintah daerah (Darwin & Djajaputra, 2023).

2. Hak Pakai Atas Tanahnya

¹ Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini, ciri-ciri Hak Pakai:

a. Penggunaannya

Hak Pakai dapat digunakan untuk keperluan mendirikan bangunan dan dapat untuk pertanian hak ini dapat dilihat dari kata menggunakan dapat diartikan bahwa hak pakai bisa untuk bangunan sedangkan dari kata memungut hasil diartikan hak pakai bisa untuk pertanian.

b. Hak Pakai diberikan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri.

Dapat digunakan di atas tanah Negara, diatas tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik. Adapun cara terjadi Hak Pakai adalah: a. Hak pakai di atas tanah negara terjadinya dengan keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang (PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1999 jo

PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999); b. Hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang berwenang berdasarkan usulan dari pemegang hak pengelolaan, yang selanjutnya prosesnya seperti pemberian hak pakai di atas tanah Negara; c. ¹ Hak pakai di atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian Hak Pakai oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Jangka waktu Hak Pakai dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu: hak pakai yang jangka waktunya ditentukan/dibatasi yaitu 25 tahun dapat diperpanjang 20 tahun serta dapat diperbaharui, dan hak pakai yang jangka waktunya tidak ditentukan yaitu selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Bahwa terdapat perbedaan mengenai jangka waktu hak pakai yaitu yang ditentukan/dibatasi dan tidak ditentukan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk keperluan itu.

Hak Pakai yang dapat dialihkan adalah hak pakai yang jangka waktunya ditentukan, sedangkan hak pakai atas tanah negara yang waktunya tidak terbatas atau tidak ditentukan, yang diberikan kepada departemen, lembaga pemerintah non departemen dan pemda, perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional, badan keagamaan dan badan sosial adalah hak pakai yang bersifat *publikrechtelijk*, yang tanpa *right of disposal* (tidak dapat dijual ataupun dijadikan jaminan hutang). Bahwa hanya hak pakai dengan jangka waktu yang ditentukan sajalah yang dapat dialihkan, sedangkan hak pakai yang jangka waktunya tidak ditentukan tidak dapat dialihkan atau dijual ataupun dijadikan jaminan hutang.

Pasal 54¹ Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah mengatur mengenai peralihan hak pakai:

1. Hak pakai yang diberikan di atas tanah negara untuk jangka waktu tertentu dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain,
2. Hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian hak pakai atas tanah hak milik yang bersangkutan,
3. Peralihan hak pakai dapat terjadi karena: jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan,
4. Peralihan hak pakai harus didaftar di Kantor Pertanahan,
5. Peralihan hak pakai karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah,
6. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan berita acara lelang,
7. Peralihan hak pakai karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang,
8. Peralihan hak pakai di atas tanah negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang,
9. Peralihan hak pakai atas tanah hak pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan,
10. Peralihan hak pakai atas tanah hak milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak milik yang bersangkutan.

Hapusnya hak pakai ini dapat dilihat dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang menyebutkan beberapa sebab hapusnya hak pakai, yaitu:

1. Berakhirnya jangka waktu hak pakai sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya,
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktu berakhir, karena:
 - a. tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak pakai dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam hak pakai;
 - b. tidak dipenuhinya syarat-syarat dalam kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dengan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan hak pengelolaan;
 - c. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - d. dilepas secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - e. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
 - f. ditelantarkan;
 - g. tanahnya musnah;
 - h. pemegang haknya tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak pakai.
3. Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6. Pada dasarnya hak milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Turun temurun,
2. Terkuat dan Terpenuhi,
3. Hak milik dapat beralih dan dialihkan,
4. Hak milik mempunyai fungsi sosial,
5. Hak milik juga hak yang wajib daftar menunjuk pada jangka waktu hak milik yang tidak dibatasi.

Adapun subyek Hak Milik atau yang dapat menjadi pemegang hak milik adalah:

- a. Warga Negara Indonesia (selanjutnya disingkat WNI), dan Badan Hukum Tertentu.

Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik, karena yang dapat mempunyai hak milik hanyalah WNI tunggal, maka apabila seorang Warga Negara Asing (selanjutnya disingkat WNA) memperoleh hak milik karena percampuran harta yang disebabkan adanya perkawinan maka yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) tahun setelah diperolehnya hak milik tersebut harus melepaskan hak milik tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik. Oleh karena itu semua perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak milik kepada orang asing atau seseorang yang disamping mempunyai kewarganegaraan asing, adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

5 Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dengan syarat-syarat. Pemilikan tanah hak milik oleh badan keagamaan dan badan sosial yang menyatakan bahwa hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan

usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial. Pemerintah kemudian mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang memuat badan-badan hukum apa saja yang dapat mempunyai hak milik:

- a) Bank-bank yang didirikan oleh Pemerintah;
- b) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958;
- c) Badan badan keagamaan yang ditunjuk menteri agama;
- d) Badan-badan sosial yang ditunjuk menteri dalam negeri setelah mendengar menteri sosial.

Menurut Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tantang Negara dan Hak Pengelolaan, disebutkan bahwa badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik adalah Bank Pemerintah, Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh pemerintah. Alasan untuk tidak diperbolehkannya badan hukum mempunyai tanah dengan hak milik adalah agar dihindari penyelundupan-penyelundupan terhadap batas maksimum pemilikan tanah. Alasan lainnya adalah bahwa badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan yang cukup bagi keperluannya yang khusus. Terjadinya Hak milik:

- a. Menurut hukum adat;
- b. Terjadinya hak milik karena Penetapan Pemerintah;
- c. Terjadinya hak milik karena ketentuan undang-undang.

Menurut Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto penjelasan mengenai terjadinya hak milik menurut hukum adat ini berhubungan dengan hak ulayat. Dalam hukum adat, terjadinya

hak milik tersebut diawali dengan hak seorang warga untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat dengan persetujuan Kepala Adat. Pembukaan hutan adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan bersama-sama ketua adat melalui 3 (tiga) sistem penggarapan, yaitu matok sirah matok galeng, matok sirah gilir galeng, dan sistem bluburan.

Menurut Maria S.W. Soemardjono bahwa perolehan hak milik menurut hukum adat tidak dengan cara serta merta, melainkan diawali dengan pembukaan hutan oleh anggota persekutuan dengan sepengetahuan kepala persekutuan, dilanjutkan dengan pemasangan tanda batas dan pengolahan tanahnya menjadi tanah pekarangan atau pertanian, jika hubungan antara yang bersangkutan dengan tanahnya sudah bersifat menetap (terus-menerus) maka lambat laun hubungan tersebut menjadi hubungan milik. Bahwa menurut hukum adat, hak milik tidak dapat diperoleh secara serta merta terdapat tatacara yang harus dilakukan dan memakan waktu yang cukup lama.

vi. Kepemilikan Tanah bagi Warga Negara

Tanah Air Indonesia merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa bagi segenap bangsa Indonesia. Tanah merupakan modal dalam pembangunan suatu bangsa dan dapat dimanfaatkan untuk kesejahteraan dan kemakmuran bagi Warga Negara Indonesia (Pratiwi et al., 2020).

Tanah sebagai sumber daya alam yang dapat diusahakan, dimanfaatkan dan digunakan untuk sebaik baiknya guna kesejahteraan bangsa Indonesia. Di dalam konstitusi Indonesia sebagaimana Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 dinyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya

dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat.

¹¹ Makna bumi menurut Undang-Undang Pokok Agraria merupakan permukaan bumi. Pengertian tanah disini bukan berarti mengatur tanah di dalam seluruh aspeknya, melainkan dari sisi yuridis yang disebut juga dengan Hak. Tanah sebagai bagian dari bumi sebagaimana dimaksud ¹¹ yaitu berdasar atas hak menguasai dari Negara ditentukan dengan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah; yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Sering kali dijumpai Warga Negara Indonesia (WNI) yang mengabaikan atau bahkan menelantarkan tanahnya karena tidak paham dengan hukum mengenai pertanahan dan konsekuensi apa yang terjadi apabila tanah tersebut jatuh kepada pihak yang salah. Padahal pada zaman sekarang tanah menjadi faktor produksi bahkan komoditas penting yang sangat sering dicari oleh manusia. Dengan bertambahnya atau meningkatnya jumlah penduduk yang begitu cepat, pada akhirnya menimbulkan tingginya permintaan akan tanah, apakah itu untuk keperluan tempat tinggal atau berteduh hingga digunakan sebagai tempat usaha. Tanah juga memiliki sebuah peran penting sebagai tanda kekuasaan seseorang atau kedudukan seseorang, hingga pada akhirnya tanah banyak diperebutkan demi mendapatkan gelar kekuasaan maupun kekayaan (Asmi & Sinilele, 2020).

Masyarakat yang tinggal di wilayah negara Indonesia tidak hanya Warga Negara Indonesia (selanjutnya disebut WNI) saja, akan tetapi banyak juga Warga Negara Asing (selanjutnya disebut WNA). Dalam kondisi terkini atau akhir-akhir ini, WNA yang ada di Indonesia

semakin lama tidak semakin sedikit, tetapi malah semakin banyak jumlahnya. Ada beberapa penyebab mengapa begitu banyak WNA di Indonesia, salah satunya adalah faktor atau dampak dari adanya arus global dan modernisasi, dan alasan lainnya yaitu untuk meningkatkan hubungan kerjasama multilateral dengan negara lain, sehingga dirasakan perlu untuk memberikan akses kemudahan bagi WNA untuk berkunjung ataupun tinggal di Indonesia.

Hak atas tanah adalah suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik WNI maupun WNA. Pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki.

Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan/atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa: Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

“Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud ialah :

1. hak milik,
2. hak guna-usaha,
3. hak guna-bangunan,
4. hak pakai,
5. hak sewa,
6. hak membuka tanah,

- 16 7. hak memungut hasil hutan,
8. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53

Berdasarkan ketentuan tersebut, hak atas tanah memberikan hak kepemilikan atas tanah oleh negara kepada orang-perorangan atau badan hukum dengan bentuk tanah ²⁰ hak milik, hak guna usaha (selanjutnya disebut HGU), hak guna bangunan (selanjutnya disebut HGB), hak pakai, hak sewa, hak untuk membuka tanah, hak memungut hasil, serta beberapa hak yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

WNA yang berkunjung dan ingin menetap di Indonesia dapat dibagi menjadi dua golongan, yaitu WNA yang tinggal dalam jangka waktu tertentu dan WNA yang ingin menetap di Indonesia. Secara hukum, status kepemilikan tanah dan bangunan yang dapat diperoleh oleh WNA atau badan hukum asing di Indonesia hanya sebatas hak pakai atas tanah dengan jangka waktu tertentu, hak sewa untuk bangunan, hak milik atas satuan rumah susun (selanjutnya disebut sarusun) dan rumah tempat tinggal atau hunian. Oleh sebab itu, selain hak-hak tersebut, hak atas tanah yang diperoleh oleh WNI harus dilepas apabila ia memutuskan untuk menjadi WNA, bahwa:

³ Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut

atau³ hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

Berdasarkan ketentuan di atas, WNA tidak diperbolehkan menguasai tanah dengan hak milik, dimana apabila WNA mendapat hak milik maka tanah tersebut dikuasai oleh negara.

Hal ini sebagai upaya untuk mengurangi adanya kepemilikan atas tanah oleh WNA yang ingin bertempat tinggal atau membuka usaha di Indonesia, yaitu dengan menjaga agar tanah hak milik WNI tidak menjadi tanah milik WNA. Selain itu, kepemilikan atas hak milik juga membantu WNI agar dapat memanfaatkan tanah hak miliknya untuk menunjang kehidupannya.

Sejalan dengan ketentuan hak milik, Undang-undang juga menegaskan bahwa pemegang HGU dan HGB yang tidak lagi memenuhi syarat-syarat untuk mempunyai kedua hak tersebut, wajib untuk melepaskannya selambat-lambatnya dalam jangka waktu waktu satu tahun atau hak-hak tersebut akan hapus karena hukum. Selain WNI, apabila ada WNA yang mendirikan badan hukum menurut hukum Indonesia juga dapat memperoleh HGU dan HGB dengan syarat-syarat yang telah ditentukan.

Terdapat jangka waktu dari HGU yang sebagaimana diatur dalam Undang-undang menyebutkan bahwa:

- ³(1) Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.

3 (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun."

Dengan demikian, HGU dapat dipergunakan selama jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang lagi selama 25 (dua puluh lima) tahun, dengan luas tanah minimum 5 (lima) hektar dan luas maksimum 25 (dua puluh lima) hektar untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan. Selain HGU, WNA yang mendirikan badan hukum menurut hukum Indonesia juga dapat memperoleh HGB yang sebagaimana diatur dalam Undang-undang yang menyebutkan bahwa:

"Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah :

1. *warga negara indonesia;*
2. *badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia."*

Berdasarkan ketentuan tersebut, orang asing juga dapat menggunakan HGB untuk mendirikan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia. Pengertian HGB itu sendiri diatur dalam Undang-undang yang menyebutkan bahwa:

3 Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun."

Jangka waktu berlakunya HGB yaitu selama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 (dua puluh) tahun seperti yang diatur dalam Undang-undang yang menyebutkan bahwa:

3 Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun."

HGB baik yang dikuasai oleh negara maupun tanah hak milik harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk tanah milik negara dan untuk tanah hak milik harus dilakukan dengan membuat suatu akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat mengenai hak dan kewajiban pemilik hak atas tanah tersebut dengan pihak yang memperoleh HGB.

Hak atas tanah yang selain dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia, dapat juga dimiliki oleh warga negara asing atau badan hukum asing untuk digunakan sebagai tempat tinggal atau untuk membuka suatu usaha adalah hak pakai, hal tersebut telah diatur dalam Undang-undang yang menyebutkan bahwa:

“Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

1. warga negara Indonesia;
2. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
4. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.”

Pengertian hak pakai itu sendiri diatur dalam Undang-undang yang menyebutkan bahwa:

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.”

Dengan demikian, hak pakai digunakan untuk memakai dan mencari hasil dari tanah yang dikuasai oleh suatu pihak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh pemilik hak atas tanah tersebut, baik hak milik ataupun tanah yang dikuasai oleh negara. Pemberi hak pakai sebagai pemilik atas tanah hak pakai maupun penerima hak pakai tidak boleh memberikan syarat-syarat yang dapat merugikan salah satu pihak, serta wajib mematuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian.

Selain hak pakai, warga negara asing atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memperoleh hak atas tanah dengan status hak sewa, ¹ apabila ia berhak mempergunakan tanah yang dimiliki orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hal ini sebagaimana diatur dalam Undang-undang yang menyebutkan bahwa:

“Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

- ¹ 1. warga negara Indonesia;
2. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
4. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.”

Pemilik tanah atas tanah hak sewa maupun penerima hak sewa tidak boleh memberikan syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan dalam perjanjian sewa tanah yang telah disepakati oleh para pihak, hal ini diatur dalam Undang-undang yang menyebutkan bahwa:

¹ Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.”

WNA yang memiliki izin tinggal di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia atau perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada di Indonesia dapat memiliki Sarusun dan juga dapat diberikan hak milik atas Sarusun jika mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal tersebut diatur dalam Pasal 144 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UUCK) yang menyebutkan bahwa:

“Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada:

1. warga negara Indonesia;
2. badan hukum Indonesia;
3. warga negara asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
4. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; atau
5. perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.”

Berdasarkan pasal di atas, hak milik atas sarusun dapat diberikan kepada WNA atau badan hukum asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Izin yang dimaksud telah diatur dalam Pasal 69 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 18/2021) yang menyebutkan bahwa:

“Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian merupakan Orang Asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Sarusun dapat dibangun di atas bidang tanah hak pakai atau HGB di atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan, di mana hal tersebut telah diatur dalam Pasal 145 ayat (1) UUCK yang menyebutkan bahwa: “Rumah susun dapat dibangun di atas Tanah:

1. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; atau
2. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.”

Selain itu, perlu diketahui bahwa kepemilikan sarusun oleh WNA maupun badan hukum asing hanya diberikan di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya. Lalu, terdapat batasan-batasan terhadap kepemilikan sarusun oleh WNA atau badan hukum asing, yaitu minimal harga, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau unit sarusun dan peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian. Batasan-batasan tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang. Peraturan Menteri yang mengatur batasan-batasan tersebut adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR KBPN No. 18/2021).

Berdasarkan paparan di atas, dapat disimpulkan bahwa status kepemilikan tanah dan bangunan yang dapat diperoleh oleh WNA atau badan hukum asing di Indonesia hanya sebatas hak pakai atas tanah dengan jangka waktu tertentu, hak sewa untuk bangunan, hak milik atas satuan rumah susun dan rumah tempat tinggal atau hunian. WNA atau badan hukum asing tidak diperbolehkan menguasai tanah dengan hak milik, HGU dan HGB. Apabila WNA atau badan hukum asing

memperoleh ketiga hak tersebut, maka diwajibkan untuk melepaskannya selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun atau hak-hak tersebut akan hapus karena hukum dan kembali dikuasai oleh negara. Selain itu, terdapat batasan-batasan terhadap kepemilikan sarusun oleh WNA atau badan hukum asing yang diatur dalam Permen ATR KBPN No. 18/2021.

BAB IV

AKIBAT HUKUM DALAM JUAL BELI TANAH HAK PAKAI ATAS TANAH HAK MILIK

A. Hukum Dalam Jual Beli Tanah Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Orang Lain

Berdasarkan hasil penelitian bahwa syarat sahnya perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu ada persetujuan antara pihak yang membuat perjanjian, Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian, ada suatu hal tertentu, ada suatu sebab yang halal. Bila syarat ketiga dan keempat tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi. Dalam jual beli tanah, tidak termasuk dalam Hukum Agraria, namun termasuk dalam Hukum Perjanjian atau Hukum Perutangan. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menganut asas larangan pengasingan tanah yang melarang kepemilikan tanah dengan hak pakai terhadap tanah hak milik orang lain.

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memunggut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian haknya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Pada setiap pemegang hak pakai atas tanah atau yang menguasainya diharapkan, agar dapat menggunakan dan memanfaatkan tanah secara optimal, sehingga dapat terwujud segala yang diharapkan. Dalam hal ini penggunaan tanah diperlukan suatu

rencana yang matang dengan tidak merugikan nilai tanah dan juga pemerintah, karena tanah merupakan hal yang sangat berharga, haruslah dapat meningkatkan taraf hidup serta mensejahterakan masyarakat sesuai dengan adanya fungsi sosial hak atas tanah yang ditentukan dalam peraturan hukum pertanahan.

Hak Milik yang diatur dalam Undang-undang menjelaskan pengertian ³ Hak Milik, ialah hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Undang-undang. Sifat Hak Milik yang dimaksud dalam Undang-undang yaitu hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh, sehingga hak yang tidak memiliki ketiga ciri tersebut bukanlah termasuk Hak Milik. Hak milik merupakan salah satu jenis hak kebendaan yang diatur dalam Pasal 570 sampai dengan Pasal 624 Buku III KUH Perdata. Suatu perbuatan hukum/perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum akan menimbulkan akibat hukum. Jadi akibat hukum adalah segala akibat konsekuensi yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan oleh kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.

Perjanjian jual beli di atas, sebagaimana yang diatur dalam rumusan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, yang terdiri dari: 1. Kata Sepakat yaitu adanya titik temu diantara para pihak tentang kepentingan-kepentingan mereka yang berbeda. 2. Cakap, yaitu mampu melakukan perbuatan hukum. Prinsipnya, semua orang berhak melakukan perbuatan hukum, kecuali orang yang belum dewasa, di bawah pengampuan, dan orang-orang tertentu yang dilarang oleh undang-undang. 3. Suatu Hal Tertentu, yaitu obyek perjanjiannya harus terang dan jelas, dapat ditentukan baik jenis

maupun jumlahnya. 4. Suatu Sebab Yang Halal, yaitu obyek yang diperjanjikan bukanlah obyek yang terlarang tapi diperbolehkan oleh hukum.

Penjual tanah dapat digugat atas dasar perbuatan melawan hukum, maka harus dapat membuktikan bahwa orang yang hendak digugat memenuhi semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Sesuai dengan sertifikat Hak Milik Nomor 41 tahun 1988 atas nama Abdul Razak, dalam hal tersebut bahwa Nurhayati tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum karena Nurhayati telah membeli tanah tersebut secara sah dari Amiruddin seharga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan cara membayar cicilan dan Nurhayati mengajukan gugatan ke Pengadilan hingga keluar Putusan Nomor 12/Pdt.G/2011/PN-Lsm karena Nurhayati tidak mengetahui dimana keberadaan Abdul Razak sebagai pemilik sah atas tanah sengketa.

Berdasarkan analisis penulis bahwa jual beli tanah hak pakai terhadap hak milik orang lain tidak ada persetujuan dari pemegang hak milik, maka tanggung jawab pembeli dalam jual beli tanah hak pakai terhadap hak milik orang lain, tanpa persetujuan dari orang yang berhak, maka berdasarkan Putusan Nomor 12/Pdt.G/2011/PN-Lsm, mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek, serta Nurhayati sebagai pembeli yang sah atas tanah sengketa dengan pertimbangan, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap Kuasanya tersebut, untuk Tergugat tidak datang menghadap serta tidak menunjuk wakilnya untuk datang menghadap di persidangan dan selanjutnya Putusan Perlawanan Nomor 12/Pdt.Plw/2011/PN-Lsm jual beli tanah hak pakai terhadap hak milik orang lain adalah sah, selanjutnya tanah tersebut menjadi hak milik sah bagi pembeli yaitu Nurhayati.

Pemilik hak milik merasa haknya dilanggar karena tanah miliknya dijual tanpa persetujuan, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu: ²⁵ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Pelaksanaan Pasal 1365 KUH Perdata berkewajiban dengan benar dari seseorang pemegang hak atas tanah adalah merupakan perwujudan prestasi dari sebuah hubungan hukum yang timbul. Apabila pelaksanaan kewajiban didapati tidak sesuai dengan tujuan pemberian hak, sehingga tanah yang dijual hanya hak pakai terhadap tanah hak milik orang lain. Kalau demikian keadaannya, maka tanah dikuasai kembali oleh yang memegang hak milik. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli, maka jual beli dianggap tidak pernah ada dan masing-masing pihak dikembalikan kekeadaannya semula sebelum terjadi peristiwa jual beli, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada pihak yang memegang hak milik. Dalam hal tersebut penjual juga harus mengembalikan harga tanah yang telah dibayar oleh pembeli (Nurhayati).

Jual beli tanah terdapat syarat yang harus dipenuhi penjual dan pembeli. Penjual tanah sebagai pemegang sah dari hak atas tanah yang dijual atau pemilik adalah yang berhak menjual suatu bidang tanah dan pembeli tanah sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Menurut Undang-undang, ⁶ yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing

disamping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada ¹⁰ suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara.

Tanah yang boleh diperjualbelikan adalah yang tidak sedang dalam sengketa dan atas orang yang berhak. Hal ini baru dapat dilihat dari surat-surat yang dimiliki oleh sipenjual. Dalam pembuatan akta untuk jual beli, penjual harus punya itikat baik dan menyampaikan syarat-syarat yang sah tanpa manipulasi. Misalnya ¹² mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut, ² surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Menurut analisis penulis bahwa obyek perbuatan hukum yang bersangkutan mengenai data fisik dan atau data yuridisnya sedang disengketakan oleh orang atau badan hukum (baik sudah berada dalam tangan penegak hukum maupun yang belum). Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Putusan Nomor 12/Pdt.G/2011/PN-Lsm, maka Jual beli tanah sengketa antara Nurhayati dan Tergugat yang terletak di Jalan Medan-Banda Aceh Desa Cot Panggoi, Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe, Sertifikat hak Milik No. 41 tahun 1998 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan Parit Jalan Negara/13,3 m;

- Timur dengan tanah pekarangan M. Daud Risyad/26,60 m;
- Selatan dengan tanah pekarangan Fatimah/199,40 m;
- Barat dengan tanah pekarangan Fatimah/30,70 m;

Adalah sah milik Nurhayati.

Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe bahwa Nurhayati sebagai pemilik sah tanah sengketa tersebut dengan mempertimbangkan bahwa Penggugat bisa membuktikan dalil gugatannya dengan telah diberikan tenggang waktu selama 30 (tiga puluh) hari sejak diumumkan dimedia Koran Serambi tanggal 06 November 2013 tentang Sertifikat hilang No. 444.32/7-11-73/IX/2013 tidak ada pihak manapun yang merasa keberatan dan menyampaikan sanggahan ke Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe maka oleh karena itu Sertifikat pengganti yang dimohon oleh Penggugat, dikeluarkan ditanda tangani oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Cabang Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe telah memenuhi semua prosedur dan persyaratan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Pemilik tanah mengajukan surat permohonan sertifikat pengganti ke Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe dengan surat permohonan tanggal 25 September 2013,
- b. Laporan Kehilangan dari Kapolres Kota Lhokseumawe No. STPLB/236/II/2013 tanggal 01 Februari 2013,
- c. Membuat pernyataan di bawah sumpah dan diucapkan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe sesuai dengan ajaran Islam. Selanjutnya diumumkan dihari serambi selama tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari untuk disanggah apabila ada pihak-pihak yang berkeberatan terhadap tanah tersebut.

Selanjutnya pembeli tanah mengajukan surat permohonan sertifikat pengganti ke Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe dengan surat permohonan tanggal 25 September 2013. Membuat pernyataan di bawah sumpah dan diucapkan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe sesuai dengan ajaran Islam. Sehingga Sertifikat Hak Milik No. 41 Tahun 1988 yang ada pada Abdul Razak dinyatakan tidak berlaku lagi setelah tenggang waktu sanggahan yang diberikan selama 30 (Tiga puluh) hari, karena tidak ada yang menyampaikan sanggahan ke Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe (BPN) dan Sertifikat yang tidak berlaku lagi harus dikembalikan ke Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe.

Tujuan dilakukan teguran (*aanmaning*) untuk menjalankan amar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang dimenangkan oleh Nurhayati, maka Ketua Pengadilan Negeri Lhokseumawe melalui jurusita memanggil termohon eksekusi untuk hadir untuk ditegur. Eksekusi adalah merupakan pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dijalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara Putusan Pengadilan.

Pasal 195 HIR/Pasal 207 RBG dikatakan: “Hal menjalankan Putusan Pengadilan Negeri dalam perkara yang pada tingkat pertama diperiksa oleh Pengadilan Negeri adalah atas perintah dan tugas Pimpinan ketua Pengadilan negeri yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu menurut cara yang diatur dalam pasal-pasal HIR”. Selanjutnya dalam Pasal 196 HIR/Pasal 208 RBG dikatakan: “Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi amar Putusan Pengadilan dengan damai maka pihak yang menang dalam perkara mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjalankan Putusan Pengadilan itu”.

Kemudian Ketua Pengadilan Negeri memanggil pihak yang kalah dalam hukum serta melakukan teguran (*aanmaning*), agar pihak yang kalah dalam perkara memenuhi amar putusan pengadilan dalam waktu paling lama 8 (delapan) hari. Eksekusi adalah tindakan paksa yang dilakukan Pengadilan Negeri terhadap pihak yang kalah dalam perkara supaya pihak yang kalah dalam perkara menjalankan Amar Putusan Pengadilan semestinya.

Eksekusi dapat dijalankan oleh Ketua Pengadilan Negeri apabila terlebih dahulu ada permohonan dari pihak yang menang dalam perkara kepada Ketua Pengadilan Negeri agar Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Maka pihak yang kalah dalam perkara harus mematuhi Amar Putusan Pengadilan dan apabila telah lewat 8 (delapan) hari ternyata pihak yang kalah dalam perkara tidak mau melaksanakan Putusan Pengadilan tersebut, Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintah Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri untuk melaksanakan sita eksekusi atas objek tanah terperkara dan kemudian dapat meminta bantuan alat-alat negara/kepolisian untuk membantu pengamanan dalam hal pengosongan yang dilakukan atas objek tanah terperkara.

Akibat hukum dalam jual beli tanah hak pakai atas tanah hak milik orang lain berdasarkan Putusan Nomor 12/Pdt.G/2011/PN-Lsm, mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*, serta Nurhayati sebagai pembeli yang sah atas tanah sengketa dengan pertimbangan, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap Kuasanya tersebut, untuk Tergugat tidak datang menghadap serta tidak menunjuk wakilnya untuk datang menghadap di persidangan dan selanjutnya Putusan Perlawanan Nomor 12/Pdt.Plw/2011/PN-Lsm jual beli tanah hak pakai terhadap

hak milik orang lain adalah sah, selanjutnya tanah tersebut menjadi hak milik sah bagi pembeli yaitu Nurhayati.

BAB V

Peran Notaris Pembuat Akta Jual Beli Atas Tanah Hak Pakai

B. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pembuat Akta Jual Beli Atas Tanah Hak Pakai

Hasil penelitian yang telah peneliti lakukan sebelum membahas tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap jual beli tanah di Gampong Panggoi, Kecamatan Muara Dua, Kota Lhokseumawe, hak milik Abdul Razak atas tanah diberikan hak pakai kepada Amiruddin pada tahun 1980. Penerima hak pakai yaitu Amiruddin menjual tanah hak pakai atas hak milik Abdul Razak kepada Nurhayati tanah tersebut. PPAT kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual, seperti disebutkan dalam Pasal 1482 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, berserta surat-surat bukti milik.

Oleh karena itu, pertanggungjawaban dalam pelaksanaan jual beli tanah, hak atas tanah diserahkan dari penjual kepada pembeli setelah adanya pembayaran harga tanah. Pengalihan tanah dari penjual kepada pembeli tersebut harus disertai dengan penyerahan yuridis, yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang. Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting, seperti disebutkan dalam Pasal 1482 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa kewajiban menyerahkan

suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, berserta surat-surat bukti milik, jika itu ada. Tanggung jawab dibebankan kepada pejabat yang berwenang dalam membuat akta jual beli sebagai akta otentik. Sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta jual beli tanah, dilakukan di Kantor PPAT dimana jual beli tanah tersebut dilangsungkan.

Bukhari selaku PPAT di Kota Lhokseumawe, dijelaskan bahwa dalam transaksi jual beli tanah, PPAT akan meminta persyaratan. Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat yang diteliti, yaitu:

Syarat materiil yaitu untuk menentukan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain: Penjual adalah pihak yang ⁶berhak menjual tanah. Pemegang sah dari hak atas tanah yang dijual atau pemilik adalah yang berhak menjual suatu bidang tanah, apabila subyek hukumnya adalah orang. Dalam hal, hak milik atas tanah terdapat lebih dari satu pemilik, maka yang berhak menjual adalah mereka yang memiliki tanah tersebut secara bersama-sama dan dilarang dijual oleh satu orang saja. Pemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan atau bersama-sama, atau juga karena pernah diperoleh secara bersama-sama secara hibah.

Syarat materiil, yakni cakap untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, yaitu usia harus dewasa (21 tahun menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/BW, atau 17 tahun menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974). Jadi apabila seseorang yang berumur 18-20 tahun yang belum menikah, dianggap belum dewasa sehingga dikatakan belum cakap melakukan jual beli tanah, dan apabila seseorang tersebut masih berumur 17 tahun tetapi sudah

menikah dianggap sudah dewasa dan dikatakan sudah cakap melakukan jual beli tanah.

Pembeli adalah pihak yang diperkenankan membeli tanah. Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Menurut Undang-undang, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum, dan tanah jatuh pada negara.

Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Ditinjau dari beberapa segi dan demi kepastian hukum serta untuk menjauhkan permasalahan hukum, maka PPAT harus menolak pembuatan Sertifikat dan diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya, apabila: 1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; 2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut, surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; 3. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan mengenai data fisik dan atau data

yuridisnya sedang disengketakan oleh orang atau badan hukum (baik sudah berada dalam tangan penegak hukum maupun yang belum); 4. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; 5. Hak atas tanah dibebani hak tanggungan, jika tidak ada kesepakatan sebelumnya dengan pihak kreditur; 6. Hak atas tanah dikuasai Negara; 7. Tanah-tanah yang dijadikan lokasi transmigrasi; 8. Tanah-tanah yang dicadangkan untuk tujuan suatu proyek, terutama proyek vital; 9. Bidang tanah hak yang terletak di luar wilayah kerja Pejabat tersebut; 10. Tanah wakaf (karena sesuai Hukum Islam bahwa suatu tanah yang telah diwakafkan tidak dapat dirubah lagi peruntukannya /penggunaannya); 11. Tanah gadai (kecuali dapat diselesaikan sebelumnya dengan pemegang gadai).

Syarat materiil tersebut harus dipenuhi, apabila ⁶ salah satu syarat materiil tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.

Syarat formil adalah membuat akta jual beli harus dimintakan pada pihak penjual dan pihak pembeli, karena syarat ini harus jelas identitas para pihak terjadi jual beli dan sebagai syarat administrasi untuk bukti para pihak di kantor PPAT, antara lain:

Penjual, membawa: a. Kartu Tanda Penduduk suami-isteri; b. Kartu Keluarga; c. Surat Persetujuan suami-steri bagi yang sudah berkeluarga; d. Kutipan akta nikah bagi yang telah menikah atau kutipan akta cerai bagi yang telah cerai.

Pembeli, membawa: a. Kartu Tanda Penduduk; b. Kartu Keluarga. Apabila data-data tersebut sudah lengkap kemudian dicocokkan, setelah itu semuanya difotokopi dan dilegalisir sesuai aslinya oleh PPAT kemudian dikembalikan lagi kepada yang berkepentingan. Perbuatan hukum mengenai jual beli tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang pemiliknya tanah yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal itu secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Menurut wawancara dengan Fauziah pegawai dikantor Badan Pertanahan Nasional memeriksa persyaratan jual beli tanah, kemudian BPN membuat Sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, agar tidak terjadi kekeliruan yang berakibat hukum dan untuk menghindari hal-hal yang dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan. Dalam transaksi jual beli tanah, agar dapat dipertanggungjawabkan maka keberadaan saksi sangat 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 transaksi. Namun dalam praktiknya, apabila ada kasus tentang data palsu dalam pembuatan akta jual beli tanah, saksi tidak mau terlibat lebih jauh, mereka hanya memberikan kesaksian tentang apa yang dia lihat dan dia dengar pada waktu pembuatan akta jual beli tanah.

Apabila saksi mengetahui bahwa dalam pembuatan Sertifikat jual beli tanah terdapat data yang palsu, seharusnya memberikan keterangan yang sebenarnya, tidak perlu takut akan ancaman dari pihak tertentu, karena ada jaminan perlindungan terhadap saksi. BPN

wajib membacakan Sertifikat jual beli tersebut kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya. Setelah membacakan akta tersebut, BPN, para pihak dan saksi-saksi menandatangani akta jual beli tersebut.

Menghindari itikad tidak baik dari salah satu pihak, yakni penjual, seharusnya sebelum dilakukan transaksi jual beli tanah yang akan dibuatkan Sertifikat oleh BPN, atau selain dilakukan pemeriksaan status tanah oleh BPN, pembeli harus memeriksa lebih dahulu kepemilikan tanah tersebut, kemudian melihat langsung ke lokasi tanah yang akan dibelinya, pembeli sebaiknya meminta informasi kepada pejabat setempat (kelurahan) baik mengenai riwayat dari kepemilikan tanah tersebut, maupun siapa milik terakhirnya dan pembeli harus mengenal si penjual.

Jadi, tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap jual beli tanah di Gampong Panggoi, Kecamatan Muara Dua, Kota Lhokseumawe, hak milik Abdul Razak atas tanah diberikan hak pakai kepada Amiruddin untuk menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual, karena dalam jual beli penyerahan surat bukti milik atas tanah yang dijual kepada pembeli berdasarkan putusan pengadilan yang menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang sah atas tanah sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- AFRIANDARI, A. (2021). *PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI AKIBAT TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN*.
- Arthadana, M. W. (2021). Kepastian Hukum Pengenaan Pajak Penghasilan Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 7(2), 993–1010. <https://doi.org/10.23887/JKH.V7I2.39323>
- Asmi, N., & Sinilele, A. (2020). Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Yang Dilakukan Di Depan Kepala Desa. *Alauddin Law Development Journal*, 2(2), 150–155. <https://doi.org/10.24252/ALDEV.V2I2.15367>
- Astri, D. A. M., Dewi, A. A. S. L., & Suryani, L. P. (2021). Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(3), 405–410. <https://doi.org/10.22225/AH.3.3.2021.405-410>
- Aulia, A. (2022). Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum. *Recital Review*, 4(1), 244–278. <https://doi.org/10.22437/RR.V4I1.13364>
- BAIQ JHIFYA AURELIE, M. (2022). *AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN DI BAWAHTANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN NO:3/PDT.G/2021/PN.MTR)*.
- Beli, J., Milik, H., Tanah, A., Belum Bersertifikat, Y., Made, I., Putra, H., Sukadana, K., Luh, D., & Suryani, P. (2019). Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Analogi Hukum*, 1(3), 372–376. <https://doi.org/10.22225/AH.1.3.2019.372-376>
- Bilkis, R., Bilkis, R., & Rizkianti, W. (2021). STATUS HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN SURAT

KETERANGAN JUAL BELI TANAH. *Jurnal Justitia : Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, 8(5), 1314–1323.

<https://doi.org/10.31604/justitia.v8i5.1314-1323>

Damayanti, D. A. A. (2020). PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT). *LEX PRIVATUM*, 8(2).

<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/29778>

Dantes, K. F., & Hadi, I. G. A. (2021). KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH CAMAT DALAM KEDUDUKANNYA SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 2016 TENTANG PERATURAN JABATAN PPAT. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 9(3), 905–916.

<https://doi.org/10.23887/JPKU.V9I3.40163>

Darwin, N. K., & Djajaputra, G. (2023). Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli yang Menjadi Obyek Sengketa Serta Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum didaftarkan Ditinjau dari UU No 5 Tahun 1960. *Jurnal Pendidikan Dan Konseling (JPDK)*, 5(1), 316–327.

<https://doi.org/10.31004/JPDK.V5I1.10931>

Hawiwie, M. R., Budiarta, I. N. P., & Styawati, N. K. A. (2021). Tinjauan Yuridis terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Melalui Internet Banking. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2(2), 400–404.

<https://doi.org/10.22225/JPH.2.2.3348.400-404>

Hukum, K., Perikatan, P., Beli, J., Pendaftaran, K., Hak, P., Tanah, A., & Ramadhani, R. (2022). Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 3(1), 45–50.

- <https://doi.org/10.55357/IS.V3I1.212>
- Hukum, P., Pihak, P., Tcefortin, S., Sakti, I., & Budhisulistyawati, A. (2020). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH LETTER C DI BAWAH TANGAN. *Jurnal Privat Law*, 8(1), 144–150.
- <https://doi.org/10.20961/PRIVAT.V8I1.40388>
- Kakiay, P. (2021). Akibat hukum dari perbuatan hukum jual beli tanah yang tidak dibuktikan dengan akta otentik (studi kasus putusan ma no. 2324 k/pdt/2018). *SKRIPSI-2021*.
http://repository.trisakti.ac.id/usaktiana/index.php/home/detail/detail_koleksi/0/SKR/judul/0000000000000000104709/
- Kusuma, I. M. K. D., Seputra, P. G., & Suryani, L. P. (2020). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(2), 213–217.
- <https://doi.org/10.22225/JUINHUM.1.2.2478.213-217>
- Larasati, A., & Raffles, R. (2020). Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 1(1), 127–144.
- <https://doi.org/10.22437/ZAAKEN.V1I1.8288>
- Mulyana, D., & Abdughani, R. K. (2021). TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG BATAL DEMI HUKUM. *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial Dan Humaniora*, 1(1), 106–118.
- <http://journal.pppci.or.id/index.php/jurisandsociety/article/view/12>
- Muyassar, M., Ali, D., & Suhaimi, S. (2019). Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Oleh Pihak Yang Dirugikan. *Syiah Kuala Law Journal*, 3(1), 147–166.

<https://doi.org/10.24815/SKLJ.V3I1.12446>

- Nabila, K., & Indiraharti, N. S. (2020). TINJAUAN YURIDIS PENGGUNAAN SURAT KETERANGAN GANTI RUGI (SKGR) DALAM JUAL BELI TANAH DI PEKANBARU (STUDI KASUS TANAH MILIK BOY DESVINAL SALAM). *Reformasi Hukum Trisakti*, 2(1). <https://doi.org/10.25105/REFOR.V2I1.10502>
- Nisa, A. A., & -, N. S. H. S. . (2021). *Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Sengketa Balik Nama dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)*.
- Pratiwi, I. G. A. A. L., Oleary, N. H., & Ujjianti, N. M. P. (2020). Akibat Hukum Jual Beli di Bawah Tangan atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Badung. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 1(1), 176–180. <https://doi.org/10.22225/JKH.1.1.2246.176-180>
- Puja Ramadhani, I. (2019). *akibat hukum perkawinan poligami di bawah tangan terhadap perbuatan hukum jual beli tanah di hadapan pejabat pembuat akta tanah*. <https://repository.unej.ac.id/xmlui/handle/123456789/92205>
- Putri, Z. F. D. H. (2021). Penyuluhan Hukum Masyarakat tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Dedikasi Hukum*, 1(2), 135–143. <https://doi.org/10.22219/JDH.V1I2.17356>
- Raypangestu, Y., & Gultom, E. R. (2022). AKIBAT HUKUM PENGEMBALIAN UANG PANJAR DALAM PEMBATALAN SEPIHAK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI TANAH. *UNES Law Review*, 5(2), 442–451. <https://doi.org/10.31933/UNESREV.V5I2.330>
- Setiadi, W., Sinjar, M. A., & Sugiyono, H. (2019). IMPLEMENTASI PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DIKAITKAN DENGAN MODEL JUAL BELI TANAH MENURUT HUKUM ADAT DI TANJUNGSARI,

KABUPATEN BOGOR. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8(1), 99–111.

<https://doi.org/10.33331/RECHTSVINDING.V8I1.296>

Sinilele, A. (2020). KLAUSUL KUASA MUTLAK DALAM AKTA JUAL BELI TANAH DI KOTA PALOPO. *El-Iqthisady : Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 2(1), 142–153. <https://doi.org/10.24252/EL-IQTHISADI.V2I1.13836>

Sinta, T. N., Hartono, W., Saleng, A., & Lahae, K. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee. *Amanna Gappa*, 30(1), 35–46. <https://doi.org/10.20956/ag.v30i1.21305>

Sumarja, F. (2019). *BEBERAPA ASPEK HUKUM JUAL BELI TANAH BERITIKAD BAIK*. <http://repository.lppm.unila.ac.id>

HUKUM DALAM JUAL BELI TANAH

Menurut ketentuan KUH Perdata yang berlaku jual beli hak atas tanah haruslah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal, akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian, selain itu juga menganut asas tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual

19% Overall Similarity

Top sources found in the following databases:

- 19% Publications database
- Crossref database

TOP SOURCES

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

1	Suryani Sappe, Adonia Ivone Latturete, Novyta Uktolseja. "Hak Pakai At...	3%
	Crossref	
2	Della Monika. "Analisis Yuridis Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah...	2%
	Crossref	
3	Rokilah Rokilah, Mia Mukaromah. "Pemilikan Hak Atas Tanah Bagi War...	2%
	Crossref	
4	Yulia Nizwana, Arrazaq Wal Ikram. "Peranan Pejabat Pembuat Akta Ta...	1%
	Crossref	
5	Mogi Ksatria Prayogi, Rusdianto Sesung. "Penurunan Status Hak Kepe...	1%
	Crossref	
6	Asta Tri Setiawan, Sri Kistiyah, Rofiq Laksamana. "Problematika Keabs...	1%
	Crossref	
7	Yosep Musa Nainggolan, Taufik Yahya, M. Amin Qodri. "Jual Beli Tana...	1%
	Crossref	
8	Monica Lidiyana, Mella Ismelina Farma Rahayu. "Keabsahan Jual Beli ...	1%
	Crossref	
9	Norma Dan Sukindar. "AKIBAT HUKUM TERHADAP PIHAK YANG TIDA...	<1%
	Crossref	

- 10

Muhammad Alrizky Ekiawan, Teddy Lesmana. "Jual Beli Tanah Tidak B... <1%

Crossref

- 11

Yosia Hetharie. "Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui ... <1%

Crossref

- 12

Adeka Andari Pernia Deka. "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi O... <1%

Crossref

- 13

Elfrieda Aysha Javin, Elisatris Gultom, Deviana Yuanitasari. "Analisis Y... <1%

Crossref

- 14

Nuridin Nuridin, Muhammad Wildan. "Pelaksanaan Pendaftaran Peralih... <1%

Crossref

- 15

Amoury Adi Sudiro, Ananda Prawira Putra. "KEPASTIAN HUKUM TERH... <1%

Crossref

- 16

Kelvin Alfarisi Alkap. "PENGUASAAN TANAH TANPA HAK DI KOTA JA... <1%

Crossref

- 17

Sri Rumada Sihite. "Kedudukan Hukum Objek Hak Atas Tanah Atas Per... <1%

Crossref

- 18

Opan Satria Mandala, Suarjana Suarjana, Syarifuddin Syarifuddin. "Anal... <1%

Crossref

- 19

Alicia Junisa Esterina, Arsin Lukman. "Keabsahan Akta Perjanjian Peng... <1%

Crossref

- 20

Ditya Putri Wulansari, Pahlefi Pahlefi. "Sengketa Tanah Antara Korpora... <1%

Crossref

- 21

Marsella Lesmana, Sri Laksmi Anindita. "Perlindungan Hukum Pembel... <1%

Crossref

- 22

Karimun Sani Harahap. "Kedudukan Kuasa Yang Belum Disebutkan Na... <1%

Crossref

- 23

Imam Muhasan. "Validitas PPJB Sebagai Basis PPh Pengalihan Hak at... <1%

Crossref

- 24

Arsiendy Aulia. "Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan ... <1%

Crossref

- 25

Raysha Tiara Maharani, Nelli Herlina. "Ganti Kerugian Tanah Miliki Mas... <1%

Crossref

- 26

Dhean Bimantara, Aang Asari. "Akad Analisis Akad Istishna Perspektif... <1%

Crossref

- 27

Arum Prabaning Tyas. "Tanggung Gugat Atas Jual Beli Pulau Lantigian... <1%

Crossref

- 28

Rahmia Rachman, Erlan Ardiansyah, Sahrul Sahrul. ""A Juridical Revie... <1%

Crossref