

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN

A. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli merupakan proses pemindahan hak milik dari pihak penjual kepada pihak pembeli, dengan harga yang telah disepakati oleh para pihak tersebut, yang mana peralihan hak milik atas suatu benda ini baru beralih apabila pihak pembeli telah memenuhi kewajibannya untuk membayar sebuah harga yang telah disepakati tersebut.

Jual beli tanah merupakan proses peralihan hak milik atas suatu bidang tanah dari penjual kepada pembeli, yang mana jual beli tanah ini berbeda dengan jual beli pada umumnya, karena dalam jual beli tanah harus melakukan proses pendaftaran tanah untuk perubahan data dan balik nama pada sertifikat tanah tersebut.

Jual beli tanah menurut hukum adat ialah perbuatan penyerahan sebidang tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, dengan mana penjual mendapatkan sejumlah uang dari harga pembelian tanah tersebut. (Dewi Wulansari, 2010, hal. 89)

Jual beli tanah dengan akta yang dibuat oleh pejabat berwenang adalah jual beli tanah yang dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenangan dalam membuat akta tanah dalam hal ini yaitu PPAT. Jadi, jual beli tanah ini dilakukan dengan melibatkan pihak

ketiga yang memiliki wewenang dalam membuat akta jual beli tanah tersebut yang berguna sebagai alat pembuktian yang sah.

Jual beli tanah di bawah tangan adalah jual beli mengenai sebidang tanah yang dilakukan tanpa melibatkan pejabat yang berwenang menurut undang-undang, jual beli tanah di bawah tangan ini merupakan jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuktikan dengan selembar kwitansi yang di tanda tangani oleh para pihak.

2. Jual Beli dengan Akta Otentik

Akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditetapkan berdasarkan ketentuan yang ada dalam perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara yang dimaksud dengan akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat. (R. Subekti & Tjitrosudibio, 2005)

Akta otentik ini mempunyai kekuatan yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya sebagai alat bukti yang sempurna. Kekuatan pembuktian yang sempurna dan kekuatan yang mengikat ini memiliki perpaduan diantara keduanya, yang mana apabila salah satu kekuatan itu cacat, maka akta otentik tersebut tidak akan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. (Sudikno Mertokusomo, 2002, hal. 145)

Terdapat tiga kekuatan akta otentik sebagai alat pembuktian yaitu :

- 1) Kekuatan pembuktian formal, artinya para pihak yang terlibat ini telah menerangkan maksud dari apa yang ditulis dalam akta tersebut;
- 2) Kekuatan pembuktian materiil, artinya menerangkan bahwa peristiwa tersebut benar terjadi sesuai dengan apa yang tercantum dalam akta tersebut;
- 3) Kekuatan pembuktian luar atau keluar, artinya dalam pembuatan akta ini tidak hanya para pihak yang bersangkutan saja, melainkan adanya pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut telah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. (R. Subekti, 2015, hal. 93)

Dalam pembuktian formil, akta otentik ini membuktikan kebenaran dan kepastian dari apa yang dilihat, didengar dan dilakukan oleh pejabat yang berwenang dalam membuat akta otentik tersebut seperti tanggal, tempat akta dibuat dan keaslian tanda tangannya. (Sudikno Mertokusomo, 2002, *Op. Cit.*, hal. 153-154.)

Kekuatan pembuktian pada jual beli tanah ialah dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang ditunjuk oleh undang-undang yaitu PPAT, sehingga jual beli mengenai hak atas tanah ini memiliki pembuktian yang kuat untuk dilakukan pendaftaran tanah kepada Badan Pertanahan Nasional apabila dalam jual beli tersebut dibuktikan dengan akta otentik.

Jual beli tanah yang dilakukan dengan prosedur hukum yang sesuai, maka akan memiliki alat pembuktian yang sah yaitu akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat suatu akta tanah, sehingga kebenaran mengenai jual beli tanah tersebut pun dapat diakui oleh pihak manapun.

3. Jual Beli di Bawah Tangan

Jual beli tanah dibawah tangan adalah jual beli tanah yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli tanpa melibatkan pejabat yang berwenang untuk pembuatan akta jual beli sebagai pembuktian bahwa telah diadakannya jual beli tanah. Akta dibawah tangan berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdara adalah akta yang ditanda tangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

Jual beli yang dilakukan di bawah tangan biasanya dituangkan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat suatu akta dan isi perjanjian tersebut hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut yang mana kekuatan akta dibawah tangan ini hanya antara para pihak tersebut. (Palit, 2015, hal. 137)

Pembuktian dari jual beli tanah dibawah tangan ini bisa berupa surat perjanjian yang hanya ditanda tangani oleh para pihak ataupun dengan menggunakan selemba kwitansi yang diberi materai yang ditanda tangani oleh para pihak. Akta di bawah tangan ini tidak memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna sebagaimana akta otentik.

Dalam jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dengan alat pembuktian berupa akta atau kwitansi yang dibubuhi tanda tangan para pihak diatas materai ini, maka tidak dapat dilakukan pendaftaran tanah untuk melakukan proses balik nama

pada sertifikat tanah tersebut kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional karena alat pembuktian berupa akta dibawah tangan atau kwitansi ini tidak memiliki kekuatan seperti akta otentik.

Pada dasarnya akta dibawah tangan ini akan menjadi kekuatan yang mutlak apabila dilegalisir oleh notaris. Akta dibawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris ini pada dasarnya merupakan akta yang dibuat oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak tersebut, hanya saja mengenai tanda tangan dan cap jempolnya dilaksanakan dihadapan notaris, sehingga notaris ini memiliki tanggung jawab terhadap kebenaran tanda tangan atau cap jempol serta keabsahan pada akta tersebut. (*Ibid*, hal.138.)

4. Syarat-syarat Jual Beli Tanah

Syarat dalam perbuatan hukum jual beli atau pengalihan hak atas tanah ini terdapat 2 (dua) macam cara yaitu : (Asta Tri Setiawan, Sri Kistiyah, 2021, hal. 31–33)

1. Syarat Materil

Syarat ini merupakan syarat penentu dari sahnya jual beli hak atas tanah tersebut yaitu :

- a. Penjual yang akan menjual tanahnya ini merupakan orang yang memiliki hak untuk menjual tanah tersebut, artinya :
 - Harus jelas siapa calon penjual tanah tersebut dan penjual tersebut merupakan pemilik sah dari tanah yang akan dijualnya tersebut

- Dalam melakukan jual beli hak atas tanah ini, bilamana penjual sudah memiliki keluarga, maka istri atau suami dari penjual tersebut masing-masing harus mengetahui bahwa tanah tersebut akan dijual. Apabila salah satu diantara keduanya tidak dapat hadir, maka harus dibuatkan surat bukti tertulis yang menyatakan bahwa tanah tersebut benar akan dijual.
- Apabila jual beli hak atas tanah tersebut dilakukan dengan orang yang tidak berhak atas tanah tersebut, maka jual beli tersebut batal demi hukum, yaitu hukum menganggap bahwa tidak pernah terjadi jual beli.

Hal tersebut dimaksudkan untuk dihindari karena mengurangi resiko kerugian pihak pembeli yang mana apabila proses jual beli tersebut dilakukan namun tidak terpenuhi syarat materiilnya, maka akan merugikan pihak pembeli sebab pembeli tersebut telah membayar harga tanah yang telah diperjanjikan, namun apabila dikemudian hari orang yang berhak atas tanah tersebut, maka dapat di tuntutan ke pengadilan.

- b. Pembeli adalah orang yang berhak atas suatu bidang tanah yang telah dibelinya tersebut apabila telah melakukan pembayaran suatu harga dari yang telah diperjanjikan sebelumnya. Setelah dilakukan pembayaran tersebut, maka telah terjadi peralihan hak atas tanah tersebut.
- c. Tanah yang diperjual belikan tersebut harus tanah yang aman, dalam artian tidak sedang dalam sengketa.

2. Syarat Formil

Syarat formil ini dilakukan setelah syarat materil tersebut diatas telah dipenuhi. Syarat formil dari jual beli tanah ini yaitu pelaksanaan jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat suatu akta pertanahan.

Dalam pelaksanaan jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT yang kemudian akan dibuatkan suatu akta jual beli tersebut, ada beberapa hal yang harus diperhatikan yakni:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan yakni penjual dan pembeli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli, kemudian dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi;
- 2) Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut dibuat sebanyak 2 (dua) rangkap yang pertama disimpan di kantor PPAT dan yang kedua disampaikan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk pendaftaran dan proses balik nama pada sertifikat tanah tersebut serta perubahan data, sementara para pihak yang bersangkutan diberikan salinannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan pada Pasal 102 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 3) Kemudian berdasar Pasal 103 ayat (1) Permen Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tersebut, setelah akta tersebut dibuat PPAT ini wajib menyampaikan akta dan dokumen lain yang diperlukan untuk pendafataran tanah tersebut kepada

Kantor Badan Pertanahan selembat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditanda tangannya akta tersebut.

5. Tata Cara Jual Beli Tanah

Dalam melakukan jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah ini, hal pertama yang harus diperhatikan yaitu tanah yang akan dijual tersebut serta penjual yang akan menjual tanahnya tersebut. Pastikan tanah yang akan dijual tersebut tidak sedang dalam sengketa, artinya tanah tersebut aman untuk diperjual belikan;

- a. Pastikan apakah surat-surat pada tanah tersebut sesuai dan pastikan bahwa sertifikat tanah tersebut benar atas nama penjual;
- b. Pastikan apakah penjual tersebut merupakan pemilik sah dari tanah yang akan dijualnya;
- c. Pastikan bahwa dalam melakukan jual beli tanah tersebut penjual telah memiliki izin dari suami atau istri serta keluarganya bahwa tanah tersebut memang akan dijual.

Hal tersebut dimaksudkan agar dalam melakukan jual beli hak atas tanah tersebut aman baik dari segi surat atau sertifikat tanah tersebut maupun dari segi penjual. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari, karena apabila tanah yang dijual tersebut di jual namun sertifikat tanah tersebut bukan atas nama penjual atau tanah tersebut dijual tanpa sepengetahuan keluarganya, maka akan menimbulkan sengketa dikemudian hari yang akan merugikan pihak pembeli. Oleh karena itu

sebelum melakukan jual beli tanah ini harus memperhatikan beberapa hal penting yang bersangkutan dengan tanah tersebut.

Dalam melakukan jual beli tanah tersebut ada beberapa persiapan yang harus dilakukan yaitu berupa (Pramukti, 2015) :

1. Melakukan pengecekan pada surat-surat tanah yang dijadikan objek jual beli;
2. Melakukan kesepakatan mengenai harga tanah yang akan diperjual belikan tersebut;
3. Pelaksanaan pemindahan hak atas tanah karena jual beli ini harus dilaksanakan dihadapan PPAT;
4. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat tanah yang sah dari peralihan hak atas tanah tersebut kepada pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam jual beli tanah adalah sebagai berikut :

1. Calon pembeli dan penjual sepakat mengenai tanah yang akan dijual serta harga yang akan dibayarkan;
2. Pada saat pelaksanaan jual beli tersebut dilakukan di hadapan PPAT dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi;
3. Apabila tanah yang dijual tersebut belum bersertifikat, maka harus hadir Kepala Desa yang bertindak sebagai saksi bahwa tanah yang dijual tersebut benar milik penjual secara sah;

4. Apabila tanah tersebut sudah dibukukan, maka penjual harus menyerahkan sertifikat tersebut namun apabila belum dibukukan, maka harus membuat surat keterangan dari Kepala Desa bahwa tanah tersebut belum dibukukan;
5. Apabila syarat untuk membuat akta tanah tersebut telah selesai dipenuhi, maka PPAT akan membuat akta jual beli tanah tersebut;
6. Setelah akta PPAT sudah dibuat, maka PPAT akan menguruskan untuk dilakukan perubahan data dan proses balik nama pada sertifikat tanah tersebut.

Pada dasarnya jual beli tanah ini memang memerlukan peran PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta pertanahan, yang mana akta PPAT tersebut dapat dijadikan bukti yang sah bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah yang kemudian akta tersebut dapat dijadikan dasar untuk melakukan balik nama dan perubahan data pada sertifikat tanah dari tanah yang diperjual belikan tersebut, oleh karena itu dalam jual beli tanah ini harus mengikuti prosedur yang berlaku agar menjadi jual beli tanah tersebut sah dan diakui oleh hukum.

B. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Menurut Hukum Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam KUHPerdata diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."

Unsur pokok dari jual beli ini adalah barang dan harga dengan sifat dari perjanjian itu berdasar pada asas konsensualisme yaitu perjanjian tersebut sudah lahir sejak adanya kata sepakat dari para pihak. (R. Subekti, 1995, hal. 2) Sebagaimana tertuang pada Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi :

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya para pihak ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayarkan”

2. Syarat Sahnya Jual Beli

Mengenai syarat sahnya jual beli ini diatur dalam Pasal 1320 KUHPerata yaitu:

1. Adanya kata sepakat

Yang mana jual beli tersebut harus mencapai kata sepakat antara kedua pihak yang mengikatkan dirinya pada perjanjian jual beli ini.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Syarat yang kedua ini merupakan syarat subjektif dalam perjanjian jual beli, yang mana para pihak yang hendak melakukan jual beli ini harus cakap dalam artian para pihak ini telah dewasa dan dapat melakukan perbuatan hukum. Sementara orang yang tidak cakap dapat dikatakan bahwa mereka adalah orang yang masih dibawah umur, orang dibawah pengampuan.

3. Suatu hal tertentu

Syarat ketiga ini merupakan syarat objektif yang mana hak dan kewajiban yang diperjanjikan oleh para pihak, kemudian barang yang telah ditentukan tersebut dimasukkan ke dalam perjanjian.

4. Sebab yang halal

Sebab yang halal dalam artian dalam perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Dari keempat syarat tersebut, syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif dan syarat yang ketiga dan keempat merupakan syarat objektif. Dalam suatu perjanjian apabila syarat subjektif tersebut tidak terpenuhi, maka dapat dibatalkan sementara apabila syarat objektif dari perjanjian tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. (Emma Nurlaela Sari, 2019, hal. 121–122)

3. Asas Perjanjian Jual Beli

1) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak ini merupakan asas yang sangat penting, karena asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melaksanakan suatu perjanjian. Yang mana para pihak ini dapat dengan bebas menentukan subjek dari perjanjian serta isi atau klausul dari perjanjian tersebut, selama itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

2) Asas Konesesualisme

Asas ini merupakan asas lahirnya suatu perjanjian, yang mana asas ini tertuang pada Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian itu memiliki asas konsesualisme yang mana suatu perjanjian ini telah lahir sejak adanya akat sepakat dari para pihak.

3) Asas Mengikatkan Suatu Perjanjian

Asas ini tertuang pada Pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Pasal ini memiliki arti bahwa para pihak yang telah membuat suatu perjanjian, maka para pihak tersebut harus mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut karena dalam perjanjian tersebut telah memiliki kewajiban yang harus dipenuhi bagi para pihak.

4) Asas Itikad Baik

Asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) yang berbunyi :

“Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Yang mana suatu perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik dengan artian para pihak yang tercantum dalam perjanjian tersebut harus memenuhi kewajiban sesuai dengan kejujuran.

4. Unsur-Unsur Perjanjian

- 1) Unsur Essensialia, merupakan unsur mutlak yang harus ada dalam perjanjian agar suatu perjanjian tersebut dapat dikatakan sah. Unsur essensialia ini merupakan unsur yang mewakili ketentuan-ketentuan yang

ada dalam perjanjian berupa prestasi yang harus dilaksanakan oleh para pihak yang bersangkutan.

- 2) Unsur *Naturalia* merupakan unsur yang telah ditentukan oleh undang-undang untuk mengatur, namun para pihak disini boleh menggantinya. Misalnya *vrijwaring* (penanggungan)
- 3) Unsur *Accidentalia* merupakan suatu unsur pelengkap dalam sebuah perjanjian yang mana unsur ini adalah unsur yang ditambahkan oleh para pihak ke dalam perjanjian tersebut. (R. Setiawan, 1979, hal. 50)

5. Kewajiban Penjual dan Pembeli

1) Kewajiban Penjual

Mengenai kewajiban penjual dalam jual beli ini diatur dalam Pasal 1473 KUHPerdato hingga Pasal 1512 KUHPerdato, namun kewajiban pokok dari penjual yaitu :

- a. Penjual memiliki dua kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya (Pasal 1474 KUHPerdato)
- b. Penyerahan harus terjadi ditempat yang sesuai dengan perjanjian (Pasal 1477 KUHPerdato)
- c. Penjual wajib menyerahkan barang yang dijual seutuhnya sebagaimana yang telah dinyatakan dalam perjanjian (Pasal 1483 KUHPerdato)

2) Kewajiban Pembeli

Berdasarkan Pasal 1513 KUHPerdata kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan berdasarkan perjanjian. (R. Subekti & Tjitrosudibio, 2005, hal. 330–336)

3) Hak Penjual dan Pembeli

Dalam perjanjian jual beli hak penjual ini tertuang pada Pasal 1517 yang menyatakan bahwa jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata.

Sementara hak pembeli tertuang pada Pasal 1480 KUHPerdata yang menyatakan bahwa pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian jika penyerahan barang tidak dapat dilaksanakan karena kelalaian penjual.

C. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria

Mengenai jual beli tanah ini tidak diatur secara spesifik dalam ketentuan UUPA, namun mengingat dalam Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Pasal ini memiliki arti bahwa ketentuan mengenai tanah ini berdasarkan pada hukum adat yang berarti hukum adat ini dijadikan dasar dalam hukum agraria yang baru, yaitu hukum adat yang telah diberi sifat nasional. Sehingga mengenai jual beli tanah dalam UUPA ini berdasarkan pada

hukum adat dan mengenai pengalihan hak atas tanah ini jelas diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang mana dalam hal pengalihan hak atas tanah termasuk juga jual beli tanah ini harus dilakukan pendaftaran.

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan penjelasan Pasal 1 UUPA, tanah adalah permukaan bumi. Tanah yang dimiliki oleh orang ialah dipergunakan untuk dimanfaatkan dengan hak-hak yang disediakan dalam ketentuan UUPA.

Jual beli tanah menurut hukum adat adalah peralihan hak atas sebidang tanah yang diserahkan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya ketika pembeli tersebut telah membayar harga dari tanah tersebut.

2. Syarat Jual Beli Tanah

Dalam hukum adat jual beli tanah ini harus memenuhi syarat yaitu :

- a. Tunai, yaitu jual beli tanah tersebut pada saat penjual menyerahkan sebidang tanahnya, maka pembeli harus membayar harga yang telah disepakati.
- b. Terang, dalam jual beli tanah ini harus ada yang menyaksikan agar jual beli tersebut dianggap sah. Pada jual beli tanah ini biasanya disaksikan oleh kepala desa.

3. Ciri-ciri Jual Beli Tanah

Karena jual beli dalam hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian, maka ciri-ciri dari jual beli hukum adat ini ialah :

- a. Adanya kesepakatan antara para pihak terkait dengan sebidang tanah dan harga dari tanah tersebut.
- b. Pihak penjual wajib menyerahkan tanah tersebut dan pihak pembeli menyerahkan harga atas tanah tersebut meskipun pada sertifikat tanah tersebut masih atas nama penjual.
- c. Dalam jual beli tanah ini harus dilakukan didepan kepala desa setempat atau jual beli tanah tersebut harus disaksikan oleh warga setempat setidaknya dua orang saksi agar jual beli tersebut diketahui oleh umum.

4. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah ini dapat dilakukan dengan berbagai macam cara seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pemindahan melalui lelang dan lain sebagainya. Peralihan hak atas tanah yang biasa dilakukan ialah dengan cara jual beli.

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) maka dalam jual beli tanah ini harus di daftarkan untuk menjamin kepastian hukum yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1) yang mana tanah tersebut hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. (Boedi Harsono, 2002)

Sehingga dapat disimpulkan bahwa jual beli berdasarkan UUPA ini peralihan hak atas tanah tersebut dikatakan sah apabila telah didaftarkan kepada Kantor Pertanahan.

5. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Milik

Dalam UUPA tidak ada ketentuan Pasal yang secara tegas mengatur mengenai hak dan kewajiban pemegang hak milik atas tanah, namun berdasarkan Pasal 25 UUPA menyebutkan bahwa hak milik ini dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, artinya penjual ini berhak untuk menjadikan hak milik tersebut sebagai jaminan utang, selain itu pemegang hak milik ini juga berhak dan berkuasa penuh atas peralihan dan perubahan hak milik yang dikuasainya, artinya pemegang hak milik tersebut berhak atas tanah yang dimilikinya seperti pada ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa pemindahan hak tersebut bisa melalui jual beli, penukaran, penghibahan, dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik tersebut.

Pemegang hak milik ini mempunyai kewajiban untuk menjaga dengan sebaik-baiknya tanah yang dimilikinya dan melaksanakan fungsi sosial sebagaimana tercantum pada Pasal 6 UUPA selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 15 UUPA menyebutkan bahwa memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap orang atau badan hukum yang memiliki hubungan hukum dengan tanah tersebut dengan memperhatikan golongan ekonomi lemah.

D. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah kegiatan administrasi untuk memberikan informasi atas data sebidang tanah seperti luas tanah, batas tanah dan kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 1 butir 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut A.P. Parlindungan pendaftaran tanah ini berasal dari kata “*cadaster*” yang menunjukkan suatu istilah teknis dari rekaman yang menunjukkan luas nilai kepemilikan atas suatu bidang tanah. (Jayadi Setiabudi, 2012, hal. 68)

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat

tmemperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

3. Macam-macam Kegiatan Pendaftaran Tanah

1) Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi seluruh objek tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah termasuk wilayah desa/kelurahan. Pendaftaran tanah sistematis ini dilaksanakan berdasarkan pada prakarsa pemerintah berdasarkan rencana kerja jangka panjang yang dilaksanakan pada wilayah-wilayah di Indonesia yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

2) Pendaftaran Tanah Secara Sporadis

Pendaftaran tanah secara sporadis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah desa/kelurahan baik secara individual ataupun secara masal. Pendaftaran tanah secara sporadis ini dilaksanakan atas permintaan pemilik tanah baik secara individual atau dengan beberapa individu secara masal dengan biaya ditanggung oleh pemilik tanah tersebut. (Adrian Sutedi, 2006, hal. 29)

4. Asas dan Pembuktian Pendaftaran Tanah

- 1) Asas Pendaftaran Tanah ini meliputi : asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka.
- 2) Pembuktian pendaftaran tanah (Pasal 23 PP Nomor 24 Tahun 1997):
 - a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku.
 - b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan.

5. Pendaftaran Hak Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 peralihan hak milik atas tanah karena jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang.

6. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

a. Undang-Undang Pokok Agraria

Pasal 19 ayat (1) : Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 19 ayat (2) : Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:

- Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
- Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

- Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 23 ayat (1) : Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

Ayat (2) : Pendaftaran yang termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- c. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

7. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Secara garis besar, system publikasi pendaftaran tanah ini dikenal 2 (dua) macam yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif :

1. Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif ini merupakan sistem pendaftaran hak yang harus ada buku tanah atau *register* sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian dari data yuridis dan sertipikat sebagai bukti hak. Buku tanah atau *register* ini keberadaannya dijamin oleh negara. Dalam system publikasi positif ini berlaku asas itikad baik, artinya melindungi pihak yang dengan beritikad baik dan dengan pembayaran memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak yang sah dalam buku tanah tersebut.

Pihak yang memiliki itikad baik inimeroleh suatu *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan di daftarnya nama sebagai pemegang hak dalam buku tanah tersebut yang mana pihak yang memiliki itikad baik ini dilindungi dan dijamin haknya atas tanah tersebut. (Boedi Harsono, 2008, hal. 80–81)

2. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem publikasi negatif ini sertipikat tanah yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang kuat, namun dalam sistem negatif ini negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Pendaftaran hak atas tanah ini bukan merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah (Bachtiar Efendi, 1993, hal. 49).

Pada sistem pendaftaran tanah negatif ini hak dari seseorang yang namanya sudah terdaftar dalam buku tanah ini masih dapat dibantah selama dibuktikan dengan memberikan alat bukti yang kuat. (Mustafa, 1985, hal. 50). Sistem publikasi negatif ini menganut asas hukum *nemo plus iuris* yang mana seseorang tidak dalam melakukan

tindakan hukum melampaui hak yang dimilikinya, oleh karena itu walaupun telah dilakukan pendaftaran namun tidak menutup kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah tersebut dari orang yang dapat membuktikan bahwa dirinya merupakan pemegang hak atas tanah tersebut yang sebenarnya.

Asas *nemo plus iuris* ini bermaksud untuk melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya (Bachtiar Efendi, 1993, hal. 50). Ciri-ciri pada sistem publikasi pendaftaran tanah negatif ini yaitu : (Urip Santoso, 011, hal. 266–267)

- a. Sistem pendaftaran tanahnya menggunakan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*), seperti misalnya pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang harus dibuktikan menggunakan akta PPAT kemudian dapat dilakukan pendaftaran tanah;
- b. Sertipikat tanah ini bersifat kuat selama tidak dibuktikan oleh alat bukti lain yang kuat yang menunjukkan kepemilikan hak atas tanah tersebut tidak benar;
- c. Negara tidak secara mutlak menjamin data fisik dan data yuridis itu benar;
- d. Dalam sistem publikasi negatif ini menggunakan lembaga *rechtsverweking* (lepasnya hak yang sudah dipunyainya) tidak dapat dipergunakan *acquisitieve verjaring* (memperoleh hak karena daluwarsa);
- e. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat tersebut dapat melakukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk dilakukan

pembatalan sertipikat ataupun mengajukan kepada pengadilan agar sertipikat tersebut dinyatakan tidak sah;

- f. Petugas pelaksana pendaftaran tanah ini bersifat pasif yaitu hanya menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang bersangkutan dalam mendaftarkan tanahnya.

Menurut Arie S. Hutagalung terdapat beberapa kelebihan dan kelemahan dari sistem publikasi pendaftaran tanah negatif ini, yaitu : (Arie. S. Hutagalung, 2005, hal. 87). Kelebihan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif :

- a. Pemegang hak memiliki perlindungan dari gangguan pihak lain yang tidak berhak atas hak tersebut;
- b. Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum dilakukannya penerbitan sertipikat tanah tersebut;
- c. Tidak ada batas waktu bagi pemilik tanah yang sesungguhnya untuk menuntut hak nya tersebut;

Kekurangan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif :

- a. Tidak ada kepastian hukum atas sertipikat tanah tersebut, karena kapan saja dapat digugat ataupun dibatalkan jika terbukti sertipikat yang diterbitkan itu tidak sah;
- b. Sifat atau peranan pejabat tanah yang pasif ini tidak mendukung ke arah kebenaran data yang tercantum dalam sertipikat tanah tersebut;

- c. Mekanisme kerja pejabat tanah yang demikian ini akan kurang dipahami oleh masyarakat awam yang kurang paham akan hukum.

Dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikatakan bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran tanah publikasi negatif tapi yang mengandung unsur positif karena menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan hukum yang baik kepada pemegang hak atas tanah yang dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya. (Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

E. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Berdasarkan Pasal 1 butir 2 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

2. Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Objek dalam PTSL ini meliputi seluruh objek mengenai bidang tanah tanpa terkecuali yang berada di wilayah Republik Indonesia, baik mengenai objek yang belum mempunyai hak atas tanahnya ataupun atas suatu bidang tanah yang memiliki hak namun ingin memperbaiki mengenai kualitas pada data tanah tersebut.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ialah bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan jaminan hukum atas suatu hak atas tanah yang berdasarkan dengan asas cepat, sederhana lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

4. Penyelesaian Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Mengingat bahwa program PTSL ini meliputi seluruh objek tanah, maka penyelesaian kegiatan PTSL ini dilakukan dengan beberapa kluster yaitu :

- a. Kluster 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah;

- b. Kluster 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa;
 - c. Kluster 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini; dan
 - d. Kluster 4, yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap ini meliputi beberapa tahapan yaitu :

- a. perencanaan;
- b. penetapan lokasi;
- c. persiapan;
- d. pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSLS dan satuan tugas;
- e. penyuluhan;
- f. pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
- g. penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;

- h. pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
 - i. penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
 - j. pembukuan hak;
 - k. penerbitan sertipikat hak atas tanah;
 - l. pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
 - m. pelaporan.
6. Syarat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- a. Fotokopi KTP dan KK
 - b. Fotokopi Letter C
 - c. Bukti setor Bea Perolehan atau Surat Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH)
 - d. Pemasangan tanda batas tanah yang telah disepakati dengan pemilik tanah yang berbatasan.
 - e. Surat permohonan atau pernyataan peserta

F. Keabsahan Jual Beli Tanah Di bawah Tangan

Jual beli tanah dibawah tangan adalah jual beli mengenai peralihan hak milik atas suatu bidang tanah yang dilakukan tanpa melibatkan pihak yang berwenang dan tanpa adanya akta otentik sebagai bukti yang sah dalam jual beli tersebut. Dalam hal jual beli tanah yang dibuktikan dengan akta dibawah tangan yang dibuat dan ditanda tangani oleh para pihak ini dapat dikatakan bahwa akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila tanda tangan tersebut diakui, namun kuasa tanda

tangan ini bukan merupakan pembuktian yang kuat karena tanda tangan tersebut dapat disangkal (Deden Sumantry, Subarsyah, 2021, hal. 64)

Mengenai peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dengan bukti selembbar kwitansi ini pada dasarnya sah karena telah memenuhi syarat dalam hukum perdata dan hukum adat kemudian dikuatkan dengan adanya saksi dari jual beli tersebut. Dalam ketentuan hukum perdata yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sementara dalam ketentuan hukum adat yaitu bersifat tunai dan terang. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 5 menyatakan bahwa hukum tanah nasional ini adalah hukum adat, sehingga pengertian jual beli tanah berdasarkan hukum nasional ini sama dengan hukum adat.

Jual beli hak atas tanah yang sah secara hukum yaitu dengan dibuatnya suatu akta jual beli yang menjadi alat pembuktian bahwa telah terjadinya peralihan hak milik atas suatu bidang tanah dengan cara jual beli, yang membuktikan bahwa pembeli telah menjadi pemilik tanah tersebut. Pendaftaran tanah yang dilakukan di Kantor Badan Pertanahan bukan merupakan syarat dari jual beli, namun untuk memperkuat pembuktian dari peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut. Oleh karena itu untuk mendapatkan suatu akta jual beli, maka jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan PPAT sehingga peralihan hak atas tanah karena jual beli itu dapat dikatakan sah dan pembeli tidak hanya menguasai fisiknya saja namun mempunyai bukti yang sah dengan pembuktian pada sertifikat tanah tersebut. (Ketut Dezy Ari Utami, 2014, hal. 5).

Dalam peralihan hak atas ini harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat segala akta pertanahan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah ini seharusnya dilakukan di hadapan PPAT yang kemudian dari jual beli tanah tersebut dibuatkan akta otentik oleh PPAT sebagai pejabat yang memiliki kewenangan membuat akta jual beli tanah, yang mana akta PPAT ini adalah akta yang kuat pembuktiannya sehingga dari jual beli tanah tersebut dapat dilakukan pendaftaran untuk proses balik nama pada sertifikat tanah yang semula atas nama penjual kemudian beralih menjadi atas nama pembeli. Oleh karena itu segala perbuatan yang berkaitan dengan tanah ini harus dilakukan atau dihadapan PPAT karena jual beli tanah dibawah tangan ini dapat dibatalkan karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan oleh karena itu dalam melakukan transaksi jual beli tanah ini wajib untuk dilakukan dihadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang (Deden Sumantry, Subarsyah, 2021, loc. cit.)

Jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT ini dikatakan sah, namun tidak dapat dilakukan pendaftaran karena untuk dikatakan bahwa pembeli telah menjadi pemegang atas hak atas yang baru harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Syarat ini tidak mengurangi atau menghalangi proses jual beli tanah, namun syarat ini juga harus dipenuhi sebagai pelengkap dan guna memperoleh kepastian hukum bagi para pemegang hak yang bersangkutan.

a. Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Solokanjeruk Kabupaten Bandung

Pada peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli yang terjadi di Desa Solokanjeruk Kabupaten Bandung ini biasanya menggunakan ketentuan berdasarkan hukum adat atau bisa disebut jual beli hak atas tanah tersebut dilakukan dibawah tangan yakni dengan kesepakatan pihak penjual dan pembeli dan biasanya jual beli tersebut dilangsungkan dihadapan kepala desa sebagai saksi dan bukti telah terjadinya peralihan hak atas tanah karena jual beli. Masyarakat desa Solokanjeruk beranggapan bahwa jual beli tanah tersebut tetap sah dan mempunyai pembuktian yang kuat meskipun dilakukan dibawah tangan dengan bukti biasanya berupa selebar kwitansi, anggapan tersebut terjadi karena meskipun hanya menggunakan selebar kwitansi namun tercantum tanda tangan diatas materai yang menandakan bahwa sah telah terjadi peralihan hak milik atas suatu bidang tanah meskipun sertipikat tanah tersebut masih atas nama penjual.

Meskipun masyarakat desa Solokanjeruk beranggapan jual beli tanah tersebut sah, namun tetap peralihan hak milik atas tanah karena jual beli itu tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan peralihan hak milik tanah tersebut tidak memiliki bukti yang sah karena data dan nama pemilik pada sertipikat tanah tersebut belum beralih menjadi nama pemegang hak yang baru. Seperti pada kasus jual beli tanah milik Encum Cumarti dengan Hj. E. Djulaeha yang mana dalam jual beli tanah tersebut dilakukan dibawah tangan dengan bukti peralihan hak atas tanah tersebut berupa

selembar kwitansi, sehingga dalam jual beli ini sertipikat tanah tersebut masih atas nama Encum Cumarti meskipun fisik tanah tersebut telah dikuasai oleh Hj. E. Djulaeha.

Agar jual beli hak atas tanah tersebut dapat dikatakan sah menurut ketentuan hukum yang berlaku, maka jual beli hak atas tanah tersebut harus dilakukan dihadapan PPAT agar dapat dibuatkan akta jual beli dan dapat dilakukan pendaftaran. Apabila jual beli tanah tersebut sebelumnya dilakukan di bawah tangan kemudian ingin melakukan balik nama sertipikat tanah, maka harus dibuatkan akta jual beli terlebih dahulu kepada PPAT agar dapat didaftarkan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional.

b. Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Ditinjau dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan bapak Asep sebagai salah satu pegawai di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung menanggapi terkait dengan masalah jual beli hak atas tanah dibawah tangan. Berdasarkan Badan Pertanahan Nasional bahwa jual beli hak atas tanah dibawah tangan ini tidak atau belum sah karena tidak memenuhi standar jual beli tanah yang mana jual beli tanah ini berbeda dengan jual beli pada umumnya karena jual beli tanah ini harus dilakukan pendaftaran yang berdasar ketentuan Peraturan Perundang-undangan ini dapat di daftarkan apabila jual beli tanah tersebut dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. (Wawancara dengan Asep Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung, 28 Januari 2022). Sahnya jual beli ini ditentukan oleh syarat materiil yaitu :

1. Syarat umum dalam perjanjian sebagaimana tercantum pada Pasal 1320 KUHPerdata);
2. Pembeli memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang baru;
3. Tidak melanggar ketentuan *landreform*;
4. Dilakukan secara tunai, terang dan nyata sebagaimana Keputusan MA No. 123/K/1970. (Prancisca Romana Dwi Hastuti, Toto Susmono Hadi, 2015, hal. 123)

Jual beli yang dilakukan dibawah tangan ini sah selama memenuhi syarat materiil diatas, namun Kepala Pertanahan akan menolak untuk dilakukan pendaftaran karena tidak adanya bukti yang sah terkait dengan jual beli tersebut. Sehingga Kantor Badan Pertanahan Nasional ini akan memproses pendaftaran tanah apabila pembuktian dari peralihan hak atas tanah tersebut dibuktikan dengan akta PPAT. Setelah adanya akta jual beli dari PPAT yang membuktikan adanya peralihan hak atas suatu bidang tanah kemudian Kantor Badan Pertanahan akan memproses perubahan data kepemilikan dan balik nama pada sertipikat tanah tersebut.

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dengan alat bukti berupa selembor kwitansi, meskipun telah ditanda tangani diatas materai namun kekuatan pembuktian dari surat jual beli dibawah tangan ini lemah, karena terdapat peluang untuk disangkal dan bukti tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk dilakukan pendaftaran tanah kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional karena jual beli tersebut

tidak berdasarkan dengan ketentuan yang tercantum pada Peraturan Perundang-Undangan.