



**STATUS JUAL BELI TANAH TANPA ADANYA AKTA
JUAL BELI (AJB) YANG DIBUAT
OLEH NOTARIS**

(Studi Penelitian Di Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn.)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas – Tugas Dan Syarat – Syarat Mencapai Gelar
Sarjana Hukum**

Oleh :

REGA OKTI ANANTA

**NPM : 1616000318
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata**

**FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCABUDI**

MEDAN

2021

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

STATUS JUAL BELI TANAH TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI (AJB) YANG DIBUAT OLEH NOTARIS
(Studi Penelitian Di Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn.)

Nama : Rega Okti Ananta
NPM : 1616000318
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

Disetujui Oleh :

DOSEN PEMBIMBING I



Gloria Gita Putri Ginting, SH., M.Kn.

DOSEN PEMBIMBING II



Hasdiana Juwita Bintang, SH., MH.

DIKETAHUI/DISETUJUI OLEH
KETUA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM



Dr. Syaiful Asmi Hasibuan, SH., MH.

DIKETAHUI OLEH
DEKAN FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN



Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.

HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI

STATUS JUAL BELI TANAH TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI (AJB) YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (Studi Penelitian Di Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn.)






Nama : Rega Okti Ananta
NPM : 1616000318
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

TELAH DIPERTAHANKAN DI DEPAN SIDANG PENGUJI

Pada Hari/Tanggal : Senin / 31 Mei 2021
Tempat : Ruang Judicium/ Ujian Fakultas Sosial Sains
Universitas Pembangunan Panca Budi Medan
Jam : 11.20 WIB s/d 13.10 WIB
Dengan Tingkat Judicium : A (Sangat Memuaskan)

PANITIA UJIAN/TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.
Anggota I : Gloria Gita Putri Ginting, Sh., M.Kn.
Anggota II : Hasdiana Juwita Bintang SH., MH.
Penguji I : Dr. Vita Cita Emia Tarigan, S.H., L.LM.
Penguji II : Dina Andiza, SH., M.Hum.

()
()
()
()
()

DIKETAHUI OLEH
DEKAN FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN



Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI FAKULTAS SOSIAL SAINS

Jl. Jendral Gatot Subroto Km 4,5 Medan Fax. 061-8458077 PO.BOX : 1099 MEDAN

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI MANAJEMEN	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI AKUNTANSI	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI PERPAJAKAN	(TERAKREDITASI)

PERMOHONAN JUDUL TESIS / SKRIPSI / TUGAS AKHIR*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Lengkap : REGA OKTI ANANTA
 Tempat/Tgl. Lahir : MEDAN / 13 Agustus 1997
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1616000318
 Program Studi : Ilmu Hukum
 Konsentrasi : Perdata
 Jumlah Kredit yang telah dicapai : 128 SKS (PK 2.77)
 Nomor Hp : 082168422188
 Dengan ini mengajukan judul sesuai bidang ilmu sebagai berikut :

No.	Judul
1.	Status jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) NOTARIS

Catatan : Ehesi Oleh Dosen Jika Ada Permasalahan Judul

*Catat Yang Tidak Perlu



Medan, 03 Januari 2020

Pemohon,
 (Rega Okti Ananta)

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
 Disahkan
UNPAB
 INDONESIA
 FAKULTAS SOSIAL SAINS

Tanggal :
 Disetujui oleh :
 Ka. Prodi Ilmu Hukum
 (Dr. Onny Medaling, S.H., M.Kn)

Tanggal : 06 JANUARI 2020
 Disetujui oleh :
 Dosen Pembimbing I :
 (Gladys Eder Firdausy, S.H., M.H.)

Tanggal : 06 Januari 2020
 Disetujui oleh :
 Dosen Pembimbing II :
 (Hasdiana Juwita Bintang, SH., MH.)

No. Dokumen: FN-UPBM-18-02	Revisi: 0	Tgl. Eff: 22 Oktober 2018
----------------------------	-----------	---------------------------



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS

Status Terakreditasi Nomor : 2509/SK/BAN-PT/Akred/S/IX/2018 Tanggal 05 September 2018
Jl. Jend.Gatot Subroto Km. 4,5 Kotak Pos 20122 Medan – Indonesia

PENGESAHAN JUDUL SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : REGA OKTI ANANTA
N.P.M : 1616000318
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : HUKUM PERDATA
Jumlah Kredit : 128 SKS
IPK : 2.81



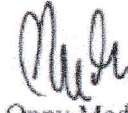
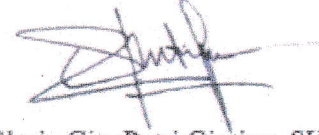
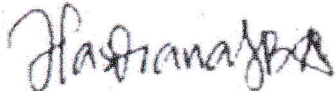
Mengajukan permohonan untuk membuat Skripsi dengan judul :

STATUS JUAL BELI TANAH TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI (AJB) YANG DIBUAT
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) Dengan kerangka isi dan Outline terlampir.

Medan, 03 Januari 2020

Pemohon,

REGA OKTI ANANTA

<p>CATATAN : Diterima Tgl.</p> <p>Persetujuan Dekan,</p>   <p>Dr. Surya Nita, SH., M.Hum</p>	<p>Diketahui bahwa : TIDAK ADA JUDUL DAN ISI SKRIPSI YANG SAMA</p> <p>Nomor : 551/HK.Perdata/FSSH/2020 Tanggal : 24 Agustus 2020 Ketua Program Studi,</p>  <p>Dr. Onny Medaline, SH., M.Kn</p>
<p>Pembimbing I</p>  <p>Gloria Gita Putri Ginting, SH., M.Kn.</p>	<p>Pembimbing II</p>  <p>Hasdiana Juwita Bintang, SH., MH.</p>

FORM PERBAIKAN DAN PERSETUJUAN LUX SKRIPSI

PRODI ILMU HUKUM

Nama : REGA OKTI ANANTA

NPM : 1616000318

Konsentrasi : Hukum Perdata

Judul Skripsi : STATUS JUAL BELI TANAH TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI (AJB) YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (Studi Penelitian Di Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn.)

Jumlah Halaman Skripsi : 61 halaman

Jumlah Persen Plagiat checker : 26 %

Hari/Tanggal Sidang Meja Hijau : Senin, 31 Mei 2021

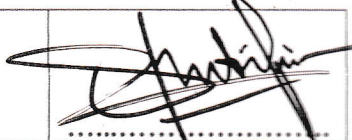
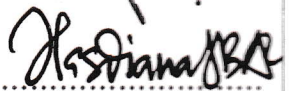

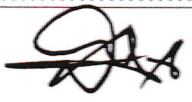
Dosen Pembimbing I : Gloria Gita Putri Ginting, Sh., M.Kn.

Dosen Pembimbing II : Hasdiana Juwita Bintang SH., MH.

Penguji I : Dr. Vita Cita Emia Tarigan, S.H., L.LM.

Penguji II : Dina Andiza, SH., M.Hum.

TIM PENGUJI /PENILAI :

Catatan Dosen Pembimbing I	: ACC Jilid lux	
Catatan Dosen Pembimbing II	: ACC Jilid lux	
Catatan Dosen Penguji I	: ACC Jilid lux	
Catatan Dosen Penguji II	: ACC Jilid lux	

Note : Berlaku Bagi Mahasiswa yang Selesai Sidang Awal Bulan Agustus 2019 Sampai dengan Seterusnya

Diketahui Oleh,
Ketua Prodi



Dr. Syaiful Asmi Hasibuan, SH., MH.

SURAT PERNYATAAN PERUBAHAN

JUDUL SKRIPSI

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini :

Nama : Rega Okti Ananta
NPM : 1616000318
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

menyatakan **benar** bahwa judul skripsi saya mengalami perubahan sesuai dengan arahan dari dosen pembimbing saya. Judul skripsi saya pertama yang telah disetujui adalah:

“STATUS JUAL BELI TANAH TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI (AJB) YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT).”

dan judul skripsi saat ini setelah diubah adalah :

“STATUS JUAL BELI TANAH TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI (AJB) YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (Studi Penelitian Di Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn.).”

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan sebenar-benarnya.

Medan, 31 Mei 2021

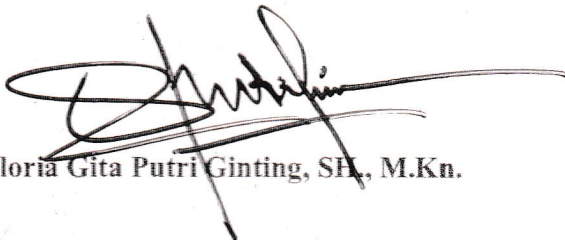
Dibuat oleh,



Rega Okti Ananta
NPM: 1616000318

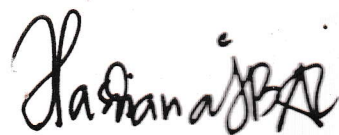
Diketahui oleh,

Dosen Pembimbing I



Gloria Gita Putri Ginting, SH., M.Kn.

Dosen Pembimbing II



Hasdiana Juwita Bintang, SH., MH.

Analyzed document: **REGA OKTI ANANTA_ILMU HUKUM.docx** Licensed to: Universitas Pembangunan Panca Budi_License03

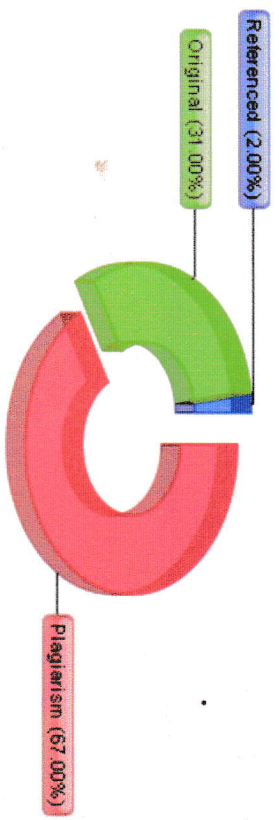
Comparison Preset: **Rewrite** Detected language:

Check type: **Internet Check**



Detailed document body analysis:

Relation chart:



Distribution graph:



Top sources of plagiarism: **43**

- 248% 1. http://eprints.undip.ac.id/18420/1/SUMARYONO.pdf
- 148% 2. http://repositori.un-alaudn.ac.id/2149/1/Inurul.pdf
- 76% 3. http://eprints.ums.ac.id/56185/1/ANASKAH%20PUBLIKASI.pdf

SURAT KETERANGAN PLAGIAT CHECKER

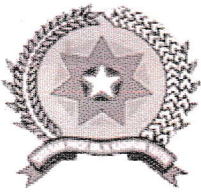
Dengan ini saya Ka.LPMU UNPAB menerangkan bahwa surat ini adalah bukti pengesahan dari LPMU sebagai pengesah proses plagiat checker Tugas Akhir/ Skripsi/Tesis selama masa pandemi *Covid-19* sesuai dengan edaran rektor Nomor : 7594/13/R/2020 Tentang Pemberitahuan Perpanjangan PBM Online.

Demikian disampaikan.

NB. Segala penyalahgunaan/pelanggaran atas surat ini akan di proses sesuai ketentuan yang berlaku UNPAB.



No. Dokumen : PM-UJMA-06-02	Revisi : 00	Tgl Eff : 23 Jan 2019
-----------------------------	-------------	-----------------------



YAYASAN PROF. DR. H. KADIRUN YAHYA
PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
Jl. Jend. Gatot Subroto KM. 4,5 Medan Sunggal, Kota Medan Kode Pos 20122


SURAT BEBAS PUSTAKA
NOMOR: 4126/PERP/BP/2021

Kepala Perpustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi menerangkan bahwa berdasarkan data pengguna perpustakaan atas nama saudara/i:

Nama : REGA OKTI ANANTA
N.P.M. : 1616000318
Tingkat/Semester : Akhir
Fakultas : SOSIAL SAINS
Jurusan/Prodi : Ilmu Hukum

Bahwasannya terhitung sejak tanggal 07 Mei 2021, dinyatakan tidak memiliki tanggungan dan atau pinjaman buku sekaligus tidak lagi terdaftar sebagai anggota Perpustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

Medan, 07 Mei 2021
Diketahui oleh,
Kepala Perpustakaan


UPT, P. Rahmad Budi Utomo, ST., M.Kom

No. Dokumen : FM-PERPUS-06-01
Revisi : 01
Tgl. Efektif : 04 Juni 2015



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS HUKUM
Jl. Jend. Gatot Subrot Km. 4,5 Telp (061)50200503
Medan - Indonesia

FM-BPAA-2020-038

Universitas : PEMBANGUNAN PANCA BUDI
Fakultas : SOSIAL SAINS
Dosen Pembimbing I : Gloria Gita Putri Ginting, SH., M.Kn.
Nama Mahasiswa : Rega Okti Ananta
Jurusan/Program Studi : HUKUM PERDATA/ILMU HUKUM
Nomor Pokok Mahasiswa : 1616000318
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S-1) / Diploma Tiga (D-III) *)
Judul Tugas Akhir /Skripsi : STATUS JUAL BELI TANAH TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI (AJB) YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (Studi Penelitian Di Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn.).

Tanggal	Pembahasan Materi	Paraf	Keterangan
05 september 2020	Revisi proposal latar belakang, rumusan masalah, outline, dan pembahasan tinjauan pustaka.		REVISI
20 september 2020	Revisi penulisan bahasa yang baku.		REVISI
02 Oktober 2020	Revisi cari bentuk akta otentik jual beli tanah baik secara bawah tangan dan akta outentik dari notaris.		ACC Lanjut Seminar Proposal
22 Februari 2021	Bimbingan skripsi ditinggal ke DP I untuk diperiksa.		
15 Maret 2021	Pengambilan skripsi untuk di perbaiki bab 4 jelaskan apa yang di dapat dalam penelitian di kantor Notaris.		REVISI
20 Maret 2021	ACC sekripsi dari DP I.		ACC Lanjut Sidang Meja Hijau

Medan,
Diketahui/Disetujui





UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS HUKUM
Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061)50200503
Medan - Indonesia

FM-BPAA-2020-038

Universitas : PEMBANGUNAN PANCA BUDI
Fakultas : SOSIAL SAINS
Dosen Pembimbing II : Hasdiana Juwita Bintang, SH., MH.
Nama Mahasiswa : Rega Okti Ananta
Jurusan/Program Studi : HUKUM PERDATA/ILMU HUKUM
Nomor Pokok Mahasiswa : 1616000318
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S-1) / Diploma Tiga (D-III) *)
Judul Tugas Akhir /Skripsi : STATUS JUAL BELI TANAH TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI (AJB) YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (Studi Penelitian Di Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn.).

Tanggal	Pembahasan Materi	Paraf	Keterangan
20 Agustus 2020	Bimbingan Proposal dijelaskan kasusnya secara detail, rumusan masalah di perbaiki tidak sesuai dengan permasalahan dari judul.		REVISI
29 Agustus 2020	Margin sesuaikan dengan buku panduan, dan outline diperbaiki kembali sesuai dengan rumusan masalah.		ACC Lanjut Ke DP I
15 Januari 2021	Bimbingan Skripsi dengan DP II revisi Penulisan masih salah sesuaikan dengan Buku Panduan daftar pustaka sesuaikan dengan yang dituliskan di Catatan Kaki.		REVISI
23 Januari 2021	Bimbingan atas revisian dari DP II dio ACC.		ACC Lanjut ke DP I

Medan,
Diketahui/Disetujui





YAYASAN PROF. DR. H. KADIRUN YAHYA

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI

JL. Jend. Gatot Subroto KM 4,5 PO. BOX 1099 Telp. 061-30106057 Fax. (061) 4514808

MEDAN - INDONESIA

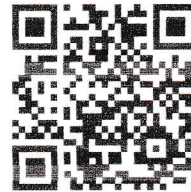
Website : www.pancabudi.ac.id - Email : admin@pancabudi.ac.id

LEMBAR BUKTI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : REGA OKTI ANANTA
NPM : 1616000318
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenjang Pendidikan : Strata Satu
Dosen Pembimbing : Gloria Gita Putri Ginting, SH., M.Kn
Judul Skripsi : Status jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tanggal	Pembahasan Materi	Status	Keterangan
31 Agustus 2020	ACC untuk Seminar Proposal	Disetujui	
21 Mei 2021	ACC Meja Hijau	Disetujui	

Medan, 28 Mei 2021
Dosen Pembimbing,



Gloria Gita Putri Ginting, SH., M.Kn



YAYASAN PROF. DR. H. KADIRUN YAHYA

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI

JL. Jend. Gatot Subroto KM 4,5 PO. BOX 1099 Telp. 061-30106057 Fax. (061) 4514808
MEDAN - INDONESIA

Website : www.pancabudi.ac.id - Email : admin@pancabudi.ac.id

LEMBAR BUKTI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : REGA OKTI ANANTA
NPM : 1616000318
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenjang Pendidikan : Strata Satu
Dosen Pembimbing : Hasdiana Juwita Bintang SH, MH, SH., MH.
Judul Skripsi : Status jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tanggal	Pembahasan Materi	Status	Keterangan
28 Juli 2020	Proposal skripsi	Revisi	
29 September 2020	ACC seminar proposal	Disetujui	
06 Mei 2021	ACC sidang meja hijau skripsi	Disetujui	

Medan, 28 Mei 2021
Dosen Pembimbing,



Hasdiana Juwita Bintang SH, MH, SH., MH.

SURAT PERNYATAAN

Saya Yang Bertanda Tangan Dibawah Ini :

Nama : REGA OKTI ANANTA
N. P. M : 1616000318
Tempat/Tgl. Lahir : MEDAN / 1997-08-13
Alamat : JALAN AMPERA II NOMOR 3 KOMPLEK BANK INDONESIA KECAMATAN MEDAN HELVETIA
No. HP : 0811621887
Nama Orang Tua : DIDI ANDHIKA/SRI MAYANG MADHANY
Fakultas : SOSIAL SAINS
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul : Status jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Bersama dengan surat ini menyatakan dengan sebenar - benarnya bahwa data yang tertera diatas adalah sudah benar sesuai dengan ijazah pada pendidikan terakhir yang saya jalani. Maka dengan ini saya tidak akan melakukan penuntutan kepada UNPAB. Apabila ada kesalahan data pada ijazah saya.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar - benarnya, tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan dibuat dalam keadaan sadar. Jika terjadi kesalahan, Maka saya bersedia bertanggung jawab atas kelalaian saya.



FM-BPAA-2012-041

Hal : Permohonan Meja Hijau

Medan, 15 Juli 2021
 Kepada Yth : Bapak/Ibu Dekan
 Fakultas SOSIAL SAINS
 UNPAB Medan
 Di -
 Tempat

Dengan hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : REGA OKTI ANANTA
 Tempat/Tgl. Lahir : Medan / 13 Agustus 1997
 Nama Orang Tua : DIDI ANDHIKA
 N. P. M : 1616000318
 Fakultas : SOSIAL SAINS
 Program Studi : Ilmu Hukum
 No. HP : 0811621887
 Alamat : JALAN AMPERA II NOMOR 3 KOMPLEK BANK INDONESIA
 KECAMATAN MEDAN HELVETIA

Datang bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul Status Jual Beli Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli (AJB) yang Dibuat oleh Notaris (Studi pada Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn.), Selanjutnya saya menyatakan :

- Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan
- Tidak akan menuntut ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan indeks prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.
- Telah tercap keterangan bebas pustaka
- Terselip surat keterangan bebas laboratorium
- Terselip pas photo untuk ijazah ukuran 4x6 = 5 lembar dan 3x4 = 5 lembar Hitam Putih
- Terselip foto copy STTB SLTA dilegalisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D3 ke S1 lampirkan ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.
- Terselip pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar
- Skrripsi sudah dijilid lux 2 exemplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jilid kertas jeruk 5 exemplar untuk penguji (bentuk dan warna penjiilidan diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang bertaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangi dosen pembimbing, prodi dan dekan
- Soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 disc (Sesuai dengan Judul Skripsinya)
- Terselip surat keterangan BKKOL (pada saat pengambilan ijazah)
- Setelah menyelesaikan persyaratan point-point diatas berkas di masukan kedalam MAP
- Bersedia melunaskan biaya-biaya uang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan perincian sbb :

1. [102] Ujian Meja Hijau	: Rp.	1,000,000
2. [170] Administrasi Wisuda	: Rp.	1,750,000
Total Biaya	: Rp.	2,750,000

Ukuran Toga :

M

Diketahui/Disetujui oleh :

Hormat saya



Dr. Onny Medaline, SH., M.Kn
 Dekan Fakultas SOSIAL SAINS



REGA OKTI ANANTA
 1616000318

Catatan :

- 1. Surat permohonan ini sah dan berlaku bila ;
 - a. Telah dicap Bukti Pelunasan dari UPT Perpustakaan UNPAB Medan.
 - b. Melampirkan Bukti Pembayaran Uang Kuliah aktif semester berjalan
- 2. Dibuat Rangkap 3 (tiga), untuk - Fakultas - untuk BPAA (asli) - Mhs.ybs.

ABSTRAK

STATUS JUAL BELI TANAH TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI (AJB) YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (Studi Pada Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn.)

**Rega Okti Ananta.*
Gloria Gita Putri Ginting, SH., M.Kn.**
Hasdiana Juwita Bintang, SH., MH.****

Jual beli merupakan suatu peralihan atau pemidahan hak terhadap benda dimana saling menganti peralihan harta dengan membayar harga yang telah ditentukan secara kesepakatan. Pasal 1320 KUH Perdata, menjelaskan syarat sahnya suatu perjanjian, sedangkan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor. 4 Tahun 2016 menjelaskan bahwa dalam arti jual beli yang berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli baik itu secara bawah tangan status kepemilikan hak atas tanah tersebut sah dihadapan hukum. Berdasarkan latar belakang maka ditarik rumusan masalah yaitu: Bagaimana Perjanjian Jual Beli Tanah menurut Peraturan Perundang-Undangan, Status Jual Beli Tanah tanpa adanya Akata Jual Beli yang dilakukan di hadapan Notaris, serta Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Tanah Yang Dilangsungkan Dengan Perjanjian Jual Beli Tanpa Adanya Akta Jual Beli Dari Notaris.

Penulisan ini menggunakan penelitian hukum empiris, yang mana dalam penelitian ini penulis meneliti mengenai Status Jual Beli Tanah tanpa adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat Oleh Notaris (Studi Pada Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn.). Serta dalam penelitian ini akan memperoleh data dengan menggunakan wawancara dan memperoleh data yang diperlukan dan mewawancarai Agustina Karnawati, S.H., M.Kn.

Status dan perlindungan hukum yang dilakukan secara Perjanjian Pengikatan Jual Beli, berdasarkan Pengikatan Jual Beli secara bawah tangan yang dapat dikatakan sah berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor. 4 Tahun 2016 kamar perdata angka tujuh bahwa Perjanjian Jual Beli sah apabila pembeli telah membayar lunas dan menguasai objek tanah tersebut.

Dalam penulisan ini dapat disimpulkan, Jual beli yang dilakukan di bawah tangan apabila tanah atau bangunan yang dilangsungkan transaksi jual beli dibawah tangan maka tidak perlu menggunakan akta dari notaris melainkan dari lurah atau kepala desa sebagai surat pernyataan penguasaan fisik sebidang tanah yang diketahui atau ditandatangani oleh pemerintah desa/lurah setempat.

Kata Kunci: Jual Beli, Tanah, Akta Jual Beli, serta Notaris.

* Mahasiswa Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan

** Dosen Pembimbing I dan II, Fakultas Sosial Sains Prodi Ilmu Hukum, Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar dan baik.

Adapun judul dari skripsi ini yang membahas mengenai **STATUS JUAL BELI TANAH TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI (AJB) YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (Studi Penelitian Di Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn.)** Penulisan skripsi ini didasari atas ketertarikan penulis terhadap status jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Notaris.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan. Dalam proses penulisan skripsi ini, penulis telah banyak menerima bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, maka dalam kesempatan ini penulis dengan rasa hormat mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. H.Muhammad Isa Indrawan, S.E., M.M. selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
2. Bapak Dr. Bambang Widjanarko, S.E, M.M. selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

3. Ibu Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
4. Seluruh civitas Akademik Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
5. Ibu Gloria Gita Putri Ginting, SH., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan arahan, didikan dan masukan kepada Penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Ibu Hasdiana Juwita Bintang, SH., MH. selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan arahan dan masukan kepada Penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Ayahanda Didi Andika, S.H., M.H. dan Ibunda Sri Mayang Madhany selaku orang tua Penulis. terima kasih atas semua kasih sayang yang tidak pernah hilang, doa, dukungan, motivasi, didikan dan semangat yang sangat berarti. Sehat selalu dan tetap tertawa bersama. Semoga Penulis dapat menjadi anak yang selalu memberikan kebahagiaan di sepanjang hidupnya.
8. Trimakasi kepada ibu Agustina Karnawati, S.H., M.Kn. telah memebrikan masukan dan menerima saya untuk melakukan penelitian dalam penulisan skripsi di kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn.
9. Hukum Reguler 2016 selaku teman kelas terbaik yang penulis miliki, terimakasih atas seluruh kekompakan yang terjalin selama ini. Semoga kelak semua menjadi orang yang sukses dan dapat membanggakan keluarga, bangsa, dan negara

10. Seluruh pihak yang turut membantu dalam terlaksananya penyelesaian skripsi ini sampai akhir.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari semua pihak agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Akhir kata Penulis berdoa agar Tuhan Yang Maha Esa selalu melimpahkan kasih sayang dan rahmat-Nya kepada kita. Amin.

Medan, Januari 2021
Penulis

Rega Okti Ananta
1616000318

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Keaslian Penelitian	8
F. Tinjauan Pustaka	15
G. Metode Penelitian	23
H. Sistematika Penulisan	26
BAB II PERJANJIAN JUAL BELI TANAH MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	28
A. Tinjauan umum Tentang Jual Beli Tanah di Indonesia	28
B. Asas-Asas Dalam Melakukan Suatu Perjanjian Jual Beli Tanah	33
C. Fungsi Akta Jual Beli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah	37
BAB III STATUS JUAL BELI TANAH TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI YANG DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS PADA KANTOR NOTARIS AGUSTINA KARNAWATI, S.H., M.KN.	40
A. Faktor Penyebab Terjadinya Jual Beli Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli yang Dilakukan Dihadapan Notaris	40
B. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli Dari Notaris	43

C. Status Jual Beli Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli Yang Dilakukan Dihadapan Notaris Pada Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn.....	45
BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM ATAS JUAL BELI TANAH YANG DILANGSUNGAN DENGAN PERJANJIAN JUAL BELI TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI DARI NOTARIS PADA KANTOR NOTARIS AGUSTINA KARNAWATI, S.H., M.KN	50
A. Prosedur Jual Beli Atas Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Notaris	50
B. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Terjadinya Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilangsungkan Di Hadapan Notaris	53
C. Perlindungan Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanpa Akta Jual Beli Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Pada Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn.....	55
BAB V PENUTUP	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	63
LAMPIRAN	
A. Hasil Wawancara	
B. Dokumentasi Penelitian	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak Indonesia telah mendapatkan kemerdekaannya tepatnya pada tanggal 17 Agustus 1945, maka sejak saat itu merupakan titik awal bagi perkembangan politik hukum bangsa Indonesia. Setelah kemerdekaan bangsa Indonesia, maka pada tanggal 18 Agustus 1945 pemerintah negara Indonesia membentuk Undang-Undang Dasar Negara sebagai dasar konstitusional yaitu Undang-Undang Dasar 1945, yang mengatur dalam pelaksanaan pemerintahan, pembangunan bangsa dan negara diberbagai bidang kehidupan, termasuk didalamnya titik awal pembangunan hukum nasional.

Dalam UUD 1945 dijelaskan dalam pelaksanaannya memerlukan perhatian dan pengaturan yang khusus demi memajukan bangsa indonesia setelah mengalami kerisi pada masa penjajahan. Oleh karenanya maka dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (1) berbunyi: Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan. Dimana dalam Ayat (2) UUD 1945 juga menyatakan bahwa:

“Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara”. Serta pada ayat (3) UUD 1945 juga menjelaskan menentukan: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran

rakyat”. Dimana dalam penjaelasan dalam pasal tersebut terdapat pada Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan:

1. Bumi berdasarkan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi menurut Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria adalah tanah.
2. Air adalah menurut Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Pokok Agraria adalah air yang berada di perairan pedalaman maupun air yang berada di laut wilayah Indonesia. Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor. 11 Tahun 1974 tentang Pengairan, disebutkan bahwa pengertian air meliputi air yang terdapat di dalam dan atau berasal dari sumber-sumber air, baik yang terdapat di atas maupun yang terdapat di laut.
3. berdasarkan Pasal 1 ayat (6) UU Pokok Agraria adalah ruang di atas bumi di wilayah Indonesia dan ruang di atas air di wilayah Indonesia. Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 48 UU Pokok Agraria, ruang di atas bumi dan air yang mengandung energi dan unsur-unsur yang dapat dimanfaatkan untuk upaya memelihara dan mengembangkan kesuburan tanah, air, dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya dan hal lainnya adalah orang lain.
4. Kekayaan Alam yang Terkandung di dalam bumi yang dimana termasuk minyak bumi, gas alam, mineral, dan batubara. Minyak bumi adalah hasil proses alami berupa hidrokarbon yang dalam kondisi tekanan dan *temperature* atmosfer berupa fasa cair atau padat, termasuk aspal, lilin mineral atau *ozokerit*, dan *bitumen* yang diperoleh dari proses penambangan, tetapi tidak termasuk batubara atau endapan hidrokarbon lain yang berbentuk padat yang diperoleh dari kegiatan yang tidak berkaitan dengan kegiatan usaha minyak dan gas bumi.¹

Ketentuan pasal diatas menjelaskan bahwa yang menjadi landasan dasar bagi pemerintah Indonesia untuk membentuk berbagai peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan/agraria.² Dimana tanah merupakan suatu benda yang tidak bergerak yang menajdsi tempat kehidupan suatu masyarakat dan kehidupan serta

¹ Chekp4yz's Blog, *Pengertian Hukum Agraria dan Hukum Tanah*, <https://chekp4yz.wordpress.com/2010/07/28/bab-i-agraria/>, diakses pada tgl 6 Maret 2020, pkl 08.41 WIB.

² Urip Santoso, *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hal. 32

menjalinkan kehidupannya. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa Hukum Tanah Nasional berdasarkan Hukum Adat, hal itu menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional.³

Ada yang menafsirkan, bahwa dengan pernyataan tersebut pembangunan Hukum Tanah Nasional harus dilakukan dalam bentuk penuangan norma-norma Hukum Adat dalam peraturan perundang-undangan menjadi hukum yang tertulis. Selama peraturan-peraturan tersebut belum ada, maka norma-norma Hukum Adat bersangkutan tetap berlaku penuh. Selain semakin banyaknya masyarakat yang membutuhkan lahan untuk berteduh, kemajuan dan pembangunan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi juga menuntut ketersediaan lahan yang banyak, misalnya untuk perkebunan, peternakan, pabrik, perkantoran, sarana transportasi.⁴

Dalam kepemilikan suatu tanah dapat dialihkan baik kepada perorangan atau badan hukum. Pengalihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan pengalihan melalui jual beli, tukar menukar, serta melalui warisan. Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria sebagai dasar dalam pengalihan kepemilikan tersebut, yang menjelaskan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan,

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hal. 205.

⁴ Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hal.1.

pemberian dengan wasiat dan perbuatan lainnya yang bermaksud untuk pemindahan hak kepemilikan serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.⁵

Pemindahan hak/peralihan hak, merupakan suatu proses tindakan atas suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, dengan berdasarkan jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng*.⁶ Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan di mana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki yang diserahkan secara tunai.

Jual beli tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan setelah ditandatanganinya surat jual beli. Menurut Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) Pasal 1457 disebutkan bahwa:

“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”.⁷

Pendaftaran tanah yang berdasarkan dari jual beli yang telah dilakukan antara pemilik sebelumnya kepada pihak lain, maka dalam pendaftaran tersebut haruslah bukti jual beli harus dibuat oleh suatu pejabat yang berwenang seperti Notaris Mupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan adanya akat outentik. sebagaimana

⁵ Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2015, hal.14.

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal.40.

⁷ R. Subekti, pasal 1457, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, cetakan ke 18 (delapan belas) Jakarta, hal. 327.

dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:⁸

“sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)”.

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

“PPAT sebagai petugas pembuat akta tanah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data, atau menjelaskan telah dilaksanakan peralihan kepemilikan tanah.”

Untuk dapat menjelaskan dan memiliki kekuatan hukum atas pelaksanaan peralihan yang telah dilakukan dengan jual beli tanah maka dalam peralihan tersebut harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Badan Pertanahan Nasional setempat sesuai dengan lokasi tanah.⁹

Seperti contoh kasus sekitar bulan November 2018 Imanuel Sembiring alamat dusun III Batu Menjah, Desa Namu Ukur Utara, Kec. Sei Bingai, Kab. Langkat, membeli sebuah rumah di daerah Medan Sunggal dengan harga Rp. 100.000.000,00.-

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2009, hal. 538

⁹ *Ibid*, hal. 677

(Seratus Juta Rupiah) antara H. Benny alamat Jalan Bahagia Gang Pelita No.7 Kelurahan Titi Rante Kecamatan Medan Baru, Kota Medan. Dalam jual beli rumah tersebut tidak menggunakan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT melainkan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah karena H. Benny teman dekat dari Imanuel Sembiring.

Pada saat Imanuel Sembiring ingin mengisi rumah tersebut, ternyata rumah tersebut masih ada yang menghuni, pada saat itu juga Imanuel bertanya terhadap orang yang menghuni rumah itu dan pernyataan yang disampaikan oleh penghuni rumah itu dia memiliki sertipikat hak milik dan rumah ini tidak pernah dijual. Setelah dicari tahu atas status rumah tersebut rupanya memiliki 3 (tiga) buah Surat Hak Milik atas rumah yang di perjual belikan.

Dari contoh kasus tersebut penulis berpendapat bahwa dalam jual beli yang tidak memiliki akta jual beli yang jelas maka si pembeli tidak dapat membuktikan bahwa rumah tersebut sudah dibeli dengan harga yang telah ditentukan. Sehingga jual beli antara Imanuel sembiring dengan H. Benny tidak memiliki dasar hukum yang mengikat. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti seta menuliskannya berbentuk skripsi dengan judul **“STATUS JUAL BELI TANAH TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI (AJB) YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (STUDI PENELITIAN KANTOR NOTARIS AGUSTINA KARNAWATI, S.H., M.KN.)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka penulis mengambil rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Perjanjian Jual Beli Tanah menurut Peraturan Perundang-Undangan?
2. Bagaimana Status Jual Beli Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli Yang Dilakukan Dihadapan Notaris?
3. Bagaimana Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Tanah Yang Dilangsungkan Dengan Perjanjian Jual Beli Tanpa Adanya Akta Jual Beli Dari Notaris?

C. Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini memiliki tiga tujuan penelitian, yaitu :

1. Untuk mengetahui Perjanjian Jual Beli Tanah menurut Peraturan Perundang-Undangan.
2. Untuk mengetahui Status Jual Beli Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli Yang Dilakukan Dihadapan Notaris.
3. Untuk mengetahui Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Tanah Yang Dilangsungkan Dengan Perjanjian Jual Beli Tanpa Adanya Akta Jual Beli Dari Notaris.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas, maka manfaat yang hendak dicapai dalam penelitian hukum ini sebagai berikut:

1. Manfaat Akademis

Manfaat akademis menceritakan sebagai syarat dalam menyelesaikan program pendidikan Sarjana Hukum di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

2. Manfaat Teoritis

Manfaat Teoritis bersifat pengembangan ilmu pengetahuan, khasanah dan wawasan serta peningkatan mutu pengetahuan, dalam pentingnya menggunakan akta jual beli Tanah di hadapan Notaris/PPAT.

3. Manfaat Praktis

Manfaat Praktis diharapkan dapat diambil oleh pembuat kebijakan penegak hukum dan masyarakat secara keseluruhan, yang artinya bahwa penelitian dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian tentang setatus jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Notaris, telah banyak dilakukan sebelumnya, namun sejauh penelusuran yang telah dilakukan peneliti belum ada penelitian yang sama dengan penelitian yang peneliti lakukan. Penelitian yang dilakukan sebelumnya antara lain:

1. Sumaryono, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang, Tahun 2011, Dengan Judul Skripsi, “Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS).¹⁰

Rumusan Masalah :

Adapun pokok permasalahan dalam tulisan ini adalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimana status Jual Beli Tanah yang tidak dilakukannya didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 2) Bagaimanakah penyelesaian yang dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai landasan hukum yang pasti ?

Kesimpulan

- 1) Bahwa status Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah bersasarkan analisis pada putusan Perkara Nomor: 220/Pdt.G/2006/PN.Bks dinyatakan tetap sah berdasarkan kwitansi Jual Beli tertanggal 11 Desember 1995. Serta berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa: “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Serta menjelaskan bahwa Akta Pejabat ini hanyalah sebagai alat bukti”.

¹⁰ Sumaryono, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS)*, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang, 2011.

- 2) Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya. dengan Putusan Pengadilan Negeri tersebut, maka pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pemegang asli Sertipikat diwajibkan untuk menyerahkan Sertipikat atas tanah yang dimaksud masih tercatat atas nama tergugat kepada penggugat dan kuasanya.

Perbedaannya:

Perbedaan yang terletak terhadap penelitian penulis adalah:

1. Perbedaannya terdapat pada judul yang dimana judul penelitian terdahulum membahas tentang Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sedangkan judul penelitian yang saya angkat membahas mengenai Status Jual Beli Tanah Tanpa adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Notaris.
2. Perbedaan di perumusan masalah dimana mengkaji mengenai status Jual Beli Tanah yang dilakukan tanpa akta dari PPAT, penyelesaian yang dilakukan oleh pembeli yang dimana Jual Beli Tanah tersebut tidak berdasarkan akta PPAT yang dapat memiliki kekuatan hukum tetap, sedangkan penulis mengkaji mengenai jual beli yang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan, jual beli tanpa adanya akta jual beli yang dibuat oleh

Notaris serta pertanggung jawaban Notaris yang telah melangsungkan jual beli tanpa adanya AJB.

2. Nurul Riska Amalia, Fakultas Syariah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Aluddin, Makassar, tahun 2017, dengan judul “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai”.¹¹

Rumusan Masalah :

- 1) Bagaimanakah keabsahan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai ?
- 2) Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah dengan akta dibawah tangan ?
- 3) Faktor-faktor Apakah yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan ?

Kesimpulan :

- 1) Jual beli Tanah dengan akta di bawah tangan berdasarkan ketentuan hukum tidak sah namun dalam ketentuan Surat edarung Mahkamah Agung menjelaskan bahwa jual beli dengan menggunakan jual beli sah apabila si pembeli telah membayar lunas dan menguasai objek yang telah di perjanjikan.
- 2) Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan yaitu :

¹¹ Nurul Riska Amalia, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai*, Fakultas Syariah Dan Hukum, Uuniversitas Islam Negeri Aluddin, Makassar, 2017.

- a. Kedua belah pihak terutama penjual mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilaksanakan, dalam hal ini yang paling penting mengakui adalah pihak penjual. Jika kedua belah pihak telah mengakui maka perjanjian akta di bawah tangan yang telah dilakukan dianggap sempurna dan kekuatan hukum dari akta di bawah tangan tersebut akan sama dengan akta otentik.
 - b. Apabila salah satu pihak menyangkali bahwa tidak pernah terjadi jual beli maka kembali ke Peraturan Pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan.
- 3) Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan yaitu: Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku.

Perbedaannya:

Perbedaan yang terletak terhadap penelitian penulis adalah:

1. Perbedaannya terdapat pada judul yang dimana tinjauan hukum Jual Beli Tanah dibawah tangan serta penulis membahas Status Jual Beli Tanah tanpa adanya AJB yang dibuat oleh Notaris.
2. Perbedaan di perumusan masalah dimana mengkaji mengenai keapsahan Jual Beli Tanah dengan Akta Dibawah Tangan, perlindungan hukum bagi para pihak dengan akta jual beli dibawah tanagn dan faktor penyebab masyarakat melangsungkan Jual Beli Tanah dibawah tangan,

sedangkan penulis mengkaji mengenai jual beli yang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan, jual beli tanpa adanya akta jual beli yang dibuat oleh Notaris serta pertanggung jawaban Notaris yang telah melangsungkan jual beli tanpa adanya AJB.

3. Dimas Rizky Wiratama Suwigyo, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Tahun 2017, dengan Judul, “Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa (Studi kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan).¹²

Rumusan Masalah

- 1) Bagaimanakah keabsahan praktek jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan dihadapan Kepala Desa ?
- 2) Bagaimanakah perlindungan dan kekuatan hukum dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan dalam pembuktian jika terjadi sengketa ?

Kesimpulan

- 1) Praktek jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan jual beli di buat dengan akta otentik, bukan di bawah tangan. Akan tetapi proses jual beli tanah yang dilakukan di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut Undang-Undang Pokok

¹² Dimas Rizky Wiratama Suwigyo, *Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa (Studi kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan)*. Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017.

Agraria (UUPA) yaitu syarat materil dan formil yang bersifat tunai, terang dan riil.

- 2) Kekuatan hukum dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan tidak ada, karena proses jual beli tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa yang bukan kewenangannya dan yang berhak adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut peraturan sesuai legalitasnya. Jika melakukan jual beli tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka tanah tersebut dapat didaftarkan dan memiliki kekuatan hukum, serta peralihan hak atas tanah dan dapat langsung melakukan proses balik nama dari penjual ke pembeli.

Perbedaannya:

Perbedaan yang terletak terhadap penelitian penulis adalah:

1. Perbedaannya terdapat pada judul yang dimana perlindungan hukum terhadap praktek Jual Beli Tanah dibawah tangan yang dilakukan di hadapan Kepala Desa, serta penulis membahas Status Jual Beli Tanah tanpa adanya AJB yang dibuat oleh Notaris.
2. Perbedaan di perumusan masalah dimana mengkaji mengenai keapsahan Jual Beli Tanah yang dimana dilakukan di hadapan Kepala Desa, dan kekuatan hukum dalam praktek Jual Beli Tanah dibawah tanagn dalam pembuktian jika terjadi sengketa, sedangkan penulis mengkaji mengenai jual beli yang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan, jual beli tanpa

adanya akta jual beli yang dibuat oleh Notaris serta pertanggung jawaban Notaris yang telah melangsungkan jual beli tanpa adanya AJB.

F. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Jual beli tanah

Berdasarkan KUH Perdata pasal 1457, Jual beli hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang dimana untuk mengalihkan kepemilikan awan kepada pemilik baru dengan meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut hukum perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.¹³

Dalam Pasal 1458 KUH Perdata menegaskan “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua pihak, segera setelah orang-orang ini mencapai kesepakatan tentang bahan dan harganya, bahkan jika bahan tersebut belum dikirim, atau harga yang dibayarkan”. Dimana untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) yaitu perjanjian jual beli dan penyerahan hak. Keduanya terpisah satu dengan lainnya, meskipun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan Akta

¹³ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal.86.

Notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut belum beralih kepemilikannya secara hukum.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mempunyai pengertian yang sama. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 5 yang berisi “hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah 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 mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Menurut hukum adat, jual beli tanah merupakan pengalihan hak untuk membuka tanah dan secara tunai, artinya tindakan pengalihan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat yang bertindak selaku pejabat yang membawa ketertiban dan legitimasi perbuatan pengalihan hak, sehingga perbuatan itu diketahui olehnya. umum. Uang tunai artinya tindakan pemindahan hak dan pembayaran harga dilakukan secara bersamaan. Oleh karena itu, hadiah uang tunai dapat dibayarkan secara tunai atau sebagian (uang tunai dianggap sebagai uang tunai). Dalam hal pembeli tidak melunasi saldo, maka penjual tidak dapat menggugat atas dasar jual beli tanah, melainkan atas dasar hukum hutang piutang.¹⁴

¹⁴ Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, diakses dari situs <http://erzaputri.blogspot.com>. Diakses tanggal 5 Januari 2020, pukul. 22.00 WIB.

2. Pengertian Tanah

Pengertian tanah menurut kamus Besar Bahasa Indonesia yang diterbitkan oleh Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
2. Keadaan bumi di suatu tempat.
3. Permukaan bumi yang diberi batas.
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).¹⁵

Dalam istilah teknik, pengertian tanah adalah butiran kerikil kasar, pasir, tanah lempung, tanah liat dan semua bahan lepas lainnya termasuk lapisan tanah keras. Tanah adalah hasil pengalihragaman (*transformation*) bahan mineral dan organik yang berlangsung dimuka daratan bumi di bawah pengaruh faktor-faktor lingkungan yang bekerja selama waktu yang sangat panjang, dan mewujudkan sebagai suatu tubuh dengan organisasi. Tanah adalah salah satu sistem bumi, yang bersama dengan sistem bumi yang lain, yaitu air alami dan atmosfer, menjadi inti fungsi, perubahan, dan kemandirian ekosistem. Tanah berkedudukan khas dalam masalah lingkungan hidup, merupakan kimia lingkungan dan membentuk landasan hakiki bagi kemanusiaan.¹⁶

3. Pengertian Akta jual beli

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut "*acte*" atau "akta" dan dalam bahasa Inggris disebut "*act*" atau "*deed*". Akta menurut Sudikno

¹⁵ Diakses dari situs <http://kbbi.web.id/index.php?w=juang%3Csup%3E1%3C%2Fsup%3E>, pada tanggal 4 Januari 2020, pukul 08.23 WIB.

¹⁶ Aminuddin Salle, *Hukum Agraria*, AS Publishing, Makassar, 2010, hal.13

Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹⁷ Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.¹⁸

Menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yaitu "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang, di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya".

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta otentik adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Berdasarkan definisi tersebut, syarat agar suatu akta menjadi akta otentik adalah:

1. Akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. Maksud dari bentuk yang ditentukan undang-undang dalam hal ini adalah bahwa akta tersebut pembuatannya harus memenuhi ketentuan undang-undang, khususnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN).

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2011, hal.149

¹⁸ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2010, hal.25

2. Akta otentik tersebut harus dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Kata "dihadapan" menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan akta yang dibuat "oleh" pejabat umum berdasarkan karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan, dan sebagainya.
3. Pejabat yang membuat akta tersebut harus berwenang untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat. Berwenang (*bevoegd*) dalam hal ini khususnya menyangkut:
 - a. Jabatannya dan jenis akta yang dibuatnya;
 - b. Hari dan tanggal pembuatan akta; dan
 - c. Tempat akta dibuat.¹⁹

Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta, adalah :

- a. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*).
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian

¹⁹ Label, *Kumpulan akta-akta notaris, akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna*, <https://kumpulanakta.blogspot.com/2010/10/akta-otentik-sebagai-alat-bukti-yang.html>, diakses tgl 20 Februari 2020 pk1 04:05 WIB.

dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.²⁰

4. Pengertian Notaris

Kata Notaris berasal dari kata *Notarius* ialah nama yang pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Nama *Notarius* ini lambat laun memiliki arti mereka yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat, seperti *stenograaf* sekarang.²¹

Menurut pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Notaris bertindak sebagai pelayan masyarakat karena diangkat oleh Pemerintah untuk melayani kebutuhan masyarakat dengan tugas sebagai pembuat dokumen legal atau yang sah. Dalam melaksanakan tugas sehari-hari, Notaris adalah pejabat yang bertindak secara pasif dalam artian mereka menunggu masyarakat datang ke mereka untuk kemudian dilayani.

Notaris diangkat dengan memberikan tugas dan kewajibannya sebagai pembuat akta yang dimana sebagai pembuat akta outentik. Wewenang dari Notaris diberikan oleh undang-undang untuk kepentingan publik bukan untuk kepentingan

²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2008, hal.121

²¹ R.Soegono Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hal. 13.

diri Notaris sendiri. Oleh karena itu kewajiban-kewajiban Notaris adalah kewajiban jabatan.²²

Kewenangan Notaris berdasarkan pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa, Notaris berwenang membuat Akta otentik dengan suatu perjanjian antara dua belah pihak mengenai semua perbuatan seperti perjanjian, dan penetapan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, dengan tujuan membuat pernyataan dalam Akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.²³

Berdasarkan penjelasan di atas, bahwa Notaris berwenang untuk membuat Akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum yang wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan Akta Notaris.

Selanjutnya menurut pasal 15 ayat (2) UUJN Notaris berwenang pula mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

1. Atas pembukuan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

²² G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 2010, hal 49.

²³ Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang nomor 2 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

2. Membuat kopian dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan surat yang aslinya;
3. Melakukan pengesahan dengan mencocokkan fotokopi dengan surat aslinya;
4. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
5. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
6. Membuat Akta risalah lelang.²⁴

Selanjutnya dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN disebutkan bahwa selain kewenangan tersebut di atas, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam perundang-undangan. Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa wewenang Notaris yang utama adalah membuat akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna. Suatu akta Notaris memperoleh stempel otentisitas, menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata jika akta yang bersangkutan memenuhi persyaratan:

1. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.²⁵

Dalam kewenangan Notaris tersebut apabila kewenangan yang telah ditentukan dalam pasal diatas tidak dipenuhi maka akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris tidak berstatus sebagai akta otentik dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh para penghadap.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Aditya Johan Ramadan, *Konsep Negara Hukum*, [http:// www.google. com/ Artikel bantuan hukum/html](http://www.google.com/Artikel%20bantuan%20hukum/html). diakses tgl 20 Februari 2020 pkl 21:00 WIB

G. Metode Penelitian

Pengertian penelitian secara umum oleh para ahli, adalah: suatu penyidikan terorganisasi, atau penyelidikan yang hati-hati dan kritis dalam mencari fakta untuk menentukan sesuatu. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam proposal penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Sifat Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, sahnyanya suatu jual beli tanah tanpa adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Dengan penelitian kualitatif akan menjawab mengenai sebuah masalah yang terjadi di lingkungan masyarakat, seperti dalam jual beli yang tidak menggunakan akta jual beli yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam Penelitian kualitatif akan mengumpulkan data-data secara akurat sehingga dapat menjawab permasalahan penelitian yang dilakukan.²⁶

3. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris dengan meneliti bagaimana keabsahan dalam jual beli tanpa menggunakan akta jual beli yang

²⁶ Munir Fuady, “*Metode Riset Hukum, Pendekatan Teori Dan Konsep*”, Depok, PT. Raja Grafindo Persada, 2018, Hal. 96.

dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn. Penelitian empiris ini akan meneliti mengenai adanya kebenaran yang berkaitan dengan masyarakat atau kelompok serta menjawab pernyataan yang diutarakan.²⁷

4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan metode Penelitian Lapangan (*Field Research*). Metode lapangan digunakan ketika calon peneliti mengunjungi tempat penelitian dan mendapatkan jawaban rumusan masalah dengan melakukan :

- a. Observasi Di Kantor Notaris Ibu Agustina Karnawati, S.H., M.Kn., yaitu untuk mengamati bagaimana status jual beli tanah tanpa adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- b. Dengan Melakukan Wawancara (*interview*) kepada Ibu Agustina Karnawati selaku Notaris sekalian sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

5. Jenis Data

- a. Bahan Hukum Primer
 - 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
 - 2) Kitab Undnag-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata)
 - 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

²⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum, Edisi 1 cet.16*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hal. 18.

- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 5) Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa keterangan, kajian, analisis tentang hukum positif, yakni : terdiri dari buku pertanahan, jurnal, buku metode penelitian, dan buku-buku yang berkaitan.

c. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan yang mendukung dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus-kamus, ensiklopedia tentang hukum.²⁸ Sedangkan data primer diperoleh melalui penelitian lapangan.

6. Analisis Data

Penelitian ini adalah penelitian kuantitatif, karena penelitian ini mencari kebenaran sejati, oleh sebab itu penelitian ini berusaha untuk menemukan gejala-gejala hukum yang berkembang di suatu kumonitas atau perkumpulan masyarakat.

²⁸ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rajagrafindo Persad, Jakarta, 2013, hal.

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini bukanlah mengenai angka-angka melainkan fakta-fakta, kasus-kasus yang berhubungan antara variabel terhadap tindak dan penerapan dalam status jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah pada kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn. Proses analisis dilakukan dengan cermat hasil penelitian yang valid dan reliabel.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini secara keseluruhan terbagi dalam 5 (lima) bab dan terdiri dari beberapa sub bab yang menguraikan permasalahan dan pembahasan secara tersendiri dalam konteks yang saling berkaitan satu sama lain. Sistematika penulisan skripsi ini secara terperinci adalah sebagai berikut :

BAB I Berisi pendahuluan terdiri dari latar belakang penulisan skripsi, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan terakhir dari bab ini diuraikan sistematika penulisan.

BAB II Berisikan tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan. Secara khusus bab ini akan membahas tentang Tinjauan umum Tentang Jual Beli Tanah di Indonesia, Asas-Asas Dalam Melakukan Suatu Perjanjian Jual Beli Tanah, serta Fungsi Akta Jual Beli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.

BAB III dalam bab ini akan membahas mengenai Status Jual Beli Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli Yang Dilakukan Dihadapan Notaris, Dimana bab ini akan membahas tentang, Faktor Penyebab Terjadinya Jual Beli Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli yang Dilakukan Dihadapan Notaris, Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli Dari Notaris, serta Status Jual Beli Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli Yang Dilakukan Dihadapan Notaris.

BAB IV Merupakan pembahasan mengenai Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Tanah yang dilangsungkan dengan Perjanjian Jual Beli Tanpa adanya Akta Jual Beli Dari Notaris. Secara eksplisit juga dalam bab ini membahas, Prosedur Jual Beli Atas Tanah yang tidak dilakukan di hadapan Notaris, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Terjadinya Jual Beli Tanah yang tidak dilangsungkan di Hadapan Notaris, serta perlindungan terhadap Perjanjian Jual Beli Tanpa Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris.

BAB V Merupakan bagian Penutup yang terdiri dari Kesimpulan dan saran.

BAB II

PERJANJIAN JUAL BELI TANAH MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Di Indonesia

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan yaitu suatu perbuatan dimana seseorang yang melepaskan barang kepunyaannya dengan memperoleh suatu hak berupa uang yang ditentukan dengan suatu kesepakatan.

1. Jual Beli berdasarkan KUH Perdata

Untuk mengetahui jual beli kita dapat menemukan pengertian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1457 yang menyebutkan:

“Jual beli yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”.²⁹

Jual beli yang diadopsi dalam hukum perdata ini hanya bersifat mengikat, artinya kontrak jual beli yang baru menempatkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua pihak, penjual dan pembeli, yaitu untuk membebaskan kewajiban kepada penjual kepada penjual. melepaskan hak kepemilikan atas barang yang dia jual. keduanya memberinya hak untuk menuntut pembayaran dari harga yang disepakati dan, di sisi lain, mewajibkan pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan atas haknya untuk menuntut pengalihan hak. Kepemilikan barang yang dibeli atau dengan kata lain jual beli

²⁹ Sudaryo Soimin, *Op. Cit*, hal. 94.

yang dianut dalam hukum perdata jual beli telah mengalihkan hak kepemilikan tanah tersebut.

Persetujuan dalam jual beli tanah yang di atur pada Pasal 1458 KUHPerdata, menyebutkan peralihan kepemilikan tanah tersebut dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan telah menyepakati harga yang ditentukan. Meskipun kebendaan itu belum diserahkan, namun harga yang telah di sepakati telah di bayarkan.³⁰

Disini dapat diartikan pula, bahwa jual beli itu adalah persetujuan kehendak, antara penjual/pembeli mengenai suatu barang dan harga. Karena tanpa barang yang akan dijual dan tanpa harga yang dapat disetujui antara dua belah pihak, tidak mungkin ada jual beli, atau jual beli tidak pernah ada. Dari pengertian di atas, maka apabila telah terjadinya transaksi, setelah adanya penyesuaian kehendak atau tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak mengenai barang dan harga adalah merupakan unsur pokok dalam transaksi jual beli. Mengenai kata sepakat yang telah dicapai para pihak dalam transaksi, tidak selalu dibuat secara tertulis melainkan dapat juga secara lisan.³¹

2. Jual Beli Tanah Menurut Ketentuan Hukum Adat

Bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah Hak Milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila

³⁰ *Ibid.* Hal. 95

³¹ Effendi perangin, *Hukum Agraria Jilid I tentang transaksi jual beli hak atas tanah*, Rajawali press, Jakarta, 2010, hal. 114.

pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dengan pencabutan hak dan ini pun harus menempuh persyaratan sebab terjadinya pemutusan hubungan hukum kepemilikan hak atas tanah.³²

Jual beli khususnya dengan objek tanah dalam Hukum Adat memberikan pengertian bahwa jual beli tanah bukan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatur namun berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.

Dalam Hukum Adat tidak dikenal adanya pengertian penyerahan secara yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual karena justru apa yang disebut dengan jual beli tanah adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selamanya dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai.³³

Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat Adat yang berwenang dan disaksikan oleh dua orang saksi.

³² *Ibid.*

³³ Nur Hayati, *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*, Lex Jurialica Volume 13 Nomor 3, Jakarta, 2016, hal. 283.

Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.

Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan karena jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah.³⁴

3. Jual Beli Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Pasal 1 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan pula kekayaan nasional. Hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa merupakan hubungan yang bersifat abadi.³⁵

³⁴ Effendi perangin, *Op. Cit.* hal. 23.

³⁵ Sudarga Gautama, *Masalah-Masalah Agraria Berikut Peraturan-Peraturan Dan Contoh-Contohnya*, Bina Cipta, Bandung, 2010, hal. 41.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan setiap transaksi jual beli hak atas tanah sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini untuk melakukan pendaftaran bisa tanpa suatu akta PPAT tetapi hanya dengan bukti tertulis yang dibuat oleh Kepala Desa/Kepala Adat.³⁶

Mengenai kekuatan pembuktian lahir dimana telah dilakukannya kesepakatan jual beli tanah sehingga perjanjian yang dilakukan harus menunjukkan suatu keotentikan akta dengan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, sehingga beban pembuktian diserahkan kepada yang mempersoalkan keautentikannya. seperti akta di bawah tangan, maka secara lahir akta sangat berkait dengan tanda tangan. Jika tanda tangan diakui, maka akta yang dibuat secara di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dengan dibuatnya akta jual beli oleh Notaris, maka pada saat itu terjadi pemindahan hak dari pemegang hak atas tanah, yaitu dari penjual kepada pembeli. Namun pemindahan hak tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, karena pendaftaran hak mempunyai sifat terbuka.³⁷

³⁶ Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertipikat Tanah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2016, hal. 203.

³⁷ *Ibid*, hal. 43.

Maka upaya yang dapat dilakukan oleh pihak yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah menurut hukum adat yang kurang memenuhi syarat terang, agar dapat dilakukan pendaftaran tanah adalah dengan melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu syarat pendaftaran tanah atau meminta putusan pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli hak atas tanah tersebut pernah terjadi dan sah menurut hukum.

B. Asas-Asas Dalam Melakukan Suatu Perjanjian Jual Beli Tanah

Asas menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah hukum dasar, asas merupakan dasar bagi seseorang untuk dijadikan pedoman dalam pemikiran tindakan mereka dalam melakukan suatu perikatan atau perjanjian. Terdapat beberapa asas perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengarahkan dan menjadi dasar mengenai awal terjadinya suatu perjanjian, maupun yang menjadi dasar dalam pembuatan isi dari perjanjian.

Dimana asas-asas yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu sebagai berikut:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas pancaran hak asasi manusia. Asas kebebasan berkontrak memberikan pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian, di dalam asas ini terkandung suatu

pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian. Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.³⁸

Asas Kebebasan Berkontrak merupakan asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak dalam jual beli yang mana berfungsi untuk:³⁹

- a. Membuat atau tidak membuat suatu perjanjian
- b. Mengadakan suatu perjanjian dengan siapapun
- c. Menentukan isi dari perjanjian, pelaksanaan, persyaratan, dan
- d. Menentukan bentuk dari perjanjian apakah itu berbentuk tertulis atau dilakukan secara lisan.

Mengingat dalam melangsungkan suatu perjanjian baik tertulis maupun secara lisan yang dimana bentuk perjanjian itu yang melakukan suatu perjanjian perikatan, perjanjian transaksi keuangan, maupun transaksi jual beli barang atau jasa (jual beli dagang, jual beli tanah dan lain sebagainya). Sehingga asas yang menduduki posisi sentral di hukum perjanjian tapi tidak dituangkan dalam ketentuan hukum adalah asas kebebasan berkontrak, yang dimana bahwa seseorang pada umumnya mempunyai pilihan yang bebas dalam menjalankan atau melakukan suatu perjanjian. Di dalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas

³⁸ Salim H.S., *Hukum Perjanjian Teori & Tehnik Penyusunan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 25.

³⁹ *Ibid*, hal. 9

dengan siapa ia mengadakan perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian.⁴⁰

2. Asas Konsensualisme

Dalam menjalankan suatu perjanjian terkandung asas yang esensial yaitu, Asas Konsensualisme yang menentukan bahwa ada suatu perjanjian. Di dalam asas ini terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikat diri dan menimbulkan kepercayaan diantara pihak terhadap pemenuhan perjanjian. Asas ini merupakan ruh dari setiap perjanjian yang akan dibuat, tanpa adanya asas ini perjanjian tidak bisa diadakan karena tidak adanya kata sepakat antara masing-masing pihak yang membuat perjanjian.⁴¹

3. Asas Kekuatan Mengikat

Pada dasarnya janji itu mengikat sehingga perlu diberikan kekuatan untuk berlakunya. Untuk memberikan kekuatan daya berlaku atau daya mengikatnya perjanjian, maka perjanjian yang dibuat secara sah mengikat serta dikualifikasikan mempunyai kekuatan mengikat setara dengan daya berlaku dan mengikatnya undang-undang. Asas ini mengharuskan para pihak yang membuat perjanjian untuk memenuhi apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian yang mereka buat, asas ini disebut juga asas *pacta sunt servanda*.

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ Agus Yudha Hernako, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2014, hal. 110.

4. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Jadi kedudukan antara masing-masing pihak adalah seimbang dalam pemenuhan hak dan kewajibannya. Menurut Pasal 1457 KUHPerdara perjanjian jual beli pada pasal tersebut intinya merupakan sebuah perjanjian dimana para pihak setuju untuk mengikatkan dirinya lalu satu pihak memberikan suatu barang dan pihak yang lain memberikan imbalan sesuai dengan kesepakatan. Sedangkan Van Dunne dalam buku Sudikno mengemukakan teori baru yakni perjanjian merupakan hubungan dua pihak hukum maupun lebih didasari kata setuju agar tercipta akibat hukum.⁴²

5. Asas Itikad Baik

Perlunya Asas Itikad Baik dalam suatu perjanjian Jual Beli Tanah dikarenakan tidak adanya hasil perbuatan orang-orang manusia yang sempurna. Oleh karena peraturan-peraturan tersebut di atas hanya dibuat bagi orang atau subjek hukum saja, maka peraturan-peraturan itu tidak ada yang sempurna. Peraturan tersebut hanya dapat meliputi keadaan-keadaan yang pada waktu terbentuknya peraturan itu telah diketahui akan kemungkinannya. Baru kemudian ternyata ada keadaan yang seandainya dulu juga sudah diketahui kemungkinan, tentu atau sekiranya dimasukkan dalam lingkungan peraturan.

⁴² R.M Sudikno Mertokusumo, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. 161.

Dalam hal keadaan-keadaan semacam inilah nampak penting faktor kejujuran dari pihak yang berkepentingan.⁴³

6. Asas Kepatutan

Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi dari Perjanjian. Asas kepatutan merupakan ukuran tentang hubungan rasa keadilan dalam masyarakat dan isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan.⁴⁴ Berdasarkan uraian asas diatas, dasar dari suatu perjanjian atau lahirnya dari suatu perjanjian yaitu sebagaimana yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerdota yang menjelaskan:

kesepakatan bagi mereka yang melakukan pengikatan dirinya dalam suatu perjanjian, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, melakukan perjanjian dimana adanya suatu hal yang tertentu, serta yang diperjanjikan tersebut menunjukkan sebab yang halal.

Dengan adanya Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota ini maka sudah terjadi kesepakatan antara masing-masing pihak mengenai perjanjian dan isinya, misalnya dalam suatu perjanjian jual-beli tanah masing-masing pihak sudah sepakat mengenai barang dan harga yang akan diperjualbelikan.⁴⁵

⁴³ Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2014, hal. 20.

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ Salim H.S, *Op. Cit.* hal. 9.

C. Fungsi Akta Jual Beli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Berdasarkan ketentuan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, dalam Pasal 1 (angka 24) menyatakan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Menurut R. Soegondo Notodisoerjo menjelaskan bahwa seseorang menjadi “pejabat umum” ketika diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah serta memiliki kekuasaan dan kewajiban untuk mengabdikan kepada masyarakat di bidang tertentu. Oleh karena itu, ia ikut serta dalam pelaksanaan kewajiban pemerintah (*gezag*). Dalam fungsinya terdapat ciri atau ciri yang membedakannya dengan jabatan lain di perusahaan, walaupun dalam pelaksanaan fungsi lain tersebut terkadang juga membutuhkan penunjukan atau otorisasi dari pemerintah, misalnya penunjukan pengacara, dokter, akuntan dan lain-lain.⁴⁶

Fungsi akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai bukti; bahwa benar perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilakukan dan karena perbuatan tersebut dilakukan secara tunai sekaligus membuktikan pengalihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pengalihan hak hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Undang-undang Pejabat Penanggung Jawab Hak atas Tanah (PPAT). Hal itu diatur dalam pasal 37 ayat (1) peraturan pemerintah nomor. 24 Tahun 1997, jelas bahwa adanya tindakan

⁴⁶ R. Soegondo, *Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum*, Intan Pariwara, Jakarta, 2008, hal. 25.

Pejabat Penanggung Jawab Tanah (PPAT) merupakan syarat untuk mendaftarkan pengalihan hak.⁴⁷

Disamping itu, akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memiliki fungsi, yaitu:

1. Untuk membuktikan, secara otentik telah terjadinya, jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak-pihak tertentu yang disebut di dalamnya
2. Merupakan syarat bagi pendaftaran Jual Belinya ke Kantor Pertanahan setempat.⁴⁸

Dilakukannya jual beli, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai bukti, bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan. Namun dalam pelaksanaan yang telah dilakukan oleh penjual dan pembeli yang mana melangsungkan jual beli tanpa adanya akta yang dilakukan di hadapan notaris semata-mata merupakan suatu perjanjian yang tidak sah. Namun dalam melakukan transaksi Jual Beli dengan menggunakan Pengikatan Jual Beli merupakan suatu bentuk sahnya pelaksanaannya, pengikatan jual beli itu sebagai hak penuh oleh pembeli sebagai mana yang telah diatur pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menjelaskan sahnya suatu pengikatan jual beli apabila telah membayar lunas dan objek tanah atau bangunan telah dikuasai si pembeli.

⁴⁷ Budi Harsono, *Op. Cit*, hal. 469.

⁴⁸ *Ibid.*

BAB III

STATUS JUAL BELI TANAH TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI YANG DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS

A. Faktor Penyebab Terjadinya Jual Beli Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli yang Dilakukan Dihadapan Notaris

Orientasi dari pendaftaran tanah di Indonesia adalah demi kepentingan rakyat. Dalam konteks yang lebih luas lagi pendaftaran itu selain memberi informasi suatu bidang tanah, baik penggunaannya, pemanfaatannya maupun informasi mengenai untuk apa itu tanah sebaiknya dipergunakan. Demikian pula informasi mengenai bangunanya sendiri, harga bangunan dan tanahnya.

Namun sebagian lapisan masyarakat dimana Hukum Adat masih berpengaruh kuat. Perlindungan hukum masih kurang. Terutama karena alat-alat bukti dalam kepemilikan tanah masih kurang mereka miliki. Akibatnya sering tanah yang sudah dikuasai oleh mereka dan dimanfaatkan secara turun temurun, ketika hendak didaftarkan oleh Pejabat Kantor Pertanahan masih dikuantifikasikan sebagai tanah Negara.

Adapun hal yang kini sering terjadi dalam lingkungan masyarakat dimana masyarakatnya ketika ingin melakukan jual beli tanah dan Peralihan hak atas tanah tidak melalui prosedur yang telah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas apartemen melalui jual beli, penukaran, subsidi, pendapatan usaha dan perbuatan hukum lainnya peralihan hak, kecuali hak peralihan melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan tindakan PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan. ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku”.⁴⁹

Serta ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mewajibkan pemilik hak atas tanah karena pemindahan hak melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak terjadinya pemindahan hak atas tanah tidak didaftarkan, tidak ada tindak lanjut dari instansi pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan, untuk mengatur hal tersebut. ada beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat tidak melakukan jual beli di hadapan Notaris/PPAT dikarenakan yaitu:

1. Keterbatasan Biaya (Biaya Mahal)

Pada umumnya masyarakat yang ingin melakukan pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan Akta PPAT terbentur dengan masalah biaya, sehingga mereka lebih memilih untuk melakukan jual beli tanah tidak dihadapan PPAT. Meskipun mereka sadar bahwa hal tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan mempunyai resiko apabila salah satu pihak dari mereka mempunyai itikad tidak baik.⁵⁰

2. Pelaksanaan Pendaftaran yang Rumit

Banyaknya peraturan pertanahan lain yang bersifat komponen (unit kerja) yang kemudian menimbulkan pelaksanaan pendaftaran tanah yang rumit.

⁴⁹ Cici Fajar Novita, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Ppat*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Nomor 3, Volume 2, Tinombo, 2014, hal. 50.

⁵⁰ *Ibid.*

Artinya dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang telah dilakukan berdasarkan jual beli maka pihak pembeli untuk melakukan pendaftaran hak miliknya mengalami kerumitan yang dimana untuk memenuhi perlengkapan berkas yang berupa komponen menyusun peraturan, namun penyusunannya tidak terintegrasi, sehingga menyebabkan pelayanan menjadi lambat, mahal dan tidak transparan.

3. Proses Pemindahan Hak Terlalu Lama

Bahwa jangka waktu yang dibutuhkan dalam proses pemindahan hak atas tanah melalui PPAT terlalu lama, dan melalui tahapan-tahapan cukup panjang seperti mengurus kelengkapan surat-surat lainnya.⁵¹

Dari beberapa faktor yang telah diuraikan diatas ada alasan yang lain yang menyebabkan mengapa masyarakat tidak melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT yaitu dikarenakan masih kurangnya kesadaran hukum yang mereka miliki untuk memahami peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan, khususnya dalam pemindahan hak atas tanah. Sehingga menghambat proses peralihan hak atas tanah baik itu yang belum dilaksanakan pemindahan hak atas tanah maupun yang sudah. Maka dari itu perlunya sosialisai kepada masyarakat berkaitan dengan perundang-undangan yang mengatur masalah tanah mulai dari berlakunya UUPA No.5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 perlu dilakansakan dengan terus menerus dan berkesinambungan.

⁵¹ *Ibid*, hal 52.

B. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli Dari Notaris

Sebagaimana yang telah disampaikan sebelumnya bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya causa-causa yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat hak atas tanah belum terdaftar, masih dalam proses balik nama, belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertipikat masih diroya, ataupun masih dalam proses pemecahan sertipikat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Bentuk dari perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan secara bawah tangan makan harus menjelaskan beberapa klausa diantaranya:

1. Judul surat perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan
2. Menjelaskan hari, tanggal, bulan, dan tahun dilaksanakannya jual beli tanah
3. Identitas Pihak pertama dimana menjelaskan bahwa pihak pertama sebagai pihak penjual
4. Identitas Pihak kedua dengan menjelaskan bahwa pihak kedua sebagai pihak pembeli.
5. Ketentuan pengikatan dengan menjelaskan akan menjual sebidang tanah dan bangunan serta menjelaskan letak objek yang diperjanjikan
6. Menjelaskan tujuan dalam melakukan pengkatan jual beli
7. Penentuan harga yang disepakati

8. Penjelasan atas cara pembayaran dalam transaksi jual beli yang dilakukan dengan pengikatan jual beli
9. Ketentuan serah terima atas jual beli yang telah di langsunjkan dengan pihak pertama dan pihak kedua
10. Ketentuan pembatalan atas jual beli apabila salah satu pihak melanggar atas jual beli yang dilakukan
11. Penjelasan atas peralihan hak dan tanggung jawab bagi para pihak yang telah melangsungkan perjanjian pengikatan jual beli
12. Penandatanganan surat perjanjian pengikatan jual beli tanah oleh pihak penjual, pembeli, saksi dari pihak penjual, saksi dari pihak pembeli, diketahui oleh kepala lingkungan dan disahkan oleh lurah/kepala desa.

Berdasarkan akad jual beli yang diatur dalam pasal 1457 sampai dengan pasal 1459 KUH Perdata, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah perjanjian dimana salah satu pihak melakukan pengalihan tanah dan pihak lain untuk membayar. jumlah yang telah ditentukan. harga. Jika kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan, maka jual beli dianggap telah terjadi, meskipun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayarkan. Namun, meski jual beli dianggap telah terjadi, hak atas tanah belum diserahkan kepada pembeli. Agar hak atas tanah berpindah dari penjual ke pembeli, tindakan hukum lain selalu diperlukan, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

C. Status Jual Beli Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli Yang Dilakukan Dihadapan Notaris

Pada prinsipnya perbuatan hukum termasuk jual beli benda-benda real estat yang meliputi tanah dan bangunan yang harus dilakukan berdasarkan akta otentik, yaitu Akta Jual Beli atau AJB yang dibuat oleh Pejabat Notaris. (PPAT), sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mengatur:⁵²

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dengan demikian tanah yang diperoleh dari hasil jual beli namun dilakukan secara dibawah tangan, perjanjian jual belinya secara lisan atau tidak memiliki AJB yang dibuat tidak dihadapan Notaris/PPAT sebagaimana yang dimaksud pada pasal diatas tidak dapat diberikan Sertipikat Tanah. Dengan kata lain jual beli yang berlangsung tanpa dilakukan dihadapan Notaris jual beli tersebut secara hukum tidak sah. Oleh karena itu jual beli tanah yang hanya dibuat dengan akta dibawah tangan atau akta oleh para pihak saja (penjual dan pembeli) tidak sah.

Jual beli tanah yang dilakukan tanpa adanya Akta Jual Beli Tanah yang dilakukan dihadapan Notaris dimana masyarakat terkhusus yang pernah ditangani oleh Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn. Masyarakat cenderung

⁵² R. Soeroso, *Perjanjian Di bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 13.

masih melakukan jual beli tanah masih menggunakan transaksi secara hukum adat yang berlaku. Hal ini terlihat dari cara hidup masyarakat yang masih melakukan praktek jual beli tanah dengan perbuatan licik. Syarat hukum jual beli hak atas tanah menurut hukum adat menghormati tiga unsur, yaitu cahaya, uang, dan realitas.⁵³

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, masyarakat masih banyak yang melakukan Jual Beli Tanah dengan menggunakan akta dibawah tangan berupa pengikatan jual beli dan selama masyarakat melakukan proses tersebut kondisinya aman-aman saja dan tidak ada sengketa sampai pada saat ini. Karena pada umumnya proses jual beli yang terjadi di kecamatan Medan Sunggal ketika kesepakatan terjadi antara penjual dan pembeli, selanjutnya dilaksanakan proses jual beli disaksikan oleh kepala desa. Sehingga hal ini dilakukan untuk menguatkan bahwa telah terjadi peralihan tanah yang dijual.⁵⁴

Seperti yang kita ketahui dan lihat hanya pada jual beli tanah yang dilakukan di tangan dan / atau atas dasar akad jual beli, namun hal ini juga bisa dilihat dari tindakan sebelumnya atau sebelumnya, yaitu olehnya dibagi dalam tiga tahap yaitu:

1. Tahapan adanya penawaran dan penerimaan
2. Tahapan penyesuaian pernyataan kehendak antara para pihak

⁵³ Wawancara dengan Ibu Agustina Karnawati, S.H., M.Kn, Notaris Pada Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn. pada tgl. 30 Desember 2020, pkl 10: 29 WIB.

⁵⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hal. 367.

3. Tahapan pelaksanaan perjanjian.⁵⁵

Dari penjelasan diatas maka bahwa jual beli tanah yang dilakukan tidak dihadapan notaris setatusnya sah apabila dalam melangsungkan jual beli tersebut memenuhi unsur-unsur sahnya suatu perjanjian yang di mana terpenuhinya syarat-syarat materil bagi penjual dan pembeli tanah tersebut seperti:⁵⁶

1. Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya
2. Tidak dilanggarnya ketentuan *Landerform*
3. Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata.

Berkenaan dengan status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan notaris, maka dapat disimpulkan bahwa legalitas jual beli tanah tanpa akta. Melibatkan notaris / PPAT adalah legal, tetapi tindakan hukum tidak dapat didaftarkan di kantor pertanahan nasional untuk membuat perubahan pada data atau peralihan kepemilikan atas tanah yang telah diperjanjikan dalam jual beli.

Jual beli hak atas tanah sah menurut hukum dengan membuat akta jual beli yang membuktikan telah terjadi jual beli hak atas tanah, yaitu pembeli telah menjadi pemilik. Pencatatan pengalihan hak atas tanah akibat jual beli di Kantor Pertanahan bukan merupakan syarat sah untuk jual beli yang telah dilakukan, melainkan hanya untuk memperkuat alat bukti terhadap pihak ketiga. Pelaksanaan

⁵⁵ *Ibid*, hal. 90.

⁵⁶ *Ibid*.

akta jual beli dihadapan pejabat yang membuat akta tanah harus dibantu oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Setidaknya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan juga harus hadir untuk aksi jual beli.⁵⁷

Tetapi apabila ada masyarakat yang ingin mendapatkan sertipikat tanah atas namanya atau dengan membalik nama pembeli pada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan.⁵⁸

⁵⁷ Ketut Dezy Ari Utami, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan*, Law Review Volume 1 Nomor 3, Diponegoro, 2014, hal. 5.

⁵⁸ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2009, hal 10.

BAB IV

PERLINDUNGAN HUKUM ATAS JUAL BELI TANAH YANG DILANGSUNGKAN DENGAN PERJANJIAN JUAL BELI TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI DARI NOTARIS

A. Prosedur Jual Beli Atas Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Notaris

Dalam Perakteknya prosedur pembuatan perjanjian dengan pengikatan Jual Beli Tanah sama halnya dengan pembuatan akta jual beli lainnya seperti, perjanjian, surat kuasa, dan lain sebagainya. Ada pun prosedur dalam melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan Notaris, yaitu:⁵⁹

1. Menyerahkan Identitas para pihak dalam melangsungkan jual beli
 - a. Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau Surat Keterangan (apabila belum memiliki Kartu Tanda Penduduk)
 - b. Kartu Keluarga (KK)
 - c. Akta Menikah (bagi yang sudah menikah)
 - d. Akta Cerai (bagi yang sudah cerai)
 - e. Surat Keterangan Ahli Waris (apabila penjual yang mewakili selaku Ahli Waris).
2. Menyerahkan Bukti Pendukung, Seperti
 - a. Akta Kematian (bagi pemilik penjual apabila pemilik tanah semula sudah meninggal dunia)

⁵⁹ Wawancara dengan Ibu Agustina Karnawati, S.H., M.Kn, Notaris Pada Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn. pada tgl. 30 Desember 2020, pkl 10: 29 WIB.

- b. Surat Kuasa/Persetujuan (bagi yang mewakili atas melakukan penjualan tanah)
- c. Surat Bukti Tanda/Kepemilikan Hak (sertipikat, surat keterangan ahliwaris, atau lain sebagainya atas tanah atau bangunan yang akan di perjual belikan)
- d. Quitansi Pembayaran atas jual beli Tanah yang diperjanjikan
- e. Serta Surat Pernyataan lainnya dalam melangsungkan jual beli Tanah Tersebut.

Dari data-data yang diperlukan diatas maka jual beli yang dilangsungkan secara bawah tangan atau jual beli yang tidak dilakukan di hadapan Notaris memiliki kekuatan Hukum yang tetap terhadap pihak yang akan membeli tanah tersebut. Fungsi perjanjian yang dilakukan secara bawah tangan yang dilakukan di hadapan notaris tersebut untuk dimana apabila pihak yang membeli tanah tersebut untuk pembuatan pengikatan jual beli dapat dilakukan dihadapan Notaris, dimana Notaris membuat dan membacakan isi dari akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut.⁶⁰

Pada saat akta kontrak jual beli ditandatangani, maka perlu dicantumkan klausul mengenai surat kuasa untuk melaksanakan kuasa pihak pertama oleh pihak kedua untuk menjual benda tersebut jika semua hak dan kewajiban bagiannya telah selesai. Kwitansi pembayaran sejumlah uang yang akan dilakukan pembayaran progres/angsuran harus disertai dengan kwitansi pembayaran sebagai

⁶⁰ Achmad Rubaie, *Op. Cit.* hal. 15.

bukti bahwa jumlah uang yang telah diberikan sesuai kesepakatan. Kontrak jual beli terselubung berlaku selama para pihak belum memenuhi hak dan kewajiban para pihak atau belum menandatangani akta jual beli sebelum akta tanah tidak diresmikan.⁶¹

Berdasarkan prosedur diatas maka pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan notaris. Jual belinya sesuai dengan aturan hukum maka para pihak penjual dan pembeli harus memiliki kata sepakat sehingga prosedur diatas dapat berjalan dengan baik dan berkekuatan hukum yang mengikat. Dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah yang dilakukan harus di ketahui oleh dihadapan kepala desa atau lurah. Disini pihak penjual dan pembeli sepakat dengan harga tanah yang akan dijual, dan mereka menghadap kepala desa atau lurah untuk melakukan jual beli tanah tersebut. Setelah waktu dan hari ditentukan oleh kepala desa atau lurah, maka kepala desa atau lurah beserta perangkat-perangkat desa datang ke tempat tanah yang akan jual. Selanjutnya tanah tersebut diukur oleh perangkat desa yang disaksikan oleh kepala desa atau lurah, penjual, pembeli dan tetangga sebagai saksi.⁶²

Data-data tentang pengukuran tanah dicatat oleh perangkat desa dalam ”surat pernyataan”, dimana isi dari surat tersebut adalah transaksi jual beli tanah dari penjual kepada pembeli, luas tanah, tanda tangan para pihak, saksi-saksi dan

⁶¹ Hasil Wawancara dengan bapak Iwan selaku Kepala lingkungan di Lingkungan Lingkungan X Sei Sekambang D, Pada tgl. 23 Desember 2020 pkl. 11:05 WIB.

⁶² Hasil Wawancara dengan bapak Iwan selaku Kepala lingkungan di Lingkungan Lingkungan X Sei Sekambang D, Pada tgl. 23 Desember 2020 pkl. 11:05 WIB.

kepala desa atau lurah yang sudah dibubuhi stempel. Surat pernyataan tersebut tetap disimpan oleh kepala desa atau lurah, jadi baik penjual maupun pembeli tidak memiliki surat pernyataan jual beli. Hal ini dikarenakan, untuk mengantisipasi kalau surat tersebut hilang, maka kepala desa atau lurah tidak mempunyai arsipnya dan supaya surat bukti itu tidak dapat dipalsukan oleh pihak penjual atau pembeli karena untuk menghindari kalau ada tuntutan dari pihak penjual dan pembeli. Tetapi apabila pihak penjual dan pembeli ingin mempunyai surat jual beli tanah tersebut, maka hanya mendapat foto kopinya saja.

B. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Terjadinya Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilangsungkan Di Hadapan Notaris

Disamping menjalankan urusan pemerintahan dan pembangunan, peran PPAT maupun pejabat yang berwenang atas memberikan perlindungan jual beli tanah yang dilakukan secara perjanjian yaitu menyelenggarakan urusan di bidang kemasyarakatan membina ketentraman dan ketertiban masyarakat serta membina diantaranya:

1. Notaris/PPAT sebagai Pembuat Akta Otentik

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah merupakan salah satu untuk mengikat kesepakatan yang sudah terjadi karena dalam Pengikatan Jual Beli mengatur hak-hak dan kewajiban para pihak yang melakukan perjanjian tersebut dan apabila salah satu para pihak melakukan wanprestasi atau tidak

menjalankan kewajibannya maka memiliki saksi atas pengikatan jual beli tersebut.

Seperti contoh yang telah disimpulkan berdasarkan wawancara maka apabila jual beli yang dilakukan berbentuk Pengikatan. Notaris memberikan saran kepada pembeli untuk membuat AJB sehingga pengikatan jual beli tersebut sah di mata hukum dan memperkuat atas kepemilikan tanah yang telah di perjual belikan. Dimana peran notaris dalam melangsungkan balik nama atas pengikatan menjadi Akta Otentik dalam Jual Belinya dan dapat diterbitkan Sertipikat Hak Milik.⁶³

Peran Notaris adalah menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut. Tanggung jawab PPAT terhadap akta otentik hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak/penghadap ke dalam akta. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum.⁶⁴

⁶³ Wawancara dengan Ibu Agustina Karnawati, S.H., M.Kn, Notaris Pada Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn. pada tgl. 30 Desember 2020, pkl 10: 29 WIB.

⁶⁴ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hal. 20.

2. Kepala Desa Penganti PPAT Sebagai Saksi atas Jual Beli Tanah

Pelaksanaan Jual Beli yang dilakukan secara bawah tangan atau dilangsungkannya suatu perjanjian jual beli tanpa adanya akta yang dibuat di hadapan notaris, maka Kepala Desa/Lurah merupakan sebagai pejabat yang berhak atas dilangsungkannya suatu perjanjian jual beli tersebut. Berdasarkan kewenangan dan tugasnya maka Kepala Desa tersebut juga berperan sebagai saksi atas dilangsungkannya jual beli tanah tersebut. Kepala Desa juga mencatat peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli tersebut dalam buku tanah desa, membuat surat keterangan waris dan memungut biaya pologoro atas setiap transaksi jual beli tanah.⁶⁵

Berdasarkan penelitian dalam Wawancara dengan bapak Iwan selaku Kepala lingkungan di Lingkungan Lingkungan X Sei Sekaming D, menjelaskan bahwa Dalam jual beli yang dilakukan dihadapan Kepala Desa maupun PPAT Sementara (Camat) dapat diketahui peran Kepala Desa yang paling dominan sehingga perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan secara bawah tangan atau tidak adanya akta jual beli yang dilakukan di hadapan Notaris.⁶⁶

Jual beli tanah di bawah tangan yang telah disahkan oleh Kepala Desa dapat dilaksanakan dan dapat diproses lebih lanjut di kantor Badan Pertanahan Kabupaten. Kepala Desa dalam memberikan sahnya suatu jual beli

⁶⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hal. 20.

⁶⁶ Hasil Wawancara dengan bapak Iwan selaku Kepala lingkungan di Lingkungan Lingkungan X Sei Sekaming D, Pada tgl. 23 Desember 2020 pkl. 11:05 WIB.

yang dilakukan dengan bawah tangan dan Kepala Desa sebagai saksi diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa jual beli tanah harus dilakukan dengan akta PPAT, baik notaris selaku PPAT maupun Camat yang telah diangkat sebagai PPAT Sementara.

C. Perlindungan Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanpa Akta Jual Beli Yang Dibuat Di Hadapan Notaris

Akibat ingkar janji (wanprestasi) atau Pebuatan Melawan Hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli yang tentunya membawa kerugian bagi para pihak itu sendiri. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak untuk dapat memberikan kepastian hukum dan menjaga pemenuhan kepentingan serta hak-hak masing-masing pihak. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai perlindungan terhadap Akta di bawah tangan. Sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik.⁶⁷

Dalam masalah seperti wanprestasi maupun Perbuatan Melawan Hukum dalam Jual Beli Tanah yang dilangsungkan secara Bawah tangan tersebut dapat

⁶⁷ Wawancara dengan Ibu Agustina Karnawati, S.H., M.Kn, Notaris Pada Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn. pada tgl. 30 Desember 2020, pkl 10: 29 WIB.

pula dilakukan perlindungan hukum secara preventif maupun represif. Adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain:⁶⁸

1. Perlindungan Hukum Pihak Penjual

Perlindungan yang dapat diberikan kepada calon penjual adalah meminta pembeli untuk membayar harga objek kontrak untuk waktu tertentu disertai dengan syarat pembatalan, jika pembeli tidak memenuhi pembayaran sesuai permintaan dan kesepakatan, maka kontrak jual beli hak atas tanah yang telah masuk dan disepakati untuk dibatalkan dan penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pembeli meminta pengecualian.

2. Perlindungan Pihak Pembeli

Perlindungan yang dapat dilakukan oleh pembeli selama pelaksanaan kontrak jual beli adalah pertama-tama adalah memverifikasi adanya bukti kepemilikan hak atas tanah / bangunan yang menjadi subjek kontrak. Pembeli juga dapat meminta penjual untuk menjamin bahwa objek kontrak bebas dari tuntutan, tuntutan hukum atau sitaan, oleh karena itu tanggung jawab terletak pada penjual. Selain itu, pembeli juga meminta kepada penjual untuk memberikan surat kuasa yang tidak dapat dibatalkan jika semua syarat jual beli terpenuhi, maka pembeli dapat mengalihkan hak meskipun penjual tidak hadir pada saat penandatanganan kontrak. jual beli. bertindak..

⁶⁸ Noviyanti, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Skripsi Universitas Wijaya Putra Surabaya, Surabaya, 2015, hal. 45.

untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah tidak dilakukan dengan kepercayaan maupun melalui kwitansi, adapun cara pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, yaitu: ⁶⁹

- a. Pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembeli datang ke kantor desa atau kelurahan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan Kepala desa atau lurah dan perangkat-perangkat desa disini juga sebagai Saksi
- b. Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa
- c. Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela
- d. Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.

Perlindungan atau upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli agar Jual Beli Tanah yang dilakukan di Bawah Tangan (tanpa Akta Jual Beli dari Notaris/PPAT) Mempunyai kekuatan hukum pasti. Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan perjanjian 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 kekantor 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. ⁷⁰

⁶⁹ Wawancara dengan Ibu Agustina Karnawati, S.H., M.Kn, Notaris Pada Kantor Notaris Agustina Karnawati, S.H., M.Kn. pada tgl. 30 Desember 2020, pkl 10: 29 WIB.

⁷⁰ Hasil Wawancara dengan bapak Iwan selaku Kepala lingkungan di Lingkungan Lingkungan X Sei Sekaming D, Pada tgl. 23 Desember 2020 pkl. 11:05 WIB.

Jual beli yang dilakukan dibawah tangan apabila tanah atau bangunan yang dilangsungkan transaksi jual belinya dibawah tangan maka tidak perlu menggunakan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melainkan dari BPN menggunakan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) yang diketahui atau ditandatangani oleh pemerintah desa setempat.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Ketentuan jual beli yang diatur dalam sistem hukum di Indonesia dimana jual beli yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Serta ketentuan yang mengatur atas jual beli baik itu jual beli berdasarkan Akta Jual Beli diatur pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menjelaskan suatu pengikatan atau perjanjian yang akan dilakukan dalam jual beli. Disamping dalam melakukan transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Ketentuan UUPA yang disebut pada bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah. Dalam peraturan pelaksanaan dari UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

2. Status jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli yang dilakukan di hadapan notaris merupakan suatu jual beli yang sah namun dalam jual beli tanah yang dimana jual belinya dilakukan secara dibawah tangan, misalnya penjual tidak memberi tahukan terlebih dahulu kepada pembeli bahwa tanah yang ingin diperjualbelikan bukan tanah yang memiliki sertipikat dan masalah lain seperti terjadi wanprestasi atau ingkar janji, dimana pembeli tidak menunaikan kewajibannya membayar atau memberikan uang kepada pihak penjual.
3. Peran Notaris dalam pengikatan jual beli yang dibuat secara bawah tangan atau melakukan jual beli dengan unsur kesepakatan, yaitu memfasilitasi dan menjembatani pembuatan akta antara dua belah yang saling mengerti karena kendala bahasa, sepanjang Notaris yang bersangkutan mengerti dan paham atas perjanjian pengikatan jual beli bawah tangan maupun secara lisan yang dimana berbentuk pengikatan jual beli. Selain itu akta pengikatan jual beli tanah diperlukan sebagai suatu alat pembuktian tertulis pendahuluan secara otentik untuk kepentingan pembuktian pendaftaran tanah,

B. Saran

1. Hendaknya dalam melakukan jual beli tanah yang dimana melakukan jual belinya dengan perjanjian pengikatan atau perjanjian jual beli dibawah tangan, bagi pembeli tanah tersebut harus memahami atas Jual Beli yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan seperti sah atau tidaknya bentuk perjanjian jual beli yang dilakukan tanpa dilakukan di hadapan Notaris atau PPAT seperti yang

diatur dalam KUHPdata juga menegaskan mengenai ketentuan-ketentuan sebagai sahnya suatu perjanjian bagi mereka yang akan melangsungkan suatu perikatan jual beli, dan UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

2. Agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah memiliki kekuatan hukum tetap maka kedua belah pihak yakni pembeli dengan penjual harus menghadap kepada Kantor Desa setempat, kemudian penjual dibuatkan suatu akta bermaterai bahwa benar dia telah menjual tanah tersebut kepada pembeli dan akta tersebut ditandatangani oleh Kepala Desa dan disaksikan oleh dua orang saksi yang cakap menurut hukum.
3. Hendaknya dalam pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Tanah sebaiknya dibuat secara otentik dengan Akta Notaris, guna kepentingan dari Akta Jual Beli berupa akta tanah PPAT dan pembuktian dalam pendaftaran tanah, dan dengan adanya ketentuan wajib berbahasa Indonesia, bilamana pengikatan jual beli tersebut tergolong perjanjian bagi para pihak yang membuatnya karena keterlibatan unsur suatu perjanjian didalamnya, maka dengan akta Notaris, kewajiban berbahasa Indonesia semakin diperkukuh karena kepatuhan terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris akan dilakukan dalam membuat akta, dimana keberadaan Akta Notaris akan mendahulukan bahasa Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adonara, Firman Floranta, 2014, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung.
- Budiono, Herlien, 2009, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fuady, Munir, 2018, *Metode Riset Hukum, Pendekatan Teori Dan Konsep*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok.
- Fea, Dyara Radhite Oryza, 2016, *Buku Pintar Mengurus Sertipikat Tanah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta.
- Gautama, Sudarga, 2010, *Masalah-Masalah Agraria Berikut Peraturan-Peraturan Dan Contoh-Contohnya*, Bina Cipta, Bandung.
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Hernako, Agus Yudha, 2014, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta.
- Limbong, Bernhard, 2015, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2011, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2008, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Mertokusumo, R.M Sudikno, 2012, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Notodisoerjo, R.Soegono, 2008, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- Noviyanti, 2015, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Skripsi Universitas Wijaya Putra Surabaya, Surabaya.
- perangin, Effendi, 2010, *Hukum Agraria Jilid I tentang transaksi jual beli hak atas tanah*, Rajawali press, Jakarta.
- Rubaie, Achmad, 2009, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang.
- Salle, Aminuddin, 2010, *Hukum Agraria*, AS Publishing, Makassar.
- Salim H.S, 2011, *Hukum Perjanjian Teori & Tehnik Penyusunan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2012, *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Sarkawi, 2014, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Subekti, R., 2010, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta.
- Sunggono, Bambang, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum, Edisi 1 cet.16*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Soegondo, R., 2008, *Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum*, Intan Pariwara, Jakarta.
- Soimin, Soedharyo, 2009, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soeroso, R., 2011, *Perjanjian Di bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Tobing, G.H.S. Lumban, 2010, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.

B. Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan-Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya

C. Jurnal Hukum

Amalia, Nurul Riska, 2017, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai*, Fakultas Syariah Dan Hukum, Uuniversitas Islam Negeri Aluddin, Makassar.

Aspan, H. Syaiful Asmi Hasibuan, Ari Prabowo (2022). *Legal Protection for Trade Secret Holders under the Laws of the Republic of Indonesia Number 30 of 2000 on Trade Secrets*. Saudi J. Humanities Soc Sci, 7(4), 149-154.

Aspan, H., Tartib, M., & Wahyuni, E. S. (2022). Perspektif Ekonomi dalam Konstitusi Indonesia dan Relevansinya dalam Menghadapi Tantangan Ekonomi Akibat Pandemi Covid-19. *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(5), 5474-5481.

Baharudin, 2014, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah*, Jurnal Keadilan Progresif Volume 5 Nomor 1.

- Hayati, Nur, 2016, *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*, Lex Jurnalica Volume 13 Nomor 3, Jakarta.
- Novita, Cici Fajar, 2014, Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Ppat, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Nomor 3, Volume 2, Tinombo.
- Rafianti, F. (2018, October). *Implementation Of Islamic Law On Three Countries (Study Of Comparison On Indonesia, Malaysia, And Brunai Darusalam)*. In International Conference of ASEAN Prespective and Policy (ICAP) (Vol. 1, No. 1, pp. 339-343).
- Sari, Ratih Mega Puspa, 2018, *Peranan PPAT Dalam Pensertipikatan Tanah Akibat Jual Beli*, Jurnal Akta Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Volume 5 Nomor.1.
- Sumaryono, 2009, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jurnal Hukum Vol. 7 No. 2 Universitas Diponegoro, Semarang.
- Sumaryono, 2011, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/ Pdt. G/ 2006/ PN.BKS)*, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang.
- Suwigyo, Dimas Rizky Wiratama, 2017, *Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa (Studi kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan)*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah, Surakarta.
- Utami, Ketut Dezy Ari, 2014, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan*, Law Review Volume 1 Nomor 3, Diponegoro.
- Zarzani, T. R., Medaline, O., & Dartimnov, D. (2021). *A Legal Responsibility of a Notary for Actions Performed by Parties in the Making an Authentic Ded. Budapest International Research and Critics Institute (BIRCI-Journal): Humanities and Social Sciences*, 4(3), 4286-4294.

D. Internet

- Kamus Besar Bahasa Indonesia <http://kbbi.web.id>, diakses tgl 4 Januari 2020, pk1 08.23 WIB.
- Putri, Erza, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, [http:// www. erzaputri. blogspot. com](http://www.erzaputri.blogspot.com). Diakses tgl 5 Januari 2020, pk1. 22.00 WIB.

Label, *Kumpulan akta-akta notaris, akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna*, <https://kumpulanakta.blogspot.com/2010/10/akta-otentik-sebagai-alat-bukti-yang.html>, diakses tgl 20 Februari 2020 pkl 04:05 WIB.

Ramadan, Aditya Johan, *Konsep Negara Hukum*, [http://www.google.com/Artikel bantuan hukum/html](http://www.google.com/Artikel%20bantuan%20hukum/html). diakses tgl 20 Februari 2020 pkl 21:00 WIB.

Seminar Kenotariatan, tanggal 3 Nopember 2017, di Fakultas Hukum Unissula Semarang <file:///C:/Users/kenotariatan//2553-5791-1-SM.pdf>, diakses tgl. 5 Januari 2020, pkl. 10:30 WIB.