

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI
TANAH DI KECAMATAN TOMILITO KABUPATEN
GORONTALO UTARA**

OLEH :

**SUPRIANTO A. NUNA
NIM : H11.17.323**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Gelar Sarjana Hukum



**PROGRAM STRATA SATU (S-1)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO
2020**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

TINJAUAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN TOMILITO KABUPATEN GORONTALO UTARA

OLEH :

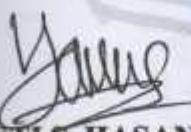
**SUPRIANTO A. NUNA
NIM. H11 17.323**

SKRIPSI

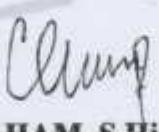
**Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Gelar Sarjana Hukum
Disetujui Oleh Tim Pembimbing
Pada Tanggal 01 - 05 - 2020**

Menyetujui:

PEMBIMBING I


YETI S. HASAN, SH.,MH

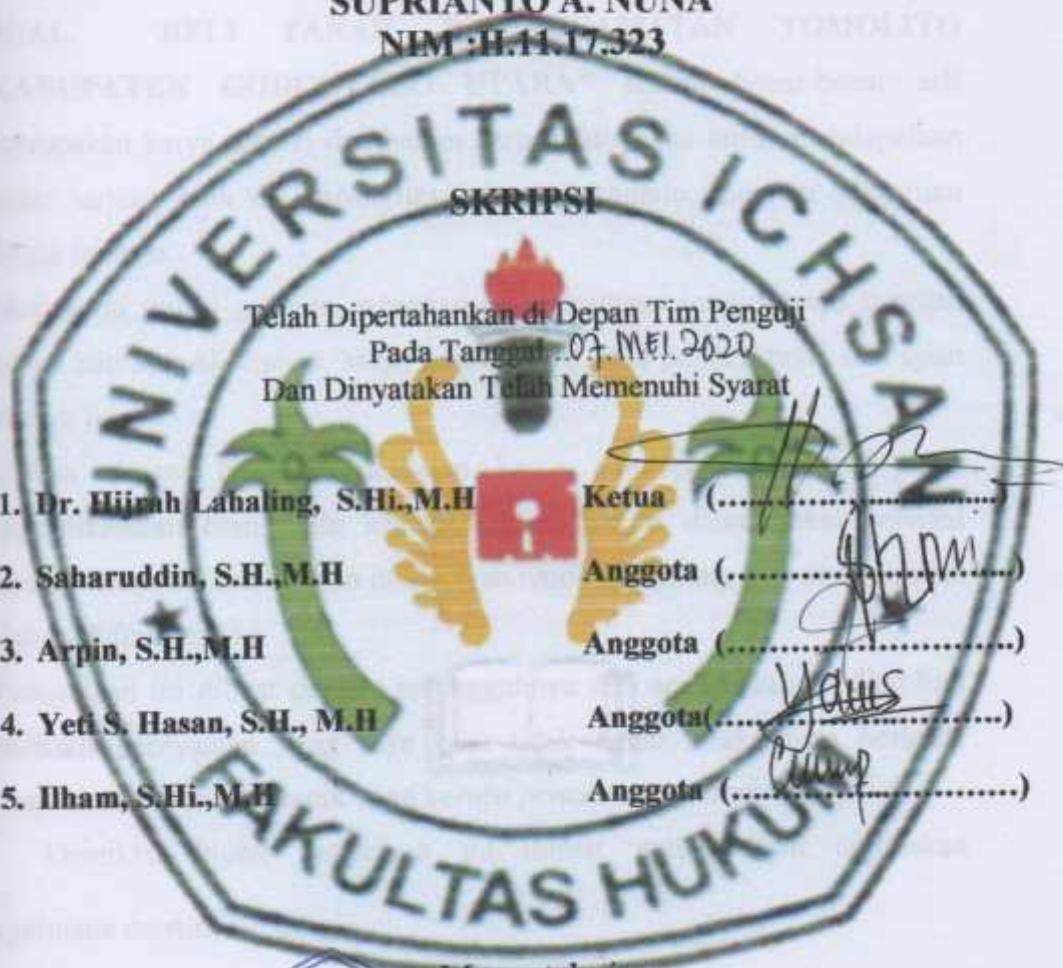
PEMBIMBING II


ILHAM, S.Hi.,M.H
NIDN:092409840190

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

TINJAUAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN TOMILITO KABUPATEN GORONTALO UTARA

OLEH:
SUPRIANTO A. NUNA
NIM :H.11.17.323



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum



DR. RUSMULYADI, SH., MH
NIDN : 0906037503

SURAT PERNYATAAN

Nama : **SUPRIYANTO A. NUNA**

NIM : H.11.17.323

Konsentrasi : Hukum Perdata

Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini berjudul "**TOMILITO TINJAUAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN TOMOLITO KABUPATEN GORONTALO UTARA**" adalah benar-benar asli merupakan karya sendiri dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar sarjana baik di Universitas Ichsan Gorontalo, maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan Penulisan sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan, saran pembimbing, dan penguji pada saat ujian skripsi ini.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terbukti pernyataan yang saya buat tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang berupa pencabutan skripsi.

Demikian Surat Penyataan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Gorontalo, 01 Mei 2020
Yang membuat pernyataan



SUPRIANTO A. NUNA
NIM : H11.17.323

KATA PENGANTAR

Assalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT Tuhan yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini, skripsi ini adalah upaya penulis memenuhi salah satu syarat ujian, guna untuk mencapai gelar Strata Satu pada Fakultas Ilmu Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.

Skripsi ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan penjelasan yang menyeluruh dan mendalam mengenai **“TINJAUAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN TOMILITO KABUPATEN GORONTALO UTARA”**. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, penulisan Skripsi ini tidak dapat penulis selesaikan. Oleh karena itu penulis menyampaikan banyak terimah kasih kepada YTH:

- 1) Kedua Orang Tuaku yaitu Ayahanda Asrin Nuna dan Ibunda Zenab H. Rahman, yang selama ini telah mendidik dan membesarkan penulis dengan cinta dan kasih sayangnya.
- 2) Bapak Muh. Ichsan Gaffar, S.Ak., M.Ak, Selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi Ichsan Gorontalo;
- 3) Bapak Dr. H. Abd. Gaffar La Tjokke, M.Si Selaku Rektor Universitas Ichsan Gorontalo;
- 4) Bapak H. Amiruddin. S.Kom., M.Kom Selaku Wakil Rektor I Bidang Akademik Universitas Ichsan Gorontalo;

- 5) Bapak Reyter Biki, SE.,M.Si Selaku Wakil Rektor II Bidang Keuangan dan Kepegawaiaan Universitas Ichsan Gorontalo;
- 6) Bapak Risa Mediansyah, S.SOS., M.Si Selaku Wakil Rektor III Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama Universitas Ichsan Gorontalo
- 7) Bapak Sudirman Akili. S.IP., M.Si Selaku Wakil Rektor IV Bidang Perencanaan dan Riset Universitas Ichsan Gorontalo.
- 8) Bapak Dr. Rusmulyadi, SH., MH Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
- 9) Bapak Saharuddin. SH., MH Selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo
- 10) Bapak Suardi Rais, SH., MH Selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi dan Keuangan Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo
- 11) Bapak Jupri, SH., MH Selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo
- 12) Ibu Dr. Hijrah Lahaling. S.Hi., M.H Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo
- 13) Bapak Haritsa, SH., MH Selaku Sekretaris Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo
- 14) Ibu Yeti S. Hasan, SH., MH Selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo sekaligus Pembimbing I penulis yang telah banyak memberikan masukan dan bimbingan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

- 15) Bapak Ilham, SHi., MH selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo sekaligus Pembimbing II yang telah banyak membimbing dan memberikan masukan kepada penulis
 - 16) Seluruh Staf, Dosen dan Tata Usaha di lingkungan Fakultas Hukum Unisan Gorontalo yang banyak membantu dalam hal pengurusan admininstrasi dan persyaratan sehingga Penulis dapat sampai ketahap ini.
 - 17) Segenap keluarga dan teman yang telah menyemangati dan membantu penyelesaian skripsi ini.
 - 18) Teman-teman Fakultas Hukum angkatan 2016, Syarifuddin Lukman, Surya Siswanto Nasibu, Albar Kadir, Tomi E. Tomu, Sem Adrianus Ngguna, Renal Tri Saputra, Suprianto A. Nuna, Agip Sahi, Yuwono Satria Afandi, Djuhman Prabowo Afandi, Roynal Umar, Kardianto Ibrahim, Susanti Latif, Rifka Yusuf, Novalin Gusasi, Sheren Oktaviana Ngguna, Winda Rudin semoga kita bisa sukses bersama nantinya.
 - 19) Teman dekat yang sudah seperti kakak dan orang tua yang tidak henti-hentinya menegur, memberikan nasehat dan juga arahan untuk tetap berproses, penulis ucapkan terimakasih yang tak terhingga. .
 - 20) Teristimewa kepada Elvrliza Vadyla Marchena Suto yang tanpa henti selalu memberikan dukungan dan semangat dalam penyusunan skripsi ini.
- Akhir kata, sekali lagi penulis mengucapkan ucapan terima kasih yang sangat mendalam atas bantuan serta do'a yang telah diberikan oleh pihak-

pihak yang turut serta memberikan ide dan pemikiranya dalam penyusunan
Skripsi ini, semoga mendapatkan imbalan amal dari ALLAH SWT, Amiin

Gorontalo, 01 Mei 2020

Penulis

SUPRIANTO A. NUNA
NIM : H11.17.322

ABSTRAK

SUPRIANTO A. NUNA NIM : H.11.17.323, Judul : Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tomolito Kabupaten Gorontalo Utara., Dibimbing oleh Ibu Yeti S. Hasan selaku Pembimbing I dan Bapak Ilham selaku Pembimbing II.

Tujuan penelitian ini adalah : (1). Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah yang tidak melibatkan PPAT, (2). Untuk mengetahui Faktor-fakta yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli dengan tidak melibatkan PPAT.

Jenis Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum mengkaji atau menganalisis data primer berupa data-data dilapangan tempat penelitian dan hasil wawancara yang dihubungkan dengan data sekunder berupa bahan-bahan buku.

Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa (1). Jual beli tanah dengan akta di bawah tangan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftara Tanah yang mengharuskan jual beli di buat dengan akta otentik, bukan di bawah tangan. (2) Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan yaitu: Masyarakat kurang paham, Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya, Tanah yang menjadi obyek jual beli belum bersertifikat, Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya, Jenis tanahnya masih merupakan tanah pertanian (sawah/tegal), Jenis tanahnya masih tanah pertanian, Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual..

Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat di Rekomendasikan : (1) Perlu adanya kerjasama yang baik antara pihak-pihak terkait agar mampu menutup kemungkinan terjadinya transaksi jual beli lahan /Tanah tanpa melibatkan PPAT, meskipun pada dasarnya perjanjian di bawah tangan merupakan bukti yang sah selama syarat sayhnya perjanjian telah terpenuhi, namun kemungkinan terhadap potensi lahirnya sengketa harus tetap di hindari. (2) Perlu adanya pengintegrasian baik lembaga terkait maupun aturan hukum mulai dari pemerintah setempat hingga pada lembaga yang memiliki kewenangan dalam hal jual beli tanah seperti PPAT dan BPN, serta penyedeerhaan proses agar masyarakat tertarik untuk melaksanakan semua tahapan yang ada tanpa merasa terbebani baik waktu tenaga dan biaya.

Kata Kunci : Jual beli Tanah, Akta, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

SUPRIANTO A. NUNA NIM: H.11.17.323, Title: Legal Review of the Sale and Purchase of Land in Tomolito District, North Gorontalo Regency. Supervised by Mrs. Yeti S. Hasan as Advisor I and Mr. Ilham as Supervisor II.

The objectives of this study are: (1). To find out legal protection for parties in land sales and purchase that do not involve PPAT, (2). To find out the factors that cause people to buy and sell without involving PPAT.

This type of research uses empirical legal research, namely legal research that examines or analyzes primary data in the form of field data and the results of interviews are linked to secondary data in the form of book materials.

The results of this study indicate that (1). The sale and purchase of land with a deed under hand is not in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration which requires that the sale and purchase be made with an authentic deed, not under hand. (2) The factors that cause the community to buy and sell with an underhand deed are: The community does not understand, At first it is based on mutual trust, Land which is the object of sale and purchase has not been certified, does not have any fees for transfer of rights, type of land still agricultural land (sawah / tegal), the type of land is still agricultural land, in order to facilitate the transfer of rights because the land owner has passed away, while the number of heirs is quite a lot. Most of them are elderly and live far from the location of the land on sale..

Based on the results of the research, it can be recommended: (1) There is a need for good cooperation between the related parties in order to be able to close the possibility of land / land sale and purchase transactions without involving PPAT, even though basically an underhand agreement is valid evidence as long as the terms are said. the agreement has been fulfilled, but the possibility of potential disputes must be avoided. (2) There needs to be an integration of both related institutions and legal regulations starting from the local government to institutions that have the authority to buy and sell land, such as PPAT and BPN, and streamline the process so that the public is interested in carrying out all the existing stages without feeling burdened by both labor time. and cost.

Keywords: Sale and purchase of land, deeds, legal protection

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI.....	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	8
2.2 Tinjauan Umum Terhadap Syarat Sahnya Jual Beli Tanah	10
2.3 Pengertian dan Bentuk Akta	18
2.4 Proses dan Prosedur Jual Beli Tanah.....	20
2.5 Subyek dan Objek Jual Beli Tanah.....	23
2.6 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Umum Yang Berwenang Dalam Membuat Akta Jual Beli.....	23
2.7. KerangkaPikir	38
2.8. DefinisiOperasional	39
BAB III METODE PENELITIAN.....	40
3.1. Jenis Penelitian.....	40
3.2 Obyek Penelitian	40
3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian	40
3.4 Jenis dan Sumber Data	40

3.5 Populasi dan Sampel	
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	41
3.6 Teknik Analisis Data.....	41
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	42
4.1. Perlindungan Hukui x idap Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Yang Tidak Memerlukan PPAT.....	42
4.2. Faktor-faktor Yang Menyebabkan Masyarakat Melakukan Jual Beli Tanah Dengan Tidak Melibatkan PPAT.....	49
BAB V PENUTUP.....	53
5.1. Kesimpulan	53
5.2 Saran	54
DAFTAR PUSTAKA.....	55
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Sejak bangsa Indonesia menyatakan kemerdekaannya pada tanggal 17 Agustus 1945, maka mulai sejak saat itu merupakan titik awal bagi perkembangan politik hukum bangsa Indonesia. Dengan telah dinyatakan kemerdekaan bangsa Indonesia, maka pada tanggal 18 Agustus 1945 pemerintah negara Indonesia membentuk Undang-Undang Dasar Negara sebagai dasar konstitusional pelaksanaan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan bangsa dan negara diberbagai bidang kehidupan, termasuk di dalamnya titik awal pembangunan hukum nasional kita.

Persoalan agraria adalah persoalan yang memerlukan perhatian dan pengaturan yang khusus, jelas dan sesegera mungkin. Oleh karenanya maka dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menentukan sebagai berikut: “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar- besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan ini menjadi landasan dasar bagi pemerintah Indonesia untuk membentuk berbagai peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan/agraria. Ketentuan Pasal 33 ayat (3) bersifat imperatif, yaitu mengandung perintah kepada negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang diletakkan dalam penguasaan Negara itu digunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian, tujuan dari penguasaan oleh negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.¹

¹ Urip Santoso, *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif*, Edisi I, Kencana Prenada Media Group, Jakarta: 2012. hlm.32

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat magic religius, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik.

Dalam perjalanan sejarah bangsa Indonesia tanah telah menjadi salah satu bagian dari pembangunan hukum yang menarik. Hal ini terutama karena sumberdaya tanah langsung menyentuh kebutuhan hidup dan kehidupan manusia dalam segala lapisan masyarakat, baik sebagai individu, anggota masyarakat dan sebagai suatu bangsa.

Dalam konsepsi agama Islam dinyatakan bahwa tanah adalah unsur pembentuk utama manusia. Pada perkembangannya tanah membiasa banyak fungsi dan kegunaannya baik itu fungsi sosial, ekonomi agama dan politik.²

Demikian pentingnya tanah sehingga Jean Jacques menempatkan aspek kepemilikan tanah rakyat sebagai bagian dari teori kontrak sosial (*social contract*). Dalam menentukan hak atas sebidang tanah, siapa penghuni pertama menjadi faktor yang menentukan. Secara hukum, kedudukan penghuni pertama diakui menjadi pemilik jika memenuhi beberapa persyaratan berikut. Pertama, tidak ada seorang pun yang menempati tanah tersebut sebelumnya. Kedua, tanah tersebut dikuasai hanya sekadar memenuhi kebutuhan hidupnya dan bukan untuk komuditias. Ketiga proses pemilikan tidak ditentukan oleh sekedar upacara ritual, melainkan terdapat bukti atas kepemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain. Kepemilikan tanah merupakan sebuah hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum internasional maupun hukum nasional.

² Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta: 2014. hlm.1

Adapun kepemilikan tanah dapat dialihkan kepada orang lain. Peralihan hak atas tanah dapat melalui, jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Dalam pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa: “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Dalam hal ini difokuskan kepada jual beli tanah, dimana dalam KUHPerdata Tentang Jual Beli Pasal 1457 menjelaskan: “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang ada menikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.³

Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Lembaga jual beli tanah telah disempurnakan tanpa mengubah hakikatnya sebagai pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan terang. Hanya saja pengertian “terang” sekarang ini adalah jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak

³ KUHPerdata Pasal 1457

maka harus didaftarkan. Sedangkan “tunai” maksudnya adalah pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Dengan tidak adanya peraturan yang secara tegas mengatur khusus mengenai jual beli tanah ini tentunya akan timbul banyak penafsiran yang berbeda- beda mengenai lembaga hukum jual beli tanah.

Jual beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa dan sekarang oleh peraturan agraria harus di hadapan PPAT adalah suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan menurut hukum adat yang masyarakatnya terbatas lingkup personal dan teritorialnya yaitu cukup dibuatkan surat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh pemerintah setempat yakni kepala desa.

Dalam prakteknya jual beli tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dan pihak yang akan membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut.

“ Perlindungan hukum bagi korban kasus-kasus pertanahan akibat penyalahgunaan kekuasaan dapat dilakukan secara *civil liability* (pertanggungjawaban perdata), kepada pihak yang dirugikan (korban) untuk menuntut agar yang menjadi haknya dapat dibayar kembali. Di samping itu juga dapat dilakukan perlindungan hukum secara *criminal liability* (pertanggungjawaban pidana). Pertanggungjawaban ini dapat dilakukan dengan menerapkan *penal* (hukuman) dan *non-penal* (tidak dengan hukuman), misalnya dengan menerapkan pasal 14c Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yaitu dengan sistem pembayaran bersyarat dalam pidana ganti rugi tanah”.⁴

“Namun meskipun adanya penerapan perlindungan hukum bagi korban kasus-kasus pertanahan tersebut, tetapi tidak bisa dipungkiri masih sangat banyak terjadi di Indonesia kasus-kasus pertanahan semacamnya,sampai dengan bulan september 2013 jumlah kasus pertanahan mencapai 4.223 kasus yang terdiri dari sisa kasus

⁴ Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha pustaka, Jakarta Selatan: 2015. hlm.14

tahun 2012 sebanyak 1.888 kasus dan kasus baru sebanyak 2.335 kasus. Jumlah kasus yang telah selesai mencapai 2.014 kasus atau 47% yang tersebar 33 Propinsi seluruh Indonesia dari jumlah transaksi jual beli nasional yang memiliki jumlah tertinggi pada tahun 2013 yaitu 1.109.104 ribu transaksi jual beli, dan terakhir pada tahun 2016 transaksi jual beli nasional masih berada di grafik terendah yaitu kurang 250 ribu transaksi”.⁵

Begitupun di Kecamatan Tomilito Kabupaten Gorontalo Utara, jual beli tanah merupakan kegiatan transaksi yang lumrah dilakukan oleh masyarakat, namun di balik semua kegiatan transaksi itu sangat banyak kendala ataupun kasus yang bisa di dapatkan, dikarenakan masih sangat banyak oknum masyarakat yang melakukan jual beli dengan tidak jujur dan merugikan pihak lain, misalnya jual beli dengan akta di bawah tangan, di mana dari hasil prapenelitian penulis menunjukkan bahwa hanya ± 30 % masyarakat menggunakan akta otentik, serta masih sangat kurangnya kesadaran masyarakat akan hukum itu sendiri, sehingga mereka berbuat semaunya, melakukan praktik jual beli tanah tanpa memperhatikan aturan yang ada. oleh karena itu, kasus-kasus pertanahan semakin merajalela khususnya terkait jual beli tanah. Namun berdasarkan uraian di atas, secara teoritis dan yuridis upaya penanggulangan serta pemberian sanksi baik berupa hukuman maupun tidak berupa hukuman masih diberlakukan terhadap oknum-oknum yang menyebabkan kerugian dalam kasus-kasus pertanahan.

Jual beli menurut kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang jual beli Pasal 1457 adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan jual beli tanah yang dijelaskan dalam hukum adat adalah perbuatan pemindahan hak yang sifatnya tunai, riil, dan terang.

⁵ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional www.bpn.go.id diakses 11 Oktober 2019 pukul 08:08 WITA

Dalam pelaksanaan jual beli tanah hendaknya menggunakan akta otentik yang telah ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang atau Notaris, namun dalam praktiknya masih banyak pelaksanaan jual beli tanah yang dilaksanakan dengan akta di bawah tangan, yaitu akta yang dibuat tidak di depan pejabat yang berwenang atau notaris. Dan hal inilah yang menjadi kontroversi di berbagai kalangan karena jual beli tanah dengan akta di bawah tangan masih diragukan keabsahannya oleh sebagian besar kalangan masyarakat.

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah tersebut, Maka penulis mengangkat hal tersebut sebagai bahan penulisan hukum dengan judul Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Di Kecamatan Tomilito Kabupaten Gorontalo Utara

1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah atau sering di istilahkan problematika merupakan bagian yang paling penting yang harus ada dalam penulisan suatu karya ilmiah. Dengan adanya permasalahan yang jelas, maka proses pemecahannya pun akan terarah dan terpusat pada permasalahan tersebut.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah yang tidak melibatkan PPAT ?
2. Faktor-faktor Apakah yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli dengan tidak melibatkan PPAT ?

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun tujuan penelitian penulis adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah yang tidak melibatkan PPAT.
2. Untuk Mengetahui Faktor-fakto yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli dengan tidak melibatkan PPAT.

Sedangkan terkait kegunaan, hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dan bermanfaat sebagai:

1. Sebagai bahan untuk menambah pengetahuan dibidang ilmu hukum bagi para akademisi, mahasiswa dan dunia pendidikan pada umumnya, khususnya mahasiswa dibidang perdata dalam kaitannya dengan tinjauan hukum terhadap jual beli tanah.
2. Dari hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran serta pertimbangan dalam mengkaji Undang–Undang serta praktek penerapan Undang–Undang dan aturan lainnya dalam rangka penegakan hukum perdata khusunya mengenai jual beli tanah.

Untuk memperoleh manfaat bagi penulis sendiri. Sebagai ilmu yang telah dipelajari dan hasil dalam penulisan ilmiah ini juga bermanfaat bagi teman-teman dan pembaca, dan sebagai masukan bagi para warga yang belum mempunyai akta jual beli tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli Menurut KUHPerdata

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.

Jadi, untuk mengetahui jual beli, kita lihat pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan : jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Jual beli yang dianut di dalam hukum perdata ini hanya bersifat obligator, yang artinya bahwa perjanjian perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan kata lain, bahwa jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata, jual beli belum memindahkan hak milik.

Tentang persetujuan jual beli pasal 1458 KUHPerdata, menyebutkan: jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya. Meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Dan 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.

2. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Adat

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

Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:

1. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
2. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.⁶

2.2. Tinjauan Umum Terhadap Syarat Sahnya Jual Beli Tanah

1. Syarat Sah Jual Beli Tanah Menurut KUHPerdata Pasal 1320

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah di mana pihak harus memenuhi syarat-syarat tertentu sebagai berikut:

1) Sepakat yang mengikatkan diri

Kedua subjek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Sepakat mengandung arti bahwa, apa yang dikehendaki pihak yang satu dikendaki juga dengan pihak lainnya.

⁶ Adrian Sutedi, *Hak Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, hlm.72

2) Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian.

Cakap artinya bahwa orang-orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang yang telah dewasa atau akil baliqh, sehat jasmani serta rohani dianggap cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat suatu perjanjian. Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam Pasal 1330 KUHP Perdata yaitu:

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Orang yang sudah dewasa tetapi berada di bawah pengampuan

3) Suatu hal tertentu

Suatu perjanjian harus secara jelas mengenai suatu hal atau obyek tertentu, artinya dalam membuat perjanjian obyek dari perjanjian harus disebutkan secara jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak bias ditetapkan.

4) Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian dianggap sah apabila tidak bertentangan dengan Undang-undang, Kesusilaan dan ketertiban umum.⁷

2. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.⁸

⁷ Sumaryono, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Tesis, 2009, hlm. 39

⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi I (Cet.VI, Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm.71-72

Dalam Hukum Adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:

- a. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
- b. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Transaksi jual tanah dalam sistem hukum tanah mempunyai 3 muatan, yakni:

- a. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah dibayarnya. Antara lain, menggadai, menjual gade, adil sende, ngejual akad atau gade.
- b. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi penjual lepas untuk selamanya. Antara lain adol plas, runtemurun, memnjual jaja.
- c. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan).

Dalam hukum adat tentang tanah dikenal 3 macam adol (jual), yaitu:

a. Adol plas (jual lepas)

Pada adol plas atau jual lepas, pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan atas pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).

b. Adol gadai (jual gadai)

Pada adol gadai (jual gadai), pemilik tanah pertanian(pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya, apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

c. Adol tahunan (jual tahunan)

Pada adol tahunan (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyrahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan atas pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali kepada pemilik tanah.

3. Syarat Sah Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban dari pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terutama bagi pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah

Indonesia. Hal ini sesuai dengan amanat yang terdapat dalam Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA), khususnya pasal 19 UUPA. Hal ini kemudian ditindaklanjuti dalam peraturan pelaksanaan yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Jual beli tanah dan rumah berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, pada dasarnya harus dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Hal ini dimaksudkan agar nantinya akta dari jual beli tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan hak.⁹ Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Angka 1 PP No.24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur , meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran Tanah (Pasal 33 PP No.24 Tahun 1997):

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

⁹ Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Cet.1, Buku Pintar, Yogyakarta : 2016. hlm.203

memperoleh data yang di perlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah sususn yang sudah terdaftar untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.¹⁰

Fungsi pendaftaran tanah:

Dalam rangka permohonan hak dan kewajiban pembebanan hak tanggungan, yaitu sebagai berikut:

- a. Sebagai syarat konstitutif lahirnya hak/lahirnya hak tanggungan
- b. Untuk keperluan pembuktian

Dalam rangka jual beli tanah yaitu,

- a. Untuk memperkuat pembuktian
- b. Untuk memperluas pembuktian

4. Syarat Sah Jual Beli Tanah Menurut BW

Mengenai syarat sah jual beli tanah akan diuraikan secara jelas dan rinci sebagai berikut :

- a. Sepakat

Ada Sarjana Hukum berpendapat bahwa sepakat (*consensus*) pada hakikatnya merupakan perjumpaan atau pertemuan antara dua kehendak yang sama, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki pihak lainnya, dan kedua kehendak itu bertemu atau berjumpa pada satu titik simpul. Namun penulis memiliki pandangan berbeda dengan pandangan Sarjana Hukum tersebut dengan alasan bahwa suatu perjanjian atau transaksi, utamanya yang bersifat

¹⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

timbal-balik, kedua belah pihak justru memiliki kehendak yang berbeda. Misalnya, dalam perjanjian jual-beli pihak yang satu mengendaki barang sedangkan pihak lainnya menghendaki uang, sehingga dalam perjanjian seperti ini tidak, mungkin kedua belah pihak memiliki kehendak yang sama.¹¹

b. Cakap

Riduan Syahrani mengemukakan bahwa cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus dewasa, sehat akal fikirannya, dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Syarat cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa menurut Pasal 330 ayat (1) BW bahwa “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin”. Artinya, setiap orang yang telah genap usianya 21 tahun, maka orang tersebut telah dewasa dan sekalipun usianya belum genap 21 tahun tetapi dia telah hakin maka orang tersebut telah dewasa. Kemudian ayat (2) menyatakan bahwa jika orang telah pada usia belum genap 21 tahun, maka orang tersebut otomatis menjadi dewasa, namun apabila perkawinannya bubar sebelum usianya genap 21 tahun, maka dia tetap dianggap dewasa, karena tekanan usia dewasa adalah “telah kawin”. Sekalipun dalam berbagai undang-undang menetapkan batas usia seseorang menjadi dewasa berbeda-beda seperti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tantang Perkawinan membatasi usia dewasa laki-laki 19 tahun dan perempuan 18 tahun, namun yang

¹¹ Marilang, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cet. I; Alauddin University Press, Makassar. 2013. hlm.186-187

dijadikan standar usia dewasa kaitannya dengan membuat perjanjian adalah genap usia 21 tahun sebagaimana ditentukan dalam BW.

Dengan demikian, orang-orang yang cakap membuat perjanjian pada dasarnya adalah semua orang sebagai subjek hukum. Dikecualikan sebagai orang yang cakap membuat perjanjian adalah (a) anak-anak yang belum genap 21 tahun; (b) orang yang ditaruh dibawah pengawasan (*curatele*); dan orang yang sakit jiwa (gila).¹²

c. Suatu Hal Tertentu (a certain subject matter)

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, syarat ini diperlukan untuk dapat menentukan kewajiban debitur jika terjadi perselisihan. Pasal 1333 Ayat (1) BW menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai suatu pokok yang paling sedikit ditetapkan jenisnya. Ayat (2) menyatakan tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak ditentukan atau dihitung. Maksud pasal 1333 BW tersebut adalah barang yang dijadikan objek perjanjian harus tertentu dan jelas atau setidak-tidaknya harus ditentukan jenisnya. Misalnya, perjanjian jual beli gula pasir dengan harga Rp. 6.000,- merupakan harga setiap Kg-nya. Sebaliknya objek perjanjian yang ditentukan atau dijelaskan kualitasnya, misalnya jagung merah hasil panen 2013 (jagung produksi baru) dianggap sebagai perjanjian sah. Karena walaupun jumlahnya tidak ditentukan karena jumlah dapat ditentukan berdasarkan perhitungan.¹³

d. Suatu sebab yang halal

¹² Marilang, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari perjanjian*, hlm.189

¹³ Marilang, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari perjanjian*, hlm.192-193

Istilah kausa berasal dari bahasa latin yang arti leksikalnya adalah “sebab” yaitu sesuatu yang menyebabkan atau mendorong orang melakukan suatu perbuatan. Namun, kata sebab ini jika dikaitkan dengan kata “halal” sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 BW, maka kata sebab di sini tidak diartikan sebagai sesuatu yang menyebabkan atau pendorong seseorang membuat perjanjian, melakukan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri atau tujuan yang hendak dicapai oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

2.3. Pengertian dan Bentuk akta

Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan pasal 1867 KUHPerdata suatu akta dibagi menjadi dua, antara lain:

1. Akta di bawah tangan

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

- Akta di bawah tangan biasa
- Akta *Waarmerken*, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para

pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.

- Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau dihadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/ isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.¹⁴

2. Akta Resmi (Otentik)

Akta otentik ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil dan sebagainya. Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak. Sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi. Suatu akta otentik harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;

¹⁴ <http://rahmadvai.blogspot.co.id/2014/04/pengertian-dan-perbedaan-akta-otentik.html?m=1>(diakses pada tanggal 29 April 2020)

- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

2.4. Proses dan Prosedur Jual beli tanah

Sebelum dilaksanakan jual beli, harus dilakukan:

1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah pada kantor pertanahan yang berwenang.
2. Para pihak harus melunasi pajak jual beli atas tanah dan bangunan tersebut.
3. Penghitungan pajaknya adalah sebagai berikut:
 - a. Pajak penjual (Pph) = NJOP/harga jual x 5%
 - b. Pajak pembeli (BPHTB) = {NJOP/harga jual – nilai tidak kena pajak} x 5%

Pengurusan bukti atas kepemilikan hak atas tanah meliputi beberapa hal sebagai berikut ini:

1. Pendaftaran tanah.
2. Bagaimana melakukan pengurusan sertifikat.
3. Pendaftaran tanah untuk tanah bekas hak milik adat.
4. Pensertifikatan tanah adat (tanah ulayat).¹⁵

Adapun prosedur jual beli tanah adalah sebagai berikut:

¹⁵ <http://rahmadvai.blogspot.co.id/2014/04/pengertian-dan-perbedaan-akta-otentik.html?m+1> (diakses pada tanggal 29 April 2020)

Setelah menjadi kesepakatan mengenai harga tanah, maka pembeli dan penjual datang ke kantor pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk membuat akta jual beli tanah. Persyaratan akta jual beli bagi penjual:

- a. Sertifikat asli hak atas tanah yang akan dijual
- b. KTP
- c. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (10 tahun trakhir)
- d. Surat persetujuan suami atau istri bagi yang sudah berkeluarga
- e. Kartu keluarga.

Sedangkan persyaratan akta jual beli bagi calon pemebeli:

- a. KTP
- b. KK

Proses pembuatan AJB di kantor PPAT adalah sebagai berikut:

- a. Sebelum membuat akta jual beli, PPAT melakukan pemeriksaan mengenai kaslian sertifikat ke kantor pertanahan.
- b. Pembuatan akta jual beli: Dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa (secara tertulis), dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi, PPAT membacakan akta dan menjelaskan isi dan maksud perbuatannya, bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, saksi-saksi dan PPAT. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke kantor pertanahan untuk balik nama, kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.

Setelah pembuatan AJB, PPAT menyerahkan berkas AJB ke kantor pertanahan untuk balik nama, penyerahan dilaksanakan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut dan berkas yang diserahkan:

- a. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli.
- b. Akta jual beli PPAT.
- c. Sertifikat hak atas tanah.
- d. KTP pembeli dan penjual.
- e. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Adapun proses yang dilakukan di kantor pertanahan setelah PPAT menyerahkan semua berkas AJB yang telah sesuai dengan prosedur adalah sebagai berikut:

- a. Setelah berkas disampaikan, kantor pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya PPAT menyerahkannya kepada pembeli.
- b. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- c. Nama pemegang hak yang baru atau pembeli ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhinya tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.

- d. Dalam 14 (empat belas) hari pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah atas nama pembeli di kantor pertanahan.¹⁶

2.5. Subyek dan Objek Jual Beli Tanah

Di dalam jual beli tanah dan rumah, yang menjadi objek adalah hak atas tanah dan rumah yang dijual dan bukan tanah atau rumahnya tetapi hak atas tanah dan rumah. UUPA menerangkan bahwa hak milik kecuali yang diberikan kepada transmigran dan tanah wakaf, hak guna usaha, hak guna bangunan, dapat diadakan peralihan hak dengan cara jual beli.

Subjek hukum dari persetujuan jual beli adalah perorangan atau individu, yakni penjual dan pembeli. Sementara subjek hukum dari badan hukum dalam persetujuan jual beli tanah dan rumah tidak dapat melakukan hubungan persetujuan jual beli tanpa penunjukan kuasa antara badan hukum sebagai pihak penjual dan pembeli.¹⁷

2.6. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Umum Yang Berwenang Dalam Membuat Akta Jual Beli

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta

¹⁶ Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Cet.1, Buku Pintar, Yogyakarta : 2016 , hlm. 207-209

¹⁷ Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Cet.1, hlm. 201-202

pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.¹⁸

Pejabat umum, adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Pejabat Umum dalam bahasa Belanda, adalah “*Openbaar Ambtenaar*” *Openbaar* artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum. *Openbaar Ambtenar* berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (*Openbare Akten*), seperti notaris dan jurusita.¹⁹

Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainnya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya, maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara.

¹⁸ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, Djambatan, Jakarta: 2003, hal.469

¹⁹ John Salehindo, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 1987. hal.53

Yang ditunjuk sebagai PPAT sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa.²⁰

Menurut Penjelasan Umum dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Adapun ketentuan umum mengenai jabatan PPAT diatur dalam PP No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (LNRI 1998-52; TLN 3746).

Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertahanan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 3740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pemindahan hak, Pasal 44 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembebaan hak, Pasal 51 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata tentang pembagian hak bersama, Pasal 62 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang juga Notaris maupun camat selaku PPAT dan Pejabat PPAT lainnya, sekalipun adalah pejabat umum untuk melayani pembuatan akta jual beli tanah hak milik (misalnya), mereka itu tidak dibenarkan membuat akta dalam bentuk lain, selain yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Notaris PPAT dan Camat PPAT dibatasi

²⁰ Budi Harsono, Op-cit, hal. 469

kewenangan dan atau fungsinya untuk berada di dalam batas-batas sesuai UUPA dan PP No.24 tahun 1997.

Dalam pada itu, para Notaris PPAT dan Camat PPAT dilarang untuk melayani adanya kuasa-kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. Sebenarnya Instruksi MDN No.14 Tahun 1982 yang berisikan larangan itu ditujukan kepada para Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu (Lurah) untuk tidak membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang terselubung, tetapi pada akhirnya pihak-pihak tertentu muncul atau mendatangi para Notaris/Camat PPAT.

Pejabat Umum (Camat/Notaris/pejabat lain selaku PPAT) mestinya hanya melayani pembuatan sesuai bentuk, syarat dan cara yang ditetapkan ditempat kedudukannya dimana ia berwenang membuat akta otentik itu. Oleh karena itu ditetapkan pula bahwa di depan kantor tempat di mana ia menjalankan tugas itu, ditempatkan/ dipasang “Papan Pengenal PPAT”, agar umum mengetahui dan di sitolah ia menyelenggarakan tugasnya secara resmi dan sah. Di sini diartikan pula bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta PPAT untuk transaksi tanah yang berada diluar wilayah hukum/ kerjanya di dalam mana ia ditetapkan sebagai PPAT.

1. Fungsi Akta Jual Beli Tanah

Sebelum menguraikan lebih lanjut tentang fungsi akta jual beli tanah, maka kiranya terlebih dahulu diketahui tentang pemahaman/ pengertian

akta terlebih dahulu, sehingga mempermudah mengerti fungsi akta jual beli tanah.

Menurut Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Akta, ialah suatu salinan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dengan demikian, unsur-unsur penting untuk suatu akta, ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tertulis.²¹

Akta dalam arti luas, adalah perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Akta dapat dibedakan antara akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang berwenang. Sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat antara pihak satu dengan pihak yang lain yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang untuk itu, atau akta dibawah tangan adalah sah menurut ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana menerangkan, bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara dibawah tangan, sah, dan berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata, yaitu tentang kekuatan dan akta otentik sebagai alat pembuktian adalah suatu akta otentik memberikan di antara pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dan pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang

²¹ R. Subekti, Hukum Pembuktian, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979 hal. 23

apa yang dimuat didalamnya. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak.

Apabila timbul sengketa antara pihak, maka yang termuat dalam akta otentik merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian lainnya. Dimana dalam praktek hukum memudahkan pembuktian dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Berbeda dengan akta dibawah tangan yang masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak, atau dikuatkan lagi dengan akta-akta pembuktian lainnya. Oleh karenanya, dikatakan bahwa akta di bawah tangan, merupakan permulaan bukti tertulis.

Fungsi Akta PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti; bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan karena perbuatan itu sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindahan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta PPAT. Demikian ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997, jelaslah kiranya bahwa adanya Akta PPAT tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya. Dalam arti bahwa tanpa adanya Akta PPAT Kepala Kantor Pertanahan dilarang untuk mendaftarnya. Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan PPAT, yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat

bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.

Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu Pasal 1320 KUH Perdata.²²

Akta jual beli tanah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), di mana memiliki fungsi antara lain:

1. Akta PPAT membuktikan secara otentik telah terjadinya jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak-pihak tertentu yang disebut di dalamnya.
2. Adanya bukti berupa suatu akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran Jual Belinya oleh Kepala Kantor Pertanahan.
3. Dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dengan akta PPAT sebagai buktinya bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan.
4. Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli:
 - a) Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUH Perdata);

²² Boedi Harsono, Op.Cit., hal. 500-501

- b) Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya;
 - c) Tidak dilanggar ketentuan Landreform.
 - d) Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata. (Kpts MA 123/K/1970)
5. Jual beli dilakukan di hadapan Kepala Desa adalah sah menurut hukum, bilamana dipenuhi syarat-syarat materiinya yang disebutkan di atas. Jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa memenuhi syarat terang, artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Tetapi Kepala Kantor Pertahanan akan menolak untuk mendaftarnya.²³

2. Fungsi Alat Bukti Dalam Perjanjian Jual Beli

Pembuktian dalam Hukum Perdata diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1866, yaitu alat-alat bukti terdiri atas :

2.1. Bukti Tulisan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : ” pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan dibawah tangan”, Surat dibawah tangan yang bukan akta hanya disebut dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Perdata. Dalam Pasal 1881 dan Pasal 1883 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, diatur

²³ Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997

secara khusus beberapa surat-surat dibawah tangan yang bukan akta, yaitu buku daftar (register), surat-surat urusan rumah tangga dan catatan-catatan yang dibutuhkan oleh seorang kreditur pada suatu alas hak yang selamanya dipegangnya. Catatan-catatan mengenai tanah dalam buku register tidak mempunyai kekuatan bukti yang mutlak bahwa nama yang tercantum di dalamnya adalah pemilik.

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1895 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : " pembuktian dengan saksi-saksi diperkenankan dalam segala hak dimana itu tidak dikecualikan oleh Undang- Undang". Dalam segala hal dimana oleh undang-undang diperintahkan suatu pembuktian dengan tulisan, maka diperlukan saksi-saksi dalam tulisan tersebut, yaitu saksi-saksi yang membenarkan atas benarnya dalam tulisan tersebut.

2.2. Bukti Persangkaan-Persangkaan

Menurut ketentuan Pasal 1915 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : " Persangkaan-persangkaan ialah kesimpulan-kesimpulan yang oleh Undang-Undang atau oleh hakim ditariknya dari suatu Peristiwa yang terkenal kearah suatu peristiwa yang tidak dikenal. "

Ada dua macam persangkaan yaitu : persangkaan menurut Undang-Undang, dan persangkaan yangtidak berdasarkan Undang-Undang.

2.3. Bukti Pengakuan

Menurut ketentuan Pasal 1923 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang diamksud dengan pengakuan adalah sebagai berikut :

”Pengakuan yang dikemukakan terhadap suatu pihak, ada yang dilakukan dimuka hakim, dan ada yang dilakukan diluar sidang Pengadilan”

2.4. Bukti Sumpah

Menurut ketentuan Pasal 1929 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adapun yang dimaksud dengan Sumpah adalah sebagai berikut :

Ada dua macam sumpah .

1. Sumpah yang oleh pihak yang satu diperintahkan kepada pihak yang lainnya untuk menggantungkan pemutusan perkara padanya : sumpah ini dinamakan sumpah pemutus.
2. Sumpah Hakim , yaitu sumpah yang dilakukan karena jabatannya, yang diperintahkan kepada salah satu pihak. Disamping alat-alat nukti yang disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tersebut tidak menutup kemungkinan untuk membuktikan alat-alat bukti yang lainnya, apalagi dengan jaman teknologi yang makin canggih ini.

2.5. Bukti Dengan Akta

Yang dimaksud dengan bukti dengan akta adalah dikategorikan dua macam yaitu sebagai berikut :

- a) Akta otentik , berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik ini dibuat dalam bentuk sesuai dengan ditentukan oleh Undang- Undang. Harus dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama, mengenai waktu , tanggal pembuatan, isi perjanjian, penandatangan, tempat pembuatan, dan dasara hukumnya;
- b) Akta dibawah tangan, berdasarkan Pasal 1869b Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, menurut ketentuan dalam Pasal ini, adalah tidak terikat dalam bentuk formal, melainkan bebas, dan dapat dibuat bebas oleh setiap subyek hukum yang berkepentingan.

Apabila diakui oleh penandatangan/tidak disangkal, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama halnya seperti akta otentik, tetapi bila kebenarannya disangkal, pihak yang mengajukan sebagia bukti yang harus membuktikan kebenarannya (melalui bukti/saksi-saksi).

Seperti pada perkara perdata, yaitu tentang adanya putusan-putusan pengadilan mengenai itikad baik dalam kontrak. Ketika mengadili suatu perkara, hakim pertama-tama harus mengoreksi benar tidaknya peristiwanya, hakim harus mengkualifikasi peristiwanya.

Perkara-perkara yang diputus di Pengadilan tidak seluruhnya berdasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi dapat pula dari perkara pidana, misalnya seperti perkara over kredit secara terselubung dengan perjanjian jika nanti, setelah dibayarkan lunas sertifikat mau diambil oleh pihak penjual akan tetapi pada kenyataannya saat sertifikat mau diambil di Bank penjual menghilang tidak tentu rimbannya. Peristiwa seperti ini juga bisa diperkarakan dalam kasus tindak pidana yaitu penipuan, tetapi putusannya adalah perdata, jadi perkara perdata yang mengandung unsur pidana. Dan ini semua ada ditangan kpeutusna hakim, maka hakim dalam hal ini atau perkara-perkara yang lain harus dapat menemukan hukum untuk tiap-tiap masalah atau perkara yang ditangannya.

Pada saat ini masyarakat umumnya , banyak yang terbelenggu dengan permasalahan surat tanah yang seharusnya dapat dibuktikan sebagai pembuktian miliknya padahal bukti fisik sudah dikuasai sekian tahun bahkan sampai berpuluhan-puluhan tahun, sehingga untuk mendapatkan suatu kepastian hukum tentang status tanah yang dimilik oleh masyarakat tidak terdapat adanya suatu kepastian hukum, oleh karena kurang

pengetahuan masyarakat tentang hukum pertanahan, atau peraturan mengenai pertanahan.

3. Fungsi Akta Jual beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan ketentuan dari Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, dalam Pasal 1 angka 24, disebutkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Menurut, R. Soegondo Notodisoerjo menjelaskan, bahwa seorang menjadi “Pejabat Umum”, apabila diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberikan wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu Karena itu ia ikut serta melaksanakan kewajiban (gezag) dari pemerintah. Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainnya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya. Maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.²⁴

²⁴ R.Soegondo Notodisoerjo, Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum, Intan Pariwara, Jakarta : 1989, hal. 25.

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil, yang tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara. Yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa.²⁵

Fungsi akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai bukti; bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu, sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindahan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Demikian ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997, jelaslah kiranya bahwa adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya.

Dalam arti bahwa tanpa adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kepala kantor pertanahan dilarang, untuk mendaftarnya. Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang

²⁵ Budi Harsono, Op-cit, hal. 469

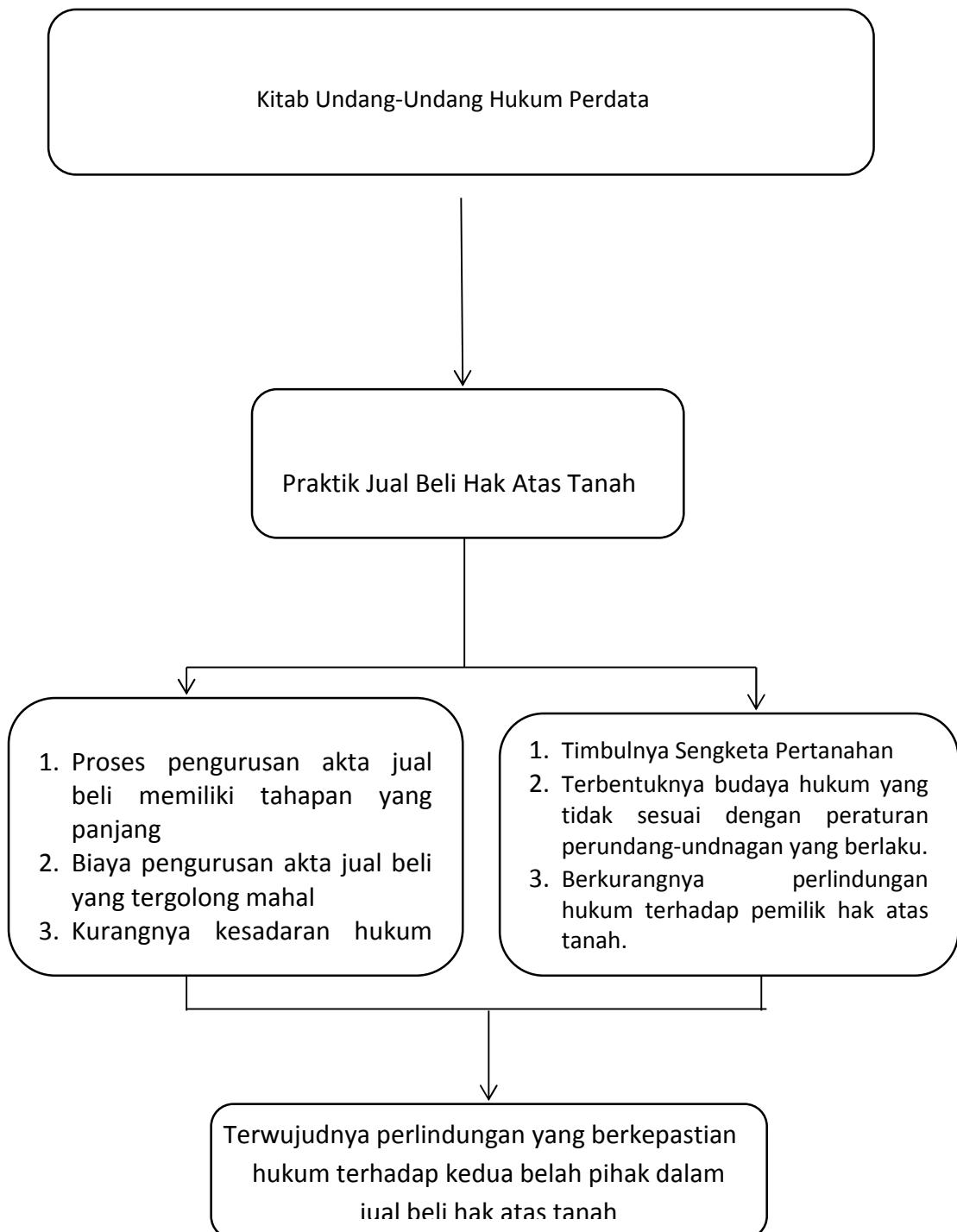
dilakukan. Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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.

Dilakukannya jual beli, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai bukti, bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan.

2.7. Kerangka Pikir



2.8. Defenisi Operasional

Akta Di Bawah Tangan adalah akta yang di buat bukan di hadapan pejabat pembuat akta

Jual Beli Hak Atas Tanah Adalah Jual Beli terhadap hak Kepemilikan Atas Tanah

Sengketa Pertanahan adalah sengketa atas hak kepemilikan tanah

Pemerintah setempat adalah pemerintah yang memegang kekuasaan administrative dimana tanah tersebut berada.

Budaya hukum ialah perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan secara berulang-ulang oleh seseorang atau sekelompok orang dalam masyarakat baik sesuai maupun tidak sesuai dengan peraturan perundang-undnagan.

Perlindungan hukum ialah jaminan yang di berikan oleh hukum terhadap suatu peristiwa hukum yang terjadi dalam masyarakat yang dalam hal ini pada praktik jual beli hak kepemilikan atas tanah.

Berkepastian hukum ialah jaminan atas akibat dari perbuatan hukum dengan berdasar pada peraturan perundang-undnagan yang berlaku

Perbuatan hukum, ialah perbuatan-perbuatan yang melahirkan suatu akibat hukum.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian empiris, tipe pendekatan empirik digunakan untuk mengkaji atau menganalisis data primer yang berupa data-data dilapangan tempat penelitian, hasil wawancara langsung kemudian dihubungkan dengan data-data sekunder berupa bahan-bahan buku.

Pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan dengan menganalisis data-data yang diperoleh dari lokasi penelitian kemudian dihubungkan dengan Undang-Undang yang terkait sesuai dengan masalah hukum yang sedang ditangani, pendekatan ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari Praktik jual beli hak milik atas tanah yang terjadi di Kecamatan Tomilito Kabupaten Gorontalo Utara.

3.2. Obyek penelitian

Objek kajian penelitian ini adalah Praktik Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Terjadi Di Kecamatan Tomilito Kabupaten Gorontalo Utara.

3.3. Lokasi Dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Tomilito Kabupaten Gorontalo Utara.

Adapun waktu penelitian ini dilaksanakan pada bulan Desember 2019 sampai bulan Februari 2020.

3.4. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini data yang hendak dikumpulkan untuk dianalisis adalah :

1. Data primer. Data Primer yakni data yang diperoleh secara langsung dilapangan, kuesioner, wawancara langsung dengan narasumber di lokasi penelitian. Pengambilan data primer dilakukan dengan menganalisis data-data lapangan dengan disertai wawancara langsung dengan informan.
2. Data sekunder. Data sekunder yakni data yang diperoleh dari instansi tersebut yang berupa dokumen, jurnal literatur-literatur maupun referensi perundang-undangan.

3.5. Populasi dan Sampel

Populasi penelitian ini adalah keseluruhan Masyarakat Kecamatan Tomilito Kabupaten Gorontalo Utara. Dalam proses pengambilan sampel menggunakan cara *purposive sampling* (teknik non-random sampling) yaitu dengan menetapkan sampel responden dari target populasi penelitian ini.

3.6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Hal ini dilakukan dengan pendekatan lapangan (*Field research*)

3.7. Teknik Analisis Data

Agar pengolahan data primer dan sekunder seperti yang tersebut diatas dapat menjadi sebuah karya ilmiah (Skripsi) yang terpadu dan sistematis maka Penulis menggunakan teknik analisis data secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat dengan penelitian ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah yang Tidak Melibatkan PPAT

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif diberikan oleh pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang dicantumkan dalam suatu peraturan perundang-undangan dengan memberikan rambu atau batasan dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Berdasarkan pasal 1491 KUHPerdata seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan preventif.

Selanjutnya perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan ketika terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa dipersidangan.²⁶

²⁶ Yulia Kumalasari, Jurnal, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah Bengkok*, 2016

Berdasarkan hasil wawancara dengan Camat Kecamatan Tomilito mengenai jual beli hak atas tanah yang terjadi pada wilayah hukum Kecamatan Tomilito , beliau menjelaskan bahwa “ pembelian tanah yang hanya berdasarkan kuitansi pembayaran harga tanah dari pembeli kepada penjual, pada akhirnya akan bermasalah dikemudian hari, karena tidak dapat didaftarkan dalam proses balik nama atas sertifikat tanah yang masih menggunakan nama dari penjual sebagai pemilik yang sah, sedangkan untuk proses pengubahan kepemilikan hak atas tanah mensyaratkan adanya surat jual beli hak atas tanah yang di buat oleh pejabat berwenang, dalam hal ini PPAT. Selain itu Camat Kecamatan Tomilito juga menerangkan bahwa Sebaiknya pihak pembeli meminta kepada penjual tanah yang bersangkutan untuk datang bersama-sama menghadap PPAT untuk dibuatkan akta jual beli sebagai bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan apabila pihak penjual tidak mau menanggung biaya pajak atas penjualan tanah yang bersangkutan, pihak pembeli sebaiknya bersedia menanggung beban pajak pembelinya agar balik nama sertifikat atas tanah yang di beli tersebut dapat dilaksanakan demi memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang bersangkutan.”²⁷

Aktivitas jual beli yang terjadi di Kecamatan Tomilito oleh masyarakat seringkali di permudah dengan hanya mensyaratkan kwitansi pembayaran sebagai bukti antara kedua belah pihak, selain itu jual beli tanah yang dilakukan terkadang melibatkan unsur pemerintah setempat, namun keterlibatan pemerintah setempat

²⁷ Camat Kecamatan Tomilito Kabupaten Gorontalo Utara, April 2020

tidak lebih hanya dalam rangka pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, yaitu :

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, Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa, Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela, Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.

Dalam Teori perlindungan hukum sendiri didapati bahwa Suatu perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana tertuang pada salah satu pasal dalam Undang-Undang Dasar 1945 yakni Pasal 27 ayat (1) yang menyatakan: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum".²⁸

Satjipto Rahardjo pada bukunya yang berjudul Ilmu Hukum mengatakan bahwa suatu perlindungan hukum dapat diartikan memberikan pengayoman kepada Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh pihak lain, dan tujuan

²⁸ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28D Ayat (1).

perlindungan hukum adalah memberikan masyarakat suatu rasa nyaman dan aman untuk menikmati semua haknya yang diberikan oleh hukum”.²⁹

Teori yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo ini dapat diartikan pula bahwa perlindungan hukum adalah suatu hal yang bersifat melindungi subjek hukum dari hal-hal merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya.

Menurut Satjipto Raharjo, ”Hukum melindungi kepentingan seseorang mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.” Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya.” “Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat biasa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang”.³⁰

Apabila dianalisis dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Raharjo, maka meskipun jual beli tersebut dilakukan secara dibawah tangan, hal tersebut tidak dapat menjadi penyebab atau suatu permasalahan bagi pembeli, khususnya dalam kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut.

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan telah menjadikan dan menyatakan bahwa memang telah terjadi suatu perbuatan hukum

²⁹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

³⁰ Ibid.,

antara kedua belah pihak, yaitu antara penjual dan pembeli, dan meskipun hanya sebatas dibawah tangan, hal tersebut juga merupakan suatu alat pembuktian yang diatur dalam KUH Perdata, khususnya pada pasal 1866, dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis (tulisan), hal tersebut diperkuat lagi pada pasal 1874 KUH Perdata yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat dibawah tangan yang telah ditandatangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut.

Jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan, karena menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Apabila suatu saat terjadi sengketa yang mempermasalahkan tentang jual-beli tersebut, maka perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti, meski kekuatan pembuktianya adalah lemah.

Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut apabila dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi dilapangan, maka hukum telah melindungi pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa yang timbul atas jual beli tanah tersebut, karena meskipun dibuat secara dibawah tangan, maka perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas

perjanjian yang diatur dalam hukum perdata, dimana suatu perjanjian tersebut akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut (asas *pacta sun servanda*), sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti, meskipun mempunyai kekuatan pembuktian sebatas kuat, belum sempurna.

Satjipto Rahardjo yang mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah suatu perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia terhadap perbuatan merugikan yang dilakukan oleh orang lain, maka dalam hal ini perjanjian dibawah tangan tadi sudah dapat dijadikan suatu perlindungan hukum tentang keabsahan dalam perbuatan hukum jual-beli hak atas tanah tersebut. Namun demikian apabila pembeli ingin melakukan balik nama menyangkut hak atas tanah tersebut, perjanjian dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai acuan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Kenyataan yang terjadi di lapangan, apabila pihak pembeli menginginkan balik nama atas sertifikat tersebut, maka perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan suatu patokan untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan, hal ini juga ditegaskan oleh camat kecamatan Tomilito Kabupaten Gorontalo Utara yang menyatakan bahwa, “perjanjian jual beli atas hak milik suatu tanah yang dibuat secara dibawah tangan tidak dapat dijadikan suatu dasar langsung untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan, melainkan para pihak harus membuat akta jual beli secara otentik melalui PPAT untuk menciptakan tertib administrasi.”³¹

³¹ Camat Kecamatan Tomilito Kabupaten Gorontalo Utara.

Berdasar pada uraian tersebut diatas maka perlindungan hukum terhadap para pihak khususnya pembeli dalam perjanjian jual beli yang dilakukan, pada dasarnya sangatlah kuat selama jual beli tersebut telah memenuhi syarat sahnya jual beli sebagaimana yang telah di atur dalam peraturan perundang-undangan. Adapun persoalan sempurnanya bukti-bukti jual beli tersebut sebagai alat bukti dalam pesidangan bilamana terjadi sengketa akibat adanya aktivitas jual beli tersebut maka perlindungan yang diberikan ialah perlindungan preventif atau pencegahan dengan kata lain agar tidak para pihak memiliki bukti dengan kukuatan pembuktian yang sempurna maka peraturan perundang-undangan telah mangatur mekanisme yaitu dengan cara menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan(seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada para pihak kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau pejabat umum yang berwenang memiliki pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik.

Demikian pula perlindungan hukum yang diberikan terhadap pihak penjual, adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri kepada pihak pembeli itu sendiri. Misalnya ada beberapa calon penjual yang di dalam perjanjian jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembelian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan persyaratan batal. Misalnya apabila pembeli telah melunasi seluruh harga jual beli tanah dan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual belitanah dan telah menandatangani Berita Acara Serah Terima

bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh pihak penjual dalam hal ini calon penjual, maka akan dibuatka Akta Jual Beli.

Perlindungan terhadap pembeli selain dilakukan dengan persyaratan harus diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali.Maksudnya adalah apabila pihak penjual tidak memnuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan meminta ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli.³²

4.2 Faktor-faktor yang Menyebabkan Masyarakat Melakukan Jual Beli Tanah dengan tidak Melibatkan PPAT

Masalah jual beli tanah memang takkan pernah ada habisnya, dari sekian banyak permasalahan yang terjadi di masyarakat masalah akta di bawah tangan terbilang sebagai masalah yang cukup rumit, hal tersebut selain dikarenakan persoalan tersebut adalah persoalan privat dan pemerintah berada pada posisi yang pasif sehingga pemerintah terlihat kurang memperhatiakn, juga karena kesadaran dari pribadi masyarakat itu sendiri. Kurangnya pendidikan masyarakat atau minimnya pengetahuan mengenai hal tersebut memang menjadi kendala besar dalam mengurangi transaksi jual beli yang todak melibatkan PPAT, selain hal

³² Dyah Ayu Silviana, Endang Sri Santi, Triyono, Jurnal Diponegoro Law Review, Volume 1, Nomor 2, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat di bawah Tangan oleh PT.Cisadane Perdana Kota Depok*, 2013

tersebut masih banyak faktor lain yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Camat Kecamatan Tomilito Kabupaten Gorontalo Utara yang menegaskan bahwa masyarakat memilih melakukan cara jual beli tanah dengan akta di bawah tangan tersebut karena tidak memerlukan banyak biaya atau lebih murah dibandingkan dengan jual beli yang dilakukan di depan PPAT , prosesnya yang terbilang mudah, cepat selesai dan praktis, yaitu cukup dilakukan di hadapan kepala desa dan saksi-saksi maka proses jual beli tanah yang terjadi sudah sah bahkan ada yang tidak melibatkan pemerintah setempat serta hanya menggunakan kwitansi sebagai bukti bahwa antara kedua belah pihak telah terjadi kesepakatan jual beli. Sebenarnya Camat telah menganjurkan pada masyarakat agar melakukan jual beli tanah ke PPAT namun masyarakat masih tetap memilih jual beli dengan akta di bawah tangan.

Adapun faktor penyebab sering dilakukannya jual beli tanah di bawah tangan atau tidak sekaligus dilakukan di hadapan PPAT di Kecamatan Tomilito Kabupaten Gorontalo Utara, antara lain:

- Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku, yakni hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah
- Tanah yang menjadi obyek jual beli belum bersertifikat , misalnya masih

letter C dan belum di konversi. Sehingga pembeli menganggap tidak perlu untuk mendaftarkan pembelian hak atas tanah tersebut kepihak PPAT.

- Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB). Meskipun Perturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengamanatkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah harus sederhana, aman dan terjangkau. Namun hingga saat ini peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPM (PMNA/Ka.BPM) No.3 Tahun 1997 belum mencerminkan sifat sederhana, karena prosedur yang ditempuh dalam proses pendaftaran Tanah sangat panjang dan makin mahal dengan terbitnya PP 46/2002 tentang Tarif dan jenis pelayanan di bidang pertanahan.
- Jenis tanahnya masih masih merupakan tanah pertanian (sawah/tegal), sedangkan yang dibeli hanya sebagian sehingga harus dimohon perubahan status tanah tersebut lebih dahulu menjadi tanah perumahan/pekarangan. Sehingga memerlukan proses yang panjang dan memelukan biaya yang tidak sedikit.
- Jenis tanahnya masih tanah pertanian, sedangkan pembeli bertempat tinggal di luar wilayah kecamatan letak tanah yang menjadi obyek jual beli atau bahkan di luar kabupaten atau provinsi, sehingga masih menunggu proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan mengenai absente, atau hal demikian ditempuh jalan

dimohon/diproses permohonan perubahan jenis tanah menjadi tanah perumahan lebih dahulu.

- Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual.³³

³³ Hasil wawancara dengan camat kecamatan tomilito kabupaten gorontalo utara

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan di Kantor Camat Kecamatan Tomilito Kabupaten Gorontalo Utara dengan judul “*Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tomilito Kabupaten Gorontalo Utara*”, dapat disimpulkan bahwa :

1. Jual beli tanah dengan akta di bawah tangan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftara Tanah yang mengharuskan jual beli di buat dengan akta otentik, bukan di bawah tangan.
2. Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan yaitu: Masyarakat kurang paham, Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya, Tanah yang menjadi obyek jual beli belum bersertifikat, Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya, Jenis tanahnya masih merupakan tanah pertanian (sawah/tegal), Jenis tanahnya masih tanah pertanian, Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual.

5.2 Saran

1. Perlu adanya kerjasama yang baik antara pihak-pihak terkait agar mampu menutup kemungkinan terjadinya transaksi jual beli lahan /Tanah tanpa melibatkan PPAT, meskipun pada dasarnya perjanjian di bawah tangan merupakan bukti yang sah selama syarat sayohnya perjanjian telah terpenuhi, namun kemungkinan terhadap potensi lahirnya sengketa harus tetap di hindari.
2. Perlu adanya pengintegrasian baik lembaga terkait maupun aturan hukum mulai dari pemerintah setempat hingga pada lembaga yang memiliki kewenagan dalam hal jual beli tanah seperti PPAT dan BPN, serta penyederhaan proses agar masyarakat tertarik untuk melaksanakan semua tahapan yang ada tanpa merasa terbebani baik waktu tenaga dan biaya

DAFTAR PUSTAKA

- Adi, Rianto, 2010. *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta:
- Cahyani, Andi Intan, 2013. *Fiqh Muamalah*, Alauddin University Press, Makassar
- Fea, Dyara Radhite Oryza, 2016. *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinananya*, Buku Pintar, Yogyakarta:
- H.Arba, 2015. *Hukum Agraria Indonesia*, Cet.1, Sinar Grafika, Jakarta:
- Irfan, 2014 *Hukum Transaksi dalam Lintas Mazhab*, Alauddin University Press,. Makassar:
- Kementrian Agama RI. 2015 *Al-Qur'an Terjemah dan Tafsir Perkata*. Jabal Media Corp, Bandung:
- Limbong, Bernhard, 2015. *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Cet.3, Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan:
- Marilang, 2013. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Cet.I, Alauddin University Press, Makassar:
- Santoso, Urip, 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Ed.1, Kencana Prenada Media Group, Jakarta:
- , 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Ed.1, Kencana Prenada Media Group, Jakarta:
- Sarkawi, Jakarta: *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta:
- Singarimbun, Misri dan Sofian Effendi, 2006 *metode penelitian survai*, Pustaka LP3ES Indonesia,, Jakarta:
- Soimin, Sudaryo, 1994. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta:
- Sutedi, Adrian, 2014. *Hak Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Ed.1.Cet.6, Sinar Grafika, Jakarta:
- Widjaya, Abdi, 2014. *Konfigurasi Akad dalam Islam (Sebuah Tinjauan Fiqh Muamalah)*, Alauddin University Press, Makassar:

Wijaya, Gunawan, Kartini Muljadi, 2003. *Jual Beli*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta:

Peraturan perundang-undangan

Burgerlijk Wetbook, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet.2, Buana Press, 2014.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Website:

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
www.bpn.go.id (diakses 11 Oktober 2019 pukul 08:08 WITA).

<http://rahmadvai.blogspot.co.id/2014/04/pengertian-dan-perbedaan-akta-otentik.html?m+1> (diakses pada tanggal 29 oktober 2019)

Yulia Kumalasari, Jurnal, Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah Bengkok, 2016 (diakses 27 oktober 2019 dengan uc browser dalam bentuk pdf).

Dyah Ayu Silviana, Endang Sri Santi, Triyono, Jurnal Diponegoro Law Review, Volume 1, Nomor 2, Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat di bawah Tangan oleh PT.Cisadane Perdana Kota Depok, 2013 (diakses 28 oktober 2019 dengan uc browser dalam bentuk pdf).



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS ICHSAN
(UNISAN) GORONTALO**

Nomor : 2047/PIP/LEMILIT-UNISAN/GTO/I/2020

Lampiran : -

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth,

Camat Tomilito

di,-

Kab. Gorontalo Utara

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dr. Rahmisyari, ST., SE

NIDN : 0929117202

Jabatan : Ketua Lembaga Penelitian

Meminta kesediannya untuk memberikan izin pengambilan data dalam rangka penyusunan **Proposal / Skripsi**, kepada :

Nama Mahasiswa : Suprianto A. Nuna

NIM : H1117323

Fakultas : Fakultas Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Lokasi Penelitian : KECAMATAN TOMILITO KAB. GORONTALO UTARA

Judul Penelitian : TINJAUAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH
DI KECAMATAN TOMILITO KABUPATEN GORONTALO
UTARA

Atas kebijakan dan kerja samanya diucapkan banyak terima kasih.

Gorontalo, 14 Januari 2020
Ketua,

Dr. Rahmisyari, ST., SE
NIDN 0929117202



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS ICHSAN
(UNISAN) GORONTALO**

SURAT KEPUTUSAN MENDIKNAS RI NOMOR 84/D/O/2001
Jl. Achmad Nadjamuddin No. 17 Telp (0435) 829975 Fax (0435) 829976 Gorontalo

SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI

No. 0564/UNISAN-G/S-BP/IV/2020

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sunarto Taliki, M.Kom
NIDN : 0906058301
Unit Kerja : Pustikom, Universitas Ichsan Gorontalo

Dengan ini Menyatakan bahwa :

Nama Mahasiswa : SUPRIANTO A. NUNA
NIM : H1117323
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Fakultas : Fakultas Hukum
Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN TOMILITO KABUPATEN GORONTALO UTARA

Sesuai dengan hasil pengecekan tingkat kemiripan skripsi melalui aplikasi Turnitin untuk judul skripsi di atas diperoleh hasil Similarity sebesar 31%, berdasarkan SK Rektor No. 237/UNISAN-G/SK/IX/2019 tentang Panduan Pencegahan dan Penanggulangan Plagiarisme, bahwa batas kemiripan skripsi maksimal 35% dan sesuai dengan Surat Pernyataan dari kedua Pembimbing yang bersangkutan menyatakan bahwa isi softcopy skripsi yang diolah di Turnitin SAMA ISINYA dengan Skripsi Aslinya serta format penulisannya sudah sesuai dengan Buku Panduan Penulisan Skripsi, untuk itu skripsi tersebut di atas dinyatakan BEBAS PLAGIASI dan layak untuk diujangkan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Gorontalo, 01 September 2020
Tim Verifikasi,



Sunarto Taliki, M.Kom

NIDN. 0906058301

Tembusan :

1. Dekan
2. Ketua Program Studi
3. Pembimbing I dan Pembimbing II
4. Yang bersangkutan
5. Arsip

Sources Overview

31%
OVERALL SIMILARITY

1	id.123dok.com INTERNET	10%
2	fr.scribd.com INTERNET	5%
3	www.scribd.com INTERNET	4%
4	repository.uln-alauddin.ac.id INTERNET	2%
5	eprints.undip.ac.id INTERNET	1%
6	lib.unnes.ac.id INTERNET	<1%
7	repository.usu.ac.id INTERNET	<1%
8	id.scribd.com INTERNET	<1%
9	mediadoc.com INTERNET	<1%
10	eprints.uns.ac.id INTERNET	<1%
11	njs.ukb.ac.id INTERNET	<1%
12	cadaz41.blogspot.com INTERNET	<1%
13	pt.scribd.com INTERNET	<1%
14	www.alideshare.net INTERNET	<1%
15	es.scribd.com INTERNET	<1%
16	repository.unhas.ac.id INTERNET	<1%
17	triwahyun27.wordpress.com INTERNET	<1%
18	www.mfferdiansyah.com INTERNET	<1%

19	anzdoc.com INTERNET	<1%
20	docplayer.info INTERNET	<1%
21	everythingaboutvanrush88.blogspot.com INTERNET	<1%
22	etheses.uin-melang.ac.id INTERNET	<1%
23	repository.radennintan.ac.id INTERNET	<1%
24	media.nelti.com INTERNET	<1%
25	scholar.unand.ac.id INTERNET	<1%
26	bagianhukum.purwakartakab.go.id INTERNET	<1%
27	digilib.uinsby.ac.id INTERNET	<1%
28	eprints.mdp.ac.id INTERNET	<1%
29	repository.ubaya.ac.id INTERNET	<1%
30	repository.uir.ac.id INTERNET	<1%
31	adoc.tips INTERNET	<1%
32	garuda.ristekdikti.go.id INTERNET	<1%
33	repository.lainpurwokerto.ac.id INTERNET	<1%
34	text-id.123dok.com INTERNET	<1%

Excluded search repositories:

- None

Excluded from Similarity Report:

- Bibliography
- Quotes
- Small Matches (less than 10 words).

Excluded sources:

- None

RIWAYAT HIDUP

Nama : Suprianto A. Nuna

NIM : H1117323

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Tempat Tanggal Lahir : Kwandang, 12 April 1994



Nama Orang Tua

- Ayah : Almarhum Asrin Nuna

- Ibu : Zenab Rahman

Saudara

- Kakak : Sumitro A. Nuna, Suparman A. Nuna, Supandi A. Nuna

- Adik : Srinur Ainun Nuna

Status Penulis : Belum Menikah

Riwayat Pendidikan :

NO.	TAHUN	JENJANG	TEMPAT	KET
1.	2001– 2007	SDN 2 Ponelo	Kab. Gorut	Berijazah
2.	2007 – 2010	SMP Negeri 1 Kwandang	Kab. Gorut	Berijazah
3.	2010 – 2013	SMK Negeri 1 Limboto	Kab. Gorontalo	Berijazah
4.	2016 – 2020	Fakultas Hukum	Universitas Ichsan Gorontalo	Berijazah