

**KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN
DENGAN DI BAWAH TANGAN
(STUDI DI DESA NGAWONGGO KECAMATAN TAJINAN KABUPATEN
MALANG)**

Rahma Fakhirah Hamissy,¹ Yandri Radhi Anadi,² Abid Zamzami³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Haryono No. 193 Malang
E-mail: firahmssy@gmail.com

ABSTRACT

Until now, it is still found that the process of buying and selling land is carried out under the hand, especially in the Ngawonggo Village community, Tajinan Subdistrict by only going through the village by using receipts and without being in front of the Land Deed Official. The purpose of this study is to determine the legal force and legal consequences of the occurrence of the process of buying and selling land carried out under the hand. The research method used is empirical juridical, data analysis in this research is qualitative descriptive method. The results of the research show that the sale and purchase of land carried out under the hands of the Ngawonggo Village community has no legal force because it does not have a deed obtained through PPAT, then the legal consequences of the sale and purchase do not have legal certainty so that the land cannot be registered at the land office, in accordance with Article 37 paragraph 1 of Government Regulation No.24 of 1997 concerning Land Registration.

Keywords: Sale and Purchase, Legal Power, Deed

ABSTRAK

Hingga saat ini masih ditemukan terjadinya proses jual beli tanah yang dilakukan dengan dibawah tangan khususnya pada masyarakat Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan dengan hanya melalui desa dengan menggunakan kuitansi dan tanpa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kekuatan hukum dan akibat hukum dari terjadinya proses jual beli tanah yang dilakukan dengan dibawah tangan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris, analisa data dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan, jual beli tanah yang dilakukan dengan dibawah tangan oleh masyarakat Desa Ngawonggo tidak berkekuatan hukum dikarenakan tidak memiliki akta yang didapat melalui PPAT, kemudian akibat hukum dari jual beli tersebut tidak memiliki kepastian hukum sehingga tanah tersebut tidak dapat didaftarkan hak atas tanahnya di kantor pertanahan, sesuai dengan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kata Kunci: Jual Beli, Kekuatan Hukum, Akta.

PENDAHULUAN

Tanah mempunyai peran yang begitu penting terhadap keberlangsungan hidup manusia karena tanah ialah salah satu kebutuhan manusia yang mutlak diperlukan. Tanah juga

¹ Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

mempunyai kedudukan yang begitu tinggi sebagai kebutuhan yang paling utama karena merupakan sumber kehidupan, kesejahteraan, dan kemakmuran yang mana hampir seluruh aktivitas manusia dan kehidupan sehari-hari dipengaruhi oleh tanah. Tanah kerap dihubungkan sebagai tempat tinggal manusia, oleh karena itu terdapat ikatan yang kuat antara manusia dengan tanah tersebut. Bahkan selain untuk kebutuhan kehidupan manusia setiap hari, tanah juga merupakan tempat peristirahatan terakhir manusia ketika mati nanti.

Harga tanah juga akan meningkat seiring dengan semakin berkembangnya perekonomian di negara kita. Di perkotaan besar, tak jarang banyak lahan tanah yang kosong telah digunakan untuk membangun gedung-gedung tinggi untuk perkantoran. Berbeda dengan kawasan perdesaan tidak sedikit ditemukan lahan tanah yang kosong seperti sawah, kebun pertanian, lapangan juga lahan kosong lainnya.

Tanah disebut sebagai permukaan bumi yang merupakan salah satu bagian bumi. Tanah yang dijelaskan disini tidak mengatur seluruh aspeknya, tetapi hanya mengatur salah satu aspek dari tanah, yaitu tanah secara yuridis yang disebut sebagai hak. Menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA, tanah disebut sebagai bagian dari bumi, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”⁴

Dalam masyarakat perolehan hak atas tanah dapat dilakukan melalui perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Untuk perbuatan hukum sering dilakukan melalui pengurusan hak, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian sesuai hukum adat, pemberian dengan wasiat dan juga perbuatan hukum lainnya untuk memindahkan hak milik. Sebaliknya perolehan hak atas tanah yang biasanya melalui pewarisan disebut peristiwa hukum.

Namun hal yang umum sering dilakukan ialah melalui metode jual beli. Dalam melakukan proses peralihan hak atas tanah bukti bahwa telah dilaksanakannya jual beli haruslah dihadapan PPAT selaku pejabat yang berwenang. Namun dalam praktiknya, kehidupan masyarakat saat ini menganggap prosedur peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui PPAT sangatlah sulit bahkan beberapa masyarakat belum mengetahui prosedur peralihan hak atas tanah melalui PPAT, sehingga masyarakat umum melaksanakan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dan cukup dengan selembarnya kuitansi juga unsur kepercayaan, sehingga kemungkinan yang terjadi dapat mengakibatkan kerugian bagi kedua belah pihak.

⁴ Pasal 4 Ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria

Menurut Boedi Harsono, “Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai.” Jual beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.⁵

“Dalam Pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas lembaga hukum dan sistem hukum adat.”⁶

Pada tanggal 8 Juli 1997, pemerintah mengganti Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, setiap terjadinya perubahan status hak atau perubahan kepemilikan tanah, maka tanah tersebut wajib didaftarkan melalui yang berwenang melakukan hal itu yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang setelah itu proses pendaftarannya diteruskan dan dilakukan oleh kepala kantor pertanahan.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi, “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁷

Adapun hal ini diperkuat dengan adanya Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mana terdapat pada Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi, “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”⁸

Pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan, khususnya tanah yang pemiliknya tidak terdaftar atau tidak memiliki sertifikat, mempunyai risiko pelanggaran hukum yang lebih tinggi. Maka dari itu, agar objek jual beli itu sah dan disahkan oleh pihak yang berwenang, maka harus memerlukan lebih banyak kejelian dan kehati-hatian sehubungan dengan tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat tersebut. Jika suatu

⁵ Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986, hlm.51.

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm.71.

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, 2002, hlm.538-539

⁸ *Ibid*, hlm.677

jual beli atau peralihan hak atas tanah dilaksanakan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau bahkan hanya dengan menggunakan perjanjian dibawah tangan, maka hal ini dapat menimbulkan resiko karena Badan Pertanahan Nasional tidak dapat melakukan perubahan data pendaftaran tanah tersebut. Resiko lain yang muncul ialah apabila telah terjadinya sengketa tanah, yang akan mendapatkan perlindungan hukum ialah yang namanya tertera pada sertifikat serta apabila tanah yang diperjualbelikan baik belum bersertifikat ataupun yang sudah bersertifikat akan sulit untuk dapat dilakukan pembuktiannya setelah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum yaitu peralihan hak milik atas tanah yang dialihkan atau dijual hanya dengan melakukan perjanjian dibawah tangan. Maka dari itu diperlukan adanya kekuatan hukum yang kuat untuk pembuktiannya.

Namun pada kenyataannya, di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan Kabupaten Malang masih terdapat jual beli tanah yang belum bersertifikat yang mana dilakukan dengan dibawah tangan dan tidak dilaksanakan dibawah pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai contoh yang dilakukan oleh Bapak Abdul Mutholib dan Bapak Abdul Madjid yang merupakan warga Desa Ngawonggo telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan dibawah tangan. Tanah yang tidak bersertifikat dalam hal ini adalah tanah yang belum didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila penjual selaku pemilik tanah menjual sebidang tanah dan pembeli sepakat dengan memberikan sejumlah uang dan penjual akan memberikan kepada pembeli bukti berupa selebar kuitansi yang berisi bukti pembayaran yang telah disetujui oleh para pihak.

Berdasarkan uraian diatas, penulis mengangkat rumusan masalah sebagai berikut: 1. Bagaimana kekuatan hukum dari adanya perjanjian jual beli tanah yang dilaksanakan dengan dibawah tangan di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan? 2. Apa akibat hukum dari adanya perjanjian jual beli tanah yang dilaksanakan dengan dibawah tangan di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan?

Dalam peneitian ini dikategorikan dalam jenis penelitian penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris bisa disebut penelitian lapangan. Penelitian ini didasarkan pada data primer yaitu data yang dikumpulkan langsung dari masyarakat melalui penelitian lapangan. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris dengan melihat kejadian yang ada dalam praktek di lapangan. Pengumpulan bahan hukum dengan menggunakan metode wawancara dan studi literatur dengan bahan hukum primer maupun sekunder. Selanjutnya bahan hukum dikaji dan dianalisis dengan pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk menjawab isu hukum dalam penelitian ini. Analisa data dalam penelitian ini adalah deskriptif

kualitatif. Penulis menggunakan analisa data kualitatif yang artinya tidak menggunakan rumus-rumus dan angka.

PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Ngawonggo adalah sebuah desa di wilayah Kecamatan Tajinan, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur. Desa ini berada di timur desa Pandanmulyo dan sebelah selatan Desa Gunungronggo. Dengan luas wilayah 375,628 Ha, dataran dengan ketinggian rata-rata 700 – 800 m diatas permukaan laut. Secara administratif wilayah Desa yang terletak di unjung selatan Kecamatan Tajinan yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Wajak. Pembagian wilayah Desa Ngawonggo hingga pada saat ini terbagi menjadi 4 Dusun yakni Dusun Irodipo, Dusun Mertoyoso, Dusun Nanasan, dan Dusun Sidomakmur. Adapun salah mata pencaharian sebagian besar masyarakat desa ialah sebagai petani, selain itu masyarakat Desa Ngawonggo mayoritas beragama Islam. Terdapat juga situs petirtaan atau pemandian suci yang ditemukan di Dusun Nanasan, Desa Ngawonggo, Kecamatan Tajinan, Kabupaten Malang yang diperkirakan sudah ada sejak abad ke-10 masehi pada masa kerajaan Medang yang dipimpin oleh Mpu Sindok.

1. Letak Geografis

Desa Ngawonggo termasuk wilayah Kecamatan Tajinan Kabupaten Malang dengan luas wilayah 375,628 Ha. Dataran dengan ketinggian rata-rata 700 – 800 m diatas permukaan laut. Secara administrative wilayah desa yang terletak di ujung selatan Kecamatan Tajinan yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Wajak dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Desa Purwosekar Kecamatan Tajinan
- Sebelah Timur : Desa Ngembal Kecamatan Wajak
- Sebelah Selatan : Desa Kidangbang Kecamatan Wajak
- Sebelah Barat : Desa Pandanmulyo Kecamatan Tajinan

Jarak tempuh Desa Ngawonggo ke ibu kota kecamatan adalah 4 km, yang dapat ditempuh dengan waktu sekitar 15 menit. Sedangkan jarak tempuh ibu kota kabupaten adalah 20 km, yang ditempuh dengan waktu sekitar 0,7 jam.

Tabel 1.

Luas Wilayah Menurut Jenis Penggunaan Tanah di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan Tahun 2023

No.	Penggunaan Tanah	Luas (Ha)
1.	Pemukiman	3,596 Ha
2.	Pertanian	126,645 Ha
3.	Ladang dan Tegalan	182,313 Ha
4.	Perkantoran	0,136 Ha
5.	Sekolah	0,284 Ha
6.	Olahraga	0,600 Ha
7.	Pemukaman Umum	0,638 Ha
Total		375,628 Ha

Sumber: berdasarkan data dari Kantor Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan

Penggunaan tanah di Desa Ngawonggo cukup diminati oleh masyarakat, sehingga untuk lahan pertanian, tegal dan pekarangan semakin tahun jumlahnya akan semakin menurun. Hal ini lah yang menyebabkan harga tanah di Desa Ngawonggo semakin mahal setiap tahunnya. Wilayah Desa Ngawonggo terbagi atas 4 dusun/dukuh dengan 4 RW dan 39 RT yang meliputi, Dukuh Irodipo, Dukuh Mertoyoso, Dukuh Nanasan, Dukuh Sidomakmur.

2. Penduduk

Jumlah Penduduk semakin meningkat di tiap tahunnya, Desa Ngawonggo sendiri memiliki jumlah penduduk sebanyak 4.831 jiwa yang terdiri dari laki-laki sebanyak 2.434 jiwa dan perempuan sebanyak 2.397 jiwa, dari data yang disebutkan diatas dapat diketahui bahwa jumlah penduduk laki-laki lebih banyak dan mendominasi dibandingkan penduduk perempuan. Jumlah penduduk tersebut terbagi atas 5 dukuh/dusun di Desa Ngawonggo yang meliputi:

Tabel 2.
Jumlah Penduduk di Desa Ngawonggo
Kecamatan Tajinan Tahun 2023

No.	Nama Dukuh	Jumlah Penduduk	Jumlah RT	Jumlah RW
1.	Irodipo	642 Jiwa	7	1
2.	Mertoyoso	1.206 Jiwa	8	1
3.	Nanasan	1.898 Jiwa	14	1

4.	Sidomakmur	1.085 Jiwa	10	1
Jumlah		4.831	39	4

Sumber: berdasarkan data dari Kantor Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan

Jumlah penduduk paling banyak berada di Dukuh Nanasan dan yang kedua Dukuh Mertoyoso, hal ini dikarenakan kedua dukuh/dusun tersebut banyak digunakan sebagai pemukiman warga dan juga tempatnya yang terjangkau berada di tengah desa, sedangkan dukuh yang lainnya yakni Irodipo dan Sidomakmur letaknya sedikit masuk kedalam sehingga jumlah penduduknya lebih sedikit dan dukuh tersebut masih banyak tanah, pekarangan, tegal dan sawah.

Pekerjaan masyarakat Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan rata-rata bermata pencaharian sebagai petani, dikarenakan di Desa Ngawonggo masih terdapat lahan yang digunakan untuk tanah sawah dan tegalnya. Di beberapa dukuh lahan kosong sudah banyak beralih fungsi menjadi perumahan warga Desa Ngawonggo dan khususnya di dukuh Mertoyoso dijadikan sebagai pusat perkantoran dan pendidikan Desa Ngawonggo.

Berdasarkan wawancara yang peneliti lakukan kepada Salah seorang masyarakat Desa Ngawonggo yang bekerja di salah satu pusat pendidikan Desa Ngawonggo yakni Bapak Shohibul Izar mengatakan bahwa masyarakat di Desa Ngawonggo terutama generasi sekarang ini juga sudah banyak yang berhasil berkat pendidikannya. Misalnya banyak yang melanjutkan studi di universitas terkenal dan sudah menjadi PNS, itu semua dikarenakan lembaga pendidikan di Desa Ngawonggo yang sampai saat ini sudah mulai berkembang.⁹

Tabel 3.
Sarana dan Lembaga Pendidikan di Desa Ngawonggo
Kecamatan Tajinan Tahun 2023

No.	Lembaga Pendidikan	Jumlah
1.	Taman Kanak-kanak	2 (Dua)
2.	Sekolah Dasar Negeri	2 (Dua)
3.	Madrasah Ibtidaiyah	1 (Satu)
4.	Sekolah Menengah Pertama	1 (Satu)
5.	Madrasah Tsanawiyah	1 (Satu)

⁹ Wawancara dengan Bapak Shohibul Izar, Guru MI Hasyim Asy'ari, 5 Februari 2024.

6.	Madrasah Aliyah	1 (Satu)
7.	Pondok Pesantren	3 (Tiga)

Sumber: berdasarkan data dari Kantor Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan

B. Kekuatan Hukum Dari Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dilaksanakan Di Bawah Tangan di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan.

1. Proses Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan

Di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan hingga saat ini masih terdapat praktik perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan dibawah tangan. Perjanjian jual beli dibawah tangan secara adat dapat dilakukan untuk peralihan hak atas tanah. Hal ini dapat dilihat dari adanya masyarakat yang melakukan proses jual beli tanahnya melalui kantor desa dengan memenuhi beberapa syarat yang diberikan oleh desa. Jual beli tersebut tidak dilakukan dihadap Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan perangkat desa ini dikatakan sebagai jual beli dibawah tangan.

Dalam melaksanakan tugas-tugas keagrarian atau yang berhubungan dengan pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting terutama sebagai pejabat umum yang berperan dalam hal bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah karena setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah maka harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Hal ini dapat dilihat dari adanya masyarakat yang melakukan proses jual beli tanahnya melalui kantor desa dengan memenuhi beberapa syarat yang diberikan oleh desa. Jual beli tersebut tidak dilakukan dihadap Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan perangkat desa ini dikatakan sebagai jual beli dibawah tangan.

Dalam melaksanakan tugas-tugas keagrarian atau yang berhubungan dengan pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting terutama sebagai pejabat umum yang berperan dalam hal bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah karena setiap perjanjian yang bermaksud

memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah maka harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Salah satu perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat Desa Ngawonggo ialah Jual beli. Jual beli hak atas tanah yang seharusnya dilakukan dihadapan PPAT justru dilakukan oleh masyarakat dihadapan perangkat desa yang ditunjuk dan pihak penjual juga pembeli serta saksi lain seperti anggota keluarga. Hak atas tanah dibawah tangan dilaksanakan melalui semacam perjanjian yang dibuat berdasarkan kuitansi yang dibuat diatas materai yang pada umumnya menuangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang wajib ditandatangani oleh para pihak serta para saksi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan sekretaris Desa Ngawonggo yakni bapak Bashori, beliau mengatakan bahwa sebagian besar masyarakat Desa Ngawonggo hingga saat ini melakukan transaksi jual beli hak atas tanah dibawah tangan hanya melalui desa saja dikarenakan prosesnya yang mudah, tidak membutuhkan biaya besar serta prosesnya yang tidak membutuhkan waktu yang lama. Bapak Bashori selaku sekretaris desa juga mengatakan bahwa desa juga selalu menyarankan kepada masyarakatnya untuk melakukan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setiap terjadi peralihan jual beli tanah. Akan tetapi masyarakat masih banyak yang memilih untuk melakukan proses jual beli tanah tersebut secara dibawah tangan. Dari hasil wawancara tersebut bapak Bashori juga memberikan contoh kasus jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan yang dilakukan di dukuh Mertoyoso Desa Ngawonggo.¹⁰

Dari penelitian tersebut ditemukan salah satu kasus praktek jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan yang di uraikan dalam tabel dibawah ini.

Tabel 4.
Praktek Jual Beli Tanah di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan

No.	Nama Penjual	Nama Pembeli	Jenis Transaksi	Keterangan
1.	Bpk. Abdul Mutholib	Bpk. Abdul Madjid	Jual beli dengan menggunakan kwitansi dan berkas pendukung.	Jual beli dihadiri pihak penjual, pihak pembeli dan saksi keluarga serta di saksikan oleh perangkat desa.

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Bashori, Sekretaris Desa Ngawonggo, Selasa, 30 Januari 2024

2.	Ibu Umi Kulsum	Bpk. Bahronil Ulum	Jual beli dengan menggunakan kwitansi dan berkas pendukung.	Jual beli dihadiri pihak penjual, pihak pembeli dan saksi keluarga serta di saksikan oleh perangkat desa.
----	----------------	-----------------------	---	---

Sumber: Berdasarkan Wawancara

Dari tabel penelitian diatas dapat diuraikan bahwa di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan jual beli tanah dibawah tangan masih menggunakan jenis transaksi berupa kwitansi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan saksinya. Pihak penjual dan pembeli berpendapat bahwa mereka para pihak telah memiliki kepastian hukum tanpa adanya akta jual beli yang dilakukan dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dikarenakan pihak pembeli telah memiliki alat bukti kepemilikan berupa kwitansi yang telah ditandatangani sebagai pengganti dari akta jual beli PPAT.

Dari contoh kasus jual beli tanah dibawah tangan diatas, penulis telah melakukan wawancara dengan pihak penjual yang diuraikan sebagai berikut.

“Bapak Abdul Mutholib menjual sebidang tanahnya kepada bapak Abdul Madjid, sebelum jual beli tanah tersebut dilakukan, para pihak yang bersangkutan melakukan pengukuran terhadap tanah yang akan dijadikan objek jual beli dan kemudian menentukan harga tanah tersebut permeter sehingga dapat diketahui nilai tanah tersebut. Setelah mengetahui harga tanah tersebut, kedua belah pihak yang menjual dan membeli akan memutuskan untuk melanjutkan transaksi jual beli tanah tersebut dengan menggunakan kwitansi sebagai alat bukti pembayaran dan sebagai tanda kepemilikan atas tanah tersebut. Kwitansi tersebut berisikan harga tanah, letak tanah, luas tanah, dan tandatangan dari pihak penjual dan pembeli yang ditandatanganngani diatas materai serta ditandatangani pula oleh para saksi yang hadir dari masing-masing pihak. Alasan bapak Abdul Madjid selaku pembeli lebih memilih transaksi dengan menggunakan kwitansi dikarenakan belum memiliki dana yang cukup untuk membuat surat jual beli yang dibuat oleh PPAT. Alasan lain menggunakan kwitansi yaitu dikarenakan saat ini bapak Abdul Madjid selaku pembeli sudah menetap di Desa Ngawonggo dan berdekatan dengan letak rumah bapak Abdul Mutholib selaku penjual, sehingga jika sewaktu-waktu beliau telah

memiliki dana yang cukup maka beliau akan segera membuat dan mengurus akta jual beli dihadapan PPAT.”¹¹

Selanjutnya ialah hasil wawancara penulis dengan Bapak Mukhtar selaku perangkat desa Ngawonggo terkait penjelasan dari jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh Ibu Umi Kulsum selaku penjual dengan Bapak Bahronil Ulum selaku pembeli.

“Bapak Bahronil Ulum membeli sebidang tanah dari Ibu Umi Kulsum, yang di saksikan oleh para saksi dari kedua belah pihak. Beliau menganggap transaksi ini sudah diketahui oleh perangkat desa sebagai saksinya. Menurut penuturan Bapak Mukhtar selaku perangkat desa, sebelum jual beli tanah diadakan, pihak penjual akan mengukur terlebih dahulu luas tanah yang akan dijadikan objek jual beli. Setelah itu, mereka akan menentukan harga tanah dan menggunakan kwitansi sebagai alat pembayaran dan sebagai bukti kepemilikan sementara atas tanahnya. Isi dari kwitansi tersebut antara lain harga jual tanah, letak tanah, luas tanah, dan tandatangan dari para pihak penjual dan pembeli diatas sebuah materai dan juga ditandatangani para saksi yang hadir dari masing-masing pihak.”¹²

Dalam praktik jual beli tanah di Desa Ngawonggo ini, masyarakat melakukan jual beli atas dasar sistem hukum adat, yaitu melalui kebiasaan masyarakat setempat yang sejak dulu melakukan jual beli hak atas tanahnya dengan dibawah tangan dengan dilakukan dihadapan kepala desa atau perangkat desa. Berikut merupakan sebab-sebab yang menjadi alasan masyarakat Desa Ngawonggo masih menggunakan cara dengan dibawah tangan dalam jual beli hak atas tanah tersebut yaitu:

1. Faktor kebiasaan masyarakat dan budaya yang masih tunduk pada hukum adat;
2. Menganggap miliknya dan cara pembuktiannya cukup dengan diperlihatkan kwitansi jual beli;
3. Dianggap telah diketahui oleh masyarakat siapa pemiliknya;
4. Tidak memerlukan waktu yang lama, cepat dan biaya murah.¹³

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Abdul Mutholib selaku penjual, transaksi yang menggunakan kwitansi ataupun yang menggunakan akta jual beli dihadapan PPAT bagi beliau sama saja, beliau mengatakan bahwa semuanya diserahkan kepada para pembeli.

¹¹ Wawancara dengan Bapak Abdul Mutholib, Masyarakat Desa Ngawonggo, Selasa, 30 Januari 2024.

¹² Wawancara dengan Bapak Mukhtar, Perangkat Desa Ngawonggo, Sabtu, 23 Maret 2024.

¹³ Wawancara dengan Bapak Mukhtar, Perangkat Desa Ngawonggo, Rabu, 30 Januari 2024

Namun jika suatu saat para pembeli tersebut ingin membuat akta jual beli dihadapan PPAT, maka beliau akan dengan senang hati untuk tetap hadir dan menandatangani akta tersebut sebagai penjual¹⁴. Dengan demikian, jual beli yang dilakukan dibawah tangan ini membuktikan bahwa kekerabatan yang terikat dalam suatu kelompok masyarakat tertentu masih cukup kuat dengan saling melatarbelakangi rasa saling percaya maka dari itu dihasilkan proses yang cepat dan tidak memerlukan waktu yang lama.

2. Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan dibawah tangan di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan

Jual beli tanah pada umumnya merupakan hal yang sering dilakukan oleh masyarakat. oleh karena, segala proses jual beli tanah tersebut haruslah memenuhi asas tunai dan terang, yang kemudian salah satu asasnya yakni “Asas terang yang akan terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah bahwa jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT”¹⁵ karena PPAT merupakan pejabat umum, maka akta yang dibuat merupakan akta otentik, yakni akta yang dibuat guna menjamin agar tidak ada sengketa hukum yang dapat mengakibatkan timbulnya peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Pembuatan Akta jual beli sendiri telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta Jual Beli juga merupakan dokumen penting untuk dapat melakukan peralihan hak milik atas tanahnya dari pemilik lama ke pemilik baru atau bahasa lainnya yaitu balik nama. Dalam Pasal 37, disebutkan bahwa Akta Jual Beli merupakan bukti Yang sah atas peralihan hak atas tanah dan bangunan. Adapun akta jual beli juga merupakan salah satu syarat dokumen untuk mendapatkan sertifikat tanah. Terdapat 5 syarat pembuatan akta jual beli tanah sebagai berikut:¹⁶

1. Tanah tidak dalam sengketa;
2. Pembuatan Akta Jual Beli harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa;

¹⁴ Wawancara dengan Bapak Abdul Mutholib, Masyarakat Desa Ngawonggo, Rabu, 30 Januari 2024

¹⁵ Ernanto Arisandi, “Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah”, [djkn.kemenkeu.go.id](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah), Jum'at 27 Mei 2022, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah>.

¹⁶ Kompas.com, “Cara Mengurus Akta Jual Beli”, [sippn.menpan.go.id](https://nasional.kompas.com/read/2023/09/13/00150071/caramengurus-ajb-tanah), Rabu, 13 September 2023, <https://nasional.kompas.com/read/2023/09/13/00150071/caramengurus-ajb-tanah>

3. Pembuatan Akta Jual Beli harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi, biasanya dari perangkat desa jika melalui PPAT sementara (camat) dan pegawai notaris jika melalui notaris PPAT;
4. Pemilik tanah yang lama harus sudah rutin membayar pajak penghasilan (PPh) sebesar 5% dari harga transaksi;
5. Pemilik tanah telah membayar pajak jual beli.

Setelah membuat Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menyerahkan berkas ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sertifikat. Pihak yang ingin melakukan balik nama harus melampirkan Akta Jual Beli kepada Kantor Pertanahan. Dokumen ini cukup penting sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang sedang diproses balik namanya. Seperti yang terdapat dalam Pasal 103 Ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi, “PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan”.¹⁷

Masyarakat Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan hingga saat ini masih melakukan pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan atau secara hukum adat. Menurut hukum adat, ada 3 syarat sahnya jual beli tanah yang dapat dijual yaitu tunai, riil, dan terang. Jual beli tanah adalah suatu jenis pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang mengacu pada tindakan jual beli tersebut harus dilakukan langsung dihadapan kepala adat atau kepala desa selaku pejabat tertinggi yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak atas tanah tersebut agar nantinya perbuatan tersebut dapat diketahui oleh masyarakat umum. Sedangkan tunai adalah perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara bersamaan.

Bapak Bashori selaku sekretaris Desa, melalui wawancara beliau mengatakan bahwa Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan masih banyak terjadinya proses jual beli tanah dibawah tangan ini dikarenakan selama ini masyarakat melakukan proses tersebut aman-

¹⁷ Pasal 103 Ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

aman saja dan tidak ada sengketa sampai pada saat ini, akan tetapi bapak Bashori juga mengatakan jika suatu saat terjadi sengketa maka pihak desa siap untuk membantu mengurus sengketa tersebut.¹⁸

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan Sekretaris Desa Ngawonggo yakni bapak Bashori juga mengatakan bahwa untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah dilakukan dengan menggunakan kwitansi dan kepercayaan, adapun langkah pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, yaitu:

1. Pihak penjual dan pembeli yang bersangkutan datang ke kantor desa untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan kepala desa serta perangkatnya menjadi saksi;
2. Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa;
3. Setelah selesai pembayaran dilakukan oleh pembeli kepada penjual tanah dengan kwitansi;
4. Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli hak atas tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.¹⁹

Namun, untuk memastikan kepastian hukum dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi pihak penjual maupun pihak pembeli hak atas tanah. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah yang bersangkutan. Berdasarkan peraturan undang-undang yang berlaku terkait prosedur jual beli hak atas tanah yakni, Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dapat disimpulkan dari ketentuan tersebut dalam pasal 37 bahwa jual beli tanah harus disertai dan dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kekuatan hukum yang pasti perjanjian jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT yaitu surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa dalam transaksi jual beli tanah, dapat berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, yang diperkuat dengan dasar hukum pada Pasal 7 ayat 2 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi

¹⁸ Wawancara dengan Bapak Bashori, Sekretaris Desa Ngawonggo, Rabu, 30 Januari 2024.

¹⁹ Wawancara dengan Bapak Bashori, Sekretaris Desa Ngawonggo, Rabu, 30 Januari 2024

“Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT sementara.”²⁰

Kemudian dalam Pasal 1 Ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan “PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.”²¹ Adapun yang disebut PPAT Khusus dalam Pasal 1 Ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah “PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.”²²

Dimaksudkan diatas bahwa untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT maka pejabat pemerintah yang berkuasa di daerah setempat yaitu kepala desa dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara. Namun apabila di wilayah tersebut sudah ada camat yang ditunjuk sebagai PPAT maupun PPAT sementara maka pelaksanaan jual beli hak atas tanah dengan dasar surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa baru memiliki legalitas dan kekuatan hukum apabila jual beli hak atas tanah tersebut telah diketahui dan ditandatangani oleh camat sebagai PPAT maupun PPAT sementara yang ditunjuk oleh pemerintah.

Namun sebaliknya yang dilakukan oleh masyarakat Desa Ngawonggo hanya melakukan jual beli hak atas tanahnya dengan dihadapan perangkat desa saja yang disaksikan oleh saksinya, yang kemudian berarti kekuatan hukum dari perjanjian jual beli yang dilakukan dengan dibawah tangan oleh masyarakat Desa Ngawonggo bisa dikatakan tidak berkekuatan hukum dan tidak memiliki kepastian hukum dikarenakan jual beli hak atas tanah yang dilakukan tidak dihadapan PPAT dan hanya berdasarkan kuitansi saja, dan juga dikarenakan pembeli tidak memiliki Akta Jual Beli yang sah yang didapatkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mana tidak sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku yakni dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 telah ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dan

²⁰ Pasal 7 Ayat 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²¹ Pasal 1 Ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

²² Pasal 1 Ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga jika pembeli ingin memiliki sertifikat hak atas tanah yang sah maka dapat melakukan pengulangan jual beli oleh penjual dan pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT.

Jual beli tanah yang pada awalnya dilakukan dihadapan kepala desa, kemudian diwajibkan oleh peraturan agraria harus dilakukan dihadapan PPAT. Perubahan ini dimaksudkan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan menurut hukum adat yang mana masyarakatnya hidup membatasi hak-hak pribadi dan teritorial masyarakat, yaitu jual beli cukup dibuatkan oleh penjual surat yang ditandatangani dan diketahui oleh kepala desa, atau hanya dengan menggunakan kwitansi. Tata cara tersebut diubah bukan untuk meniadakan ketentuan hukum adat tertentu yang mengatur terkait segi materiil lembaga jual beli tanah.

C. Akibat Hukum Dari Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dilaksanakan Dibawah Tangan di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan.

Dalam melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah khususnya perbuatan hukum tertentu, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum jual beli tersebut. Sedangkan untuk PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Dengan demikian, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuat oleh PPAT diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Akta jual beli merupakan bukti yang sah dari terjadinya peralihan hak kepemilikan atas tanah baik dalam proses lainnya. Keabsahan akta sangatlah penting mengingat jikalau suatu saat terjadi gugatan atau penolakan dari satu pihak maka akta jual beli sebagai bukti bahwa telah terjadi peralihan. PPAT yang membuat akta jual beli kedudukannya sangat penting karena PPAT adalah pejabat yang membuat dan mengesahkan terjadinya jual beli atau peralihan tanah. Akta PPAT juga sangat penting untuk digunakan ketika akan mendaftarkan hak atas tanah ke kantor pertanahan, tanpa adanya akta PPAT, maka perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut tidak dapat didaftarkan peralihan haknya di kantor pertanahan. Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum seperti jual beli hak atas tanah dengan tujuan agar dapat menghindari sengketa.

Akibat hukum dari perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan oleh masyarakat Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan adalah tanah yang dibeli tersebut tidak memiliki kepastian hukum dikarenakan proses jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT, tetapi hanya didasarkan pada kwitansi jual beli. Namun ada juga masyarakat yang melakukan penjualan melalui atau dihadapan PPAT dengan cara melakukan jual beli ulang. Yang dimaksudkan jual beli ulang adalah pihak penjual dan pembeli yang telah melakukan jual beli di hadapan kepala desa kemudian melakukan kembali jual beli dihadapan PPAT. Hal ini disebabkan oleh keinginan pembeli untuk mendapatkan perlindungan serta kepastian hukum atas tanahnya tersebut, dengan kemudian memiliki akta jual beli sehingga tanah tersebut untuk didaftarkan sertifikat hak atas tanahnya di kantor Badan Pertanahan Nasional.

Jual beli tanah yang sah menurut hukum yaitu yang telah memenuhi syarat sah jual beli dan juga disertai dengan dibuatnya akta jual beli yang merupakan suatu bukti terjadinya jual beli hak atas tanah yang pembeli tersebut telah menjadi pemilik yang sah. Pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang terlibat dalam jual beli tersebut yakni pihak penjual dan pembeli, serta di saksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah ditegaskan bahwa “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”²³. Maka dari itu untuk dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan dibutuhkan suatu alat bukti akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang sesuai menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akan tetapi pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan bukanlah syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan melainkan hanya untuk memperkuat pembuktian hak atas tanahnya kepada pihak ketiga. Agar pembeli dapat memenuhi ketentuan tersebut yakni melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli maka terlebih dahulu pembeli dan penjual melakukan transaksi ulang jual beli di hadapan PPAT guna

²³ Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

mendapatkan akta jual beli sebagai salah satu persyaratan mendaftarkan peralihan hak atas tanah.

Jual beli dibawah tangan yang telah dilaksanakan dengan dibawah tangan atau menurut hukum adat di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan jika ingin mengalihkan dan mendaftarkan di Kantor Pertanahan maka secara langsung Kantor Pertanahan akan menolak segala berkas peralihan dan pendaftaran tanah itu, dikarenakan Akta Jual Beli tidak kuat disebabkan jual beli dibawah tangan. Bukti akta jual beli tanah yang dibuat PPAT sebagai syarat pendaftaran tanah ini berlaku bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah didaftarkan di kantor pertanahan maupun untuk pendaftaran pertama kali. Akibat hukum terhadap akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT, maka akta tersebut akan jatuh menjadi akta dibawah tangan, hal ini menyebabkan kekuatan pembuktian dari akta tersebut tidak sekuat akta otentik. Maka dari itu, sesuai yang dijelaskan dalam Pasal 19 UUPA, demi kepastian hukum pihak pembeli hak atas tanah dapat dibuktikan dengan sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat.

Untuk mendapatkan sertifikat tanah dengan atas nama pembeli maka masyarakat Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan harus melakukan pengulangan transaksi jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mendapatkan akta jual beli. Hal ini merupakan konsekuensi dari ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sertifikat merupakan bukti terkuat dan terpenuh dari kepemilikan seseorang atas tanah sebagaimana dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Dengan memiliki sertifikat maka seseorang dianggap sah menduduki dan memiliki hak atas tanahnya serta melakukan hubungan-hubungan hukum maupun transaksi terhadap tanah tersebut.

KESIMPULAN

1. Di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan masih dilakukan jual beli hak atas tanahnya dengan dibawah tangan yang mana tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal tersebut membuat tanah yang diperjualbelikan tidak berkekuatan hukum, dikarenakan tidak memiliki Akta Jual Beli yang didapat melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jual beli tanah yang dilakukan haruslah dihadapan PPAT untuk mendapatkan akta otentik sehingga nanti dapat berkekuatan hukum yang sah.

2. Proses jual beli yang dilakukan dengan dibawah tangan oleh masyarakat Desa Ngawonggo dapat berakibat hukum tidak memiliki kapastian hukum dikarenakan prosesnya tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal ini menyebabkan akta yang didapat tidak sekuat akta otentik, sehingga akta dari jual beli tersebut akan jatuh menjadi akta dibawah tangan. Maka dari itu Masyarakat Desa Ngawonggo yang melakukan jual beli hak atas tanah dengan dibawah tangan tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan, sesuai dengan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dibutuhkan suatu alat bukti akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Agar pembeli dapat memenuhi ketentuan tersebut yakni melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli maka agar terlebih dahulu pembeli dan penjual melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Agus Yudha Hernoko, 2010 *Hukum Perjanjian Atas Proposionalitas dalam Kontrak Komersil*, PT.Kharisma Putra Utama:Jakarta.
- Anwar Susanto, Zaenal Arifin, “*Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT: Studi Kasus Putusan Nomor 101/PDT.G/2020/PN TIM*” , Volume 23, Nomor 3, Tahun 2023
- Bachsan Mustafa, 1984, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Bandung:Remaja Karya CV.
- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono, 2008 *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta:Djambatan.
- Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Dr. Urip Santoso, 2017 S.H., M.H., *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenadamedia.
- Effendi Perangin, 1994 *Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, Raja Grafindo Persada:Jakarta.
- Ernanto Arisandi, “*Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah*”, djkn.kemenkeu.go.id, Jum’at 27 Mei 2022, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah>.

- Harun Al-Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- I Gusti Agung Ayu Lita Pratiwi, Nella Hasibuan Oleary, Ni Made Puspasutari Ujjanti, “*Akibat Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Tanah Hak Milik Di Kabupaten Badung.*”, Volume 1, Nomor 1, Tahun 2020
- Intan Nurina Seftiniara, Tami Rusli, Luthfiah Rahma, “*Tinjauan Tentang Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan*”, Volume 1, Nomor 2, Tahun 2022
- Kompas.com, “*Cara Mengurus Akta Jual Beli*”, sippn.menpan.go.id, Rabu, 13 September 2023, <https://nasional.kompas.com/read/2023/09/13/00150071/cara-mengurus-ajb-tanah>
- Loxy J Moeleog, 1989, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung:Remaja Rosda Karya.
- Meisha Poetri Perdana, Nina Herlina, Ibnu Rusydi, “*Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Tanah*”, Jurnal Ilmiah Galuh Justisi, Volume 10, Nomor 1, Maret 2022
- Mohd. Syaufi Syamsuddin, 2005, *Perjanjian-Perjanjian dalam Hubungan Industrial*, Sarana Persada.
- R.Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, CV.Mandar Maju:Bandung.
- Ratna Eka Syafitri, Hanafi Arief, Faris Ali Sidqi, “*Kekuatan Hukum Jual Beli Dibawah Tangan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah*”, Universitas Islam Kalimantan.
- Retna Gumanti, “*Syarat Sahnya Perjanjian*”, E-Journals Universitas Negeri Gorontalo
- Sabrina Diva Azzahra, 2022, *Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Secara Dibawah Tangan*, Legal Momerandum FH UII.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2001 *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta:Rajawali Pers.
- Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta:UI Press.
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta:Pradnya Paramitha, 2005, hlm.25.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta:Intermasa, 2002, hlm.79.
- Van Dijk, 1982, diterjemahkan oleh A.Soehadi, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Bandung:Sumur.
- Wiryono Projodikoro, 2000, *Hukum Antar Golongan di Indonesia*, Bandung:Sumur.
- Yandri Radhi Anadi, “*Kekuatan Hukum Akta Buy Back Guarantee Dengan Kuasa Menjual Bagi Pihak Developer*”, Volume 3, Nomor 1, Februari 2019.

Zulkifli, Diyan Isnaeni, Abid Zamzami, “*Mekanisme Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Lelang Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik)*,” Universitas Islam Malang.