

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRAKTEK JUAL BELI
TANAH DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS DI DESA
SIBUHUAN JULU KECAMATAN BARUMUN KABUPATEN
PADANG LAWAS)**

SKIRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
(S.H)*

OLEH

ZUHRIA RAMADANI HASIBUAN

NPM : 171010662

PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

RIAU PEKANBARU

2021

ABSTRAK

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, jual beli hak atas tanah di desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi di desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas pada kenyataannya masih banyak terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan, sehingga jual beli tanah yang dilakukan sangat merugikan pihak pembeli, disebabkan pihak pembeli hanya dapat menguasai hak atas tanah secara fisik saja tidak secara hukum kepemilikan atas tanah tersebut merupakan tetap ada pada pihak penjual. Masalah pokok dalam penelitian ini tentang pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas dan faktor yang mempengaruhi terjadinya jual beli tanah secara informal di desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas. Metode penelitian yang digunakan dalam menetapkan sampel adalah Purposive Sampling, sifatnya Deskriptif, dan data yang digunakan adalah data primer dan sekunder yaitu yang sifatnya deskriptif analisis secara survey ke lokasi yang di pilih untuk melakukan penelitian di Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas, dan peneliti melakukan wawancara kepada Kepala Desa Sibuhuan Julu dan Bapak Musa Daulay S.H selaku PPAT di Kecamatan Barumun serta menyebarkan kuesioner kepada masyarakat di Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan, bahwa jual beli tanah di desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas dilakukan secara Informal tetap sah menurut hukum sepanjang syarat materilnya terpenuhi. Supaya jual beli tanah yang dilakukan tidak secara informal di Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas mempunyai kekuatan hukum yang pasti haruslah mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan setempat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu syarat formilnya, masyarakat di Desa Sibuhuan Julu masih menggunakan jual beli secara informal tanpa dihadapan PPAT, faktor yang mempengaruhi terjadinya jual beli secara informal karena tingakt pengetahuan peralihan hak yang minim, para pihak dengan sistem kepercayaan, mahalnya biaya melakukan jual beli dihadapan PPAT, dan kurangnya ketidaktahuan pihak pertama atau penjual yang memegang hak tanah pertama kali.

Kata Kunci-Hukum, Perikatan, Informal, Sibuhuan Julu

ABSTRACT

According to Law Number 5 of 1960 Concerning Basic Agrarian Regulation, the sale and purchase of land rights in Sibuhuan Julu Village, Barumun District, Padang Lawas Regency must be carried out in front of the Land Deed Maker Official (PPAT) but in Sibuhuan Julu Village, Barumun District, Padang Lawas Regency in fact, there are still many transfers of land rights that are carried out under the hands, so that the sale and purchase of land is very detrimental to the buyer, because the buyer can only control physical land rights, not legally ownership of the land is still with the seller. The main problem in this research is about the implementation of selling land under the hands of Sibuhuan Julu Village, Barumun District, Padang Lawas Regency and the factors that influence the occurrence of informal buying and selling of land in Sibuhuan Julu Village, Barumun District, Padang Lawas Regency. The research method used in determining the sample is purposive sampling, descriptive in nature, and the data used are primary and secondary data, namely descriptive analysis by surveying the location chosen to conduct research in Sibuhuan Julu Village, Barumun District, Padang Lawas Regency conducted in interview with the Village Head of Sibuhuan Julu and Mr. Musa Daulay S.H as PPAT in Barumun District. Distributed questionnaires to the community in Sibuhuan Julu Village, Barumun District, Padang Lawas Regency. From the results of the study, it can be concluded that the sale and purchase of land in the village of Sibuhuan Julu Village, Barumun District, Padang Lawas Regency carried out informally, remains legal as the material requirements are met. So that the sale and purchase of land that is carried out not informally in Sibuhuan Julu Village, Barumun District, Padang Lawas Regency has definite legal force in the Basic Agrarian Law, namely by deed of the Deed Maker Official Land (PPAT) is the formal requirement, the people in Sibuhuan Julu Village still use informal buying and selling without being in front of PPAT, the minimal level of knowledge of the transfer of rights, the parties with their belief system, the high cost of buying and selling before the PPAT, and the lack of ignorance of the first party of the seller who holds the land rights for the first time.

Keywords-legal,engagement,informal,Sibuhuan Julu

PERSEMBAHAN

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan kesehatan, rahmat dan hidayah, sehingga penulis masih diberikan kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini, sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar kesarjanaan. Walaupun jauh dari kata sempurna, namun penulis bangga telah mencapai pada titik ini, yang akhirnya skripsi ini bisa selesai di waktu yang tepat.

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Teristimewa untuk kedua Orang tua penulis yaitu Ayahanda Dahrnun Hasibuan dan Ibunda Syarifah Hannum Dalimunthe yang telah memberikan kasih sayang serta dukungan sehingga penulis dapat menjalankan pendidikan seperti sekarang ini.
2. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada saudara penulis yaitu Abang Zulhan Fitriadi, Kakak Fatha Raudha Rezkiyah dan Adik – adik saya Marlina Rosa, Abdul Hakim dan Nur Samia yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Serta penulis juga mengucapkan terimakasih kepada Keluarga Besar yang telah memberikan semangat dan dukungan penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT, karena berkat Rahmat dan RidhoNya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRAKTEK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS DI DESA SIBUHUAN JULU KECAMATAN BARUMUN KABUPATEN PADANG LAWAS)”**. Adapun skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat untuk mengikuti ujian comprehensive guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

Pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada pihak-pihak yang selalu membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, terutama kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L, selaku Rektor universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan pendidikan di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. M. Musa, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan

kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

4. Ibu Dr. Desi Apriani, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
5. Bapak S. Parman, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
6. Bapak Dr. Zulfikri Toguan, S.H., M.H., selaku pembimbing yang telah memberikan ilmu dan bimbingan sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak/ Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis semasa kuliah hingga saat selesainya skripsi ini.
8. Bapak/ Ibu Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan pelayanan kepada penulis semasa penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

9. Teman-teman yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

10. Rekan-rekan seperjuangan Mahasiswa/ Mahasiswi Angkatan 2017 yang tidak disebutkan satu persatu yang telah memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhirnya atas segala bantuan dan saran yang telah diberikan dengan rasa hormat penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam- dalamnya. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Untuk itu penulis sangat mengharapkan sumbangan kritik dan saran bagi pihak yang membaca skripsi ini demi perbaikan-perbaikan dikemudian hari.

Semoga segala yang ada di dalam skripsi ini dapat bermanfaat dan mendapatkan berkah dari Allah SWT.

Pekanbaru, 26 Desember 2021

Penulis

Zuhria Ramadani Hasibuan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
SERTIFIKAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT.....	ii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKIRIPSI.....	iii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN SKIRIPSI.....	v
SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING.....	vi
SURAT PENETAPAN DOSEN PENGUJI KOMPREHENSIF.....	vii
SURAT ACARA UJIAN SKIRIPSI.....	viii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
PERSEMBAHAN.....	xi
KATA PENGANTAR DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	17
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	17

D. Tinjauan Pustaka.....	18
E. Konsep Operasional.....	24
F. Metode Penelitian.....	25

BAB II JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA OTENTIK

DAN DI BAWAH TANGAN.....31

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	31
1. Pengertian Jual Beli.....	31
2. Unsur-Unsur Jual Beli.....	37
3. Asas-Asas Perjanjian.....	40
4. Syarat Sah Perjanjian.....	44
5. Hak dan Kewajiban Dalam Jual Beli.....	48
6. Berakhirnya Perjanjian.....	52
B. Jual Beli Tanah Dengan Akta Autentik.....	53
1. Pengertian Akta Autentik.....	53
2. Jenis-Jenis Akta Autentik.....	61
3. Kekuatan Pembuktian Akta Autentik.....	63
4. Pejabat Pembuat Akta Autentik.....	65
C. Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan.....	72
1. Pengertian Jual Beli Di Bawah Tangan.....	72
2. Jenis-Jenis Jual Beli Di Bawah Tangan.....	74
3. Kekuatan Pembuktian Jual Beli Di Bawah Tangan.....	75
4. Pejabat Pembuat Jual Beli Di Bawah Tangan.....	77

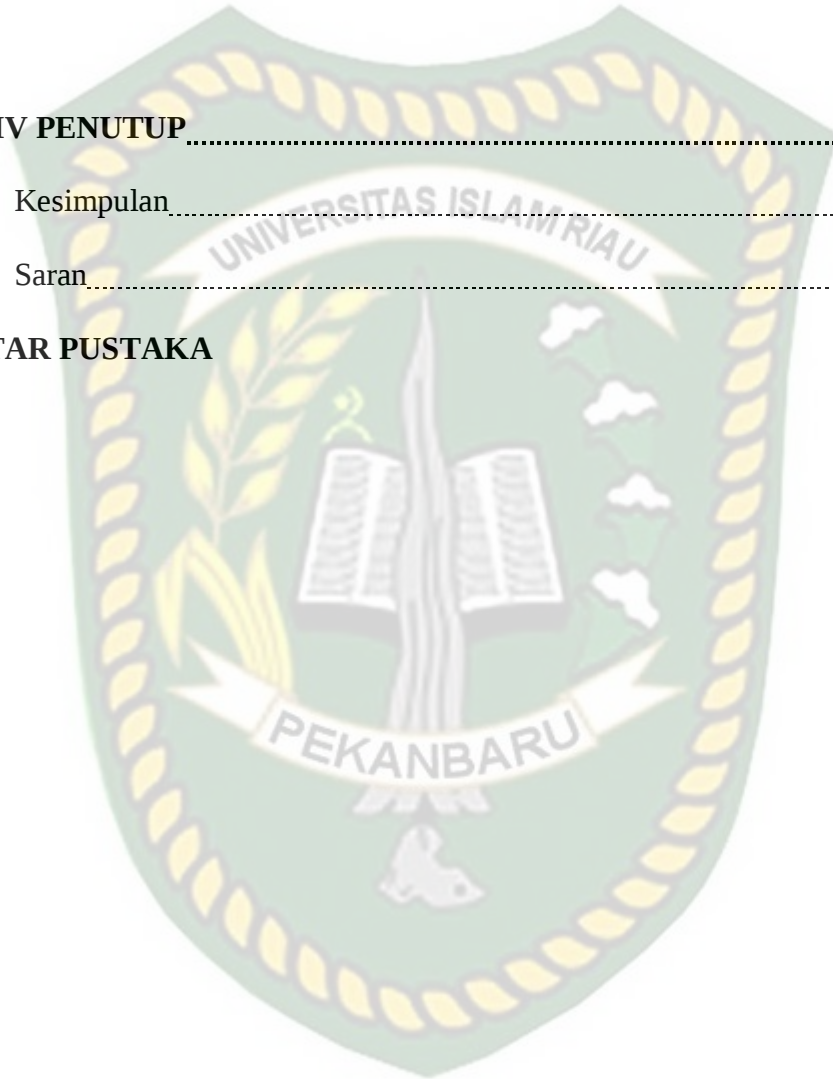
D. Tinjauan Umum Tentan Desa Sibuhuan Julu Kecamatan	
Barumun Kabupaten Padang Lawas.....	79
1. Letak Geografis dan Demografis.....	79
2. Struktur Organisasi Pemerintahan Desa.....	81
3. Kehidupan Beragama.....	85
4. Kesehatan.....	86
BAB III PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH	
TANGAN DAN FAKTOR YANG MEMPENGARUHI	
TERJADINYA JUAL BELI TANAH SECARA INFORMAL	
DI DESA SIBUHUAN JULU.....	88
A. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang	
Dilakukan di Desa Sibuhuan Julu.....	88
1. Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Desa Sibuhuan Julu.....	90
2. Bentuk Akta Jual Beli Tanah di Desa Sibuhuan Julu.....	98
3. Alas Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Masyarakat	
di Desa Sibuhuan Julu.....	102
4. Bukti Surat Dalam Jual Beli Tanah di Desa	
Sibuhuan Julu.....	104
5. Penyerahan Tanah Sebagai Objek Jual Beli di Desa	
Sibuhuan Julu.....	105
B. Faktor Yang Mempengaruhi Terjadinya Jual Beli Tanah	
Secara Informal di Desa Sibuhuan Julu.....	106
1. Karena Masyarakat Itu Sendiri.....	113

2. Karena Biaya Peralihan Yang Lumayan Mahal.....	116
3. Karena Pengurusan Waktu Yang Lama.....	121
4. Karena Kurangnya Fasilitas Sarana Dan Prasarana.....	122

BAB IV PENUTUP 125

A. Kesimpulan.....	125
B. Saran.....	126

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara hukum yang berdasarkan atas Undang-Undang Dasar 1945 yang memberikan wewenang kepada setiap warga negara tentang pengakuan, perlindungan jaminan, kepastian hukum yang seadil-adilnya dan perilaku yang setara untuk mendapatkan hak warga negara diantaranya yaitu untuk mempunyai, dan menikmati hak milik.

Hukum pertanahan Indonesia sebelum diundangkannya Undang-Undang Dasar Pokok Agraria, terdapat dualisme yaitu hukum tanah adat dan hukum barat. Pada Tanggal 24 September Tahun 1960 sifat dualisme telah berakhir dan telah dijadikan suatu unifikasi hukum tanah yang resmi di Indonesia.

Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memuat dasar perumusan konstitusi tanah karena memuat asas-asas sebagai berikut:

- 1) Negara menguasai Bumi, air dan sumber daya alam natural.
- 2) Bumi, air, udara dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya semuanya dikuasai oleh negara dan harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

- 3) Hubungan dominasi adalah hubungan antara suatu negara dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang dikandungnya.¹

Adapun tujuan hukum tanah yang dinyatakan dalam interpretasi umum hukum tanah atas dasar yaitu :

- 1) Meletakkan dasar bagi perumusan Undang-Undang Pertanahan Nasional, yang merupakan alat bagi negara dan rakyat, khususnya petani, untuk mencapai kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan dalam kerangka masyarakat yang adil dan makmur.
- 2) Meletakkan dasar-dasar hukum untuk melaksanakan unifikasi sederhana hukum pertanahan.
- 3) Meletakkan landasan bagi masyarakat untuk memberikan kepastian hukum tentang hak atas tanah.²

Menurut Soedikno Mertokusumo “Himpunan kaidah-kaidah hukum yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur tentang agraria merupakan hukum agraria.”³ Sedangkan pendapat Bachsan Mustofa “kaidah-kaidah hukum yang tertulis adalah hukum agraria dalam bentuk hukum undang-undang dan peraturan-peraturan tertulis lainnya yang dibuat oleh negara, sedangkan hukum yang tidak tertulis adalah hukum agraria dalam bentuk adat agraria yang dibuat

¹ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2013.

² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

³ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta, 1988, hlm 12.

oleh masyarakat adat setempat dan yang pertumbuhan, perkembangan, serta berlakunya dipertahankan oleh masyarakat adat yang bersangkutan.⁴”

Boedi Harsono berpendapat bahwa “Hukum pertanahan bukan hanya alat dalam bidang hukum”. Pemahaman hukum pertanahan dalam berbagai bidang hukum dapat mengatur penguasaan sumber daya alam.. Adapun dalam berbagai bidang hukum tersebut terdiri atas:

- 1) Hukum pertanahan menetapkan hak untuk menguasai tanah (yaitu, permukaan bumi).
- 2) Hukum air mengatur hak untuk menguasai atas air.
- 3) Pengaturan pertambangan mengatur hak menguasai bahan galian (Undang-Undang Pokok Pertambangan).
- 4) Pengaturan perikanan memberikan hak untuk menguasai kekayaan alam di dalam air.
- 5) Ketentuan mengenai penguasaan energi dan unsur ruang udara diatur dalam pasal 48 UUPA.⁵

Sumber kehidupan manusia adalah tanah karena tanah digunakan sebagai sarana mencari kehidupan, dan fungsinya antara lain mendukung mata pencaharian di berbagai bidang seperti pertanian, peternakan, perkebunan, obligasi, industri dan pembangunan rumah. Dalam perspektif sosial tanah digunakan untuk kepentingan kegiatan keagamaan dan

⁴ Bachsan Mustofa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remadja Karya, Bandung, 1988, hlm 11.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm 8.

sejenisnya.⁶ Serta tanah juga sebagai fungsi diatas, tanah juga bisa sebagai investasi yang merupakan menginvestasikan tanahnya yang dipunyai dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan dimasa depan.⁷ Menurut pasal 1 Undang-Undang Dasar Pokok Agraria yang direvisi Tahun 1960, tanah adalah bumi, termasuk juga benda-benda yang ada dan benda-benda bumi yang ada dibawahnya. Menurut PP No.16 Tahun 2004 tanah diartikan sebagai suatu bentuk penutup permukaan bumi yang merupakan bentukan alam atau buatan.

Undang-Undang Pokok Agraria yang diatur dalam SK No. 5 Tahun 1960 tidak mengatur secara sempurna tentang perbuatan resmi kontrak tanah, tetapi hanya mengatur perbuatan hukum pada pasal 20 ayat (2) yaitu hak untuk mengubah dan mengirimkan data pada pihak lain, jika perbuatan hukum mengharuskan pembuatan akta peran tanah secara resmi. Selain itu pemerintah mengeluarkan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peraturan sebelumnya merupakan turunan dari Peraturan Pertanahan No. 24 Tentang pengangkatan Pejabat, Undang-Undang No. 10 Tahun 1961 Pasal 19 Mengatur tentang hak dan kewajiban. Substansi PP No.24 Tahun 1997 ada tujuh substansi salah satunya antara lain yaitu pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemeliharaan dan pendaftan tanah.

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hlm 9.

⁷ Zulfikri Toguan, *Hukum Pasar Modal*, Taman Karya, Pekanbaru, 2020.

Ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang merupakan warga negara yang diakui oleh instansi yang berkuasa serta diberikan perintah untuk mengadakan akta tanah tertentu.

1) Pasal 37 :

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

2) Pasal 38 :

1) “Mengadakan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat

(1) harus dihadiri oleh para pihak yang melaksanakan perbuatan hukum yang berkaitan serta adanya saksi sekurang-kurangnya dua orang saksi guna mewujudkan ketentuan untuk berperan sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut”.⁸

2) “Wujud, isi dan cara mengadakan akta-akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) diatur oleh Menteri”.⁹

⁸ Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁹ Ibid.

Dalam “Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998” yang mengatur wewenang pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yaitu:

a. Pasal 2:

- 1) “Tugas pokok pejabat pembuat akta tanah melakukan sebahagian kegiatan pendaftaran tanah dengan mengadakan akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum yang menyinggung mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun bakal diadakannya sebagai pengantar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum”.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat 1 sebagai berikut:
 - Jual-Beli;
 - Tukar Menukar;
 - Hibah;
 - Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - Pembagian Hak Bersama;
 - Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
 - Pemberian Hak Tanggungan;
 - Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.¹⁰

b. Pasal 3 :

- 1) “Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terdapat di wilayah kerjanya”.

¹⁰ Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2) “Pejabat pembuat akta tanah selama memiliki kewenangan mengadakan akta tanah yang merupakan akta autentik perihal semua tindakan hukum seperti dimaksud pada pasal 2 ayat (2) perihal hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dengan daerah kerjanya di dalam wilayah kerja jabatannya”.¹¹

Menurut peraturan perundang-undangan pencabutan hak milik dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak milik itu kepada Negara atau kepada orang-orang perseorangan, baik manusia maupun badan hukum , sehingga dari peraturan perundang-undangan bahwa pencabutan hak milik ini perlu bagi kepentingan umum. Peralihan hak milik dapat dilakukan dengan perjanjian jual beli.

Secara tradisional perjanjian atau perikatan dapat dipahami merupakan “Kesepakatan diantara dua atau lebih orang yang membuat sebuah janji atau janji-janji yang bertimbal balik yang dapat ditegakkan berdasarkan hukum,atau yang pelaksanaannya berdasarkan hukum sampai tingkat tertentu diakui sebagai kewajiban”.¹²

Perjanjian Penjualan tanah yang mengikat diatur pada jilid ketiga KUHPerdata, yaitu Pasal 1457 KUHPerdata, yaitu : jual beli adalah suatu perjanjian, satu pihak menyerahkannya dengan mengikatnya sendiri, dan satu pihak membayar harga yang dijanjikan.¹³

¹¹ Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹² Diterjemahkan dari Laurence P.Simpon :A Contract is an agreement between two or more person consisting of a promise or mutual promises which the law will enforce ,or the perforce,or the performance of which the law insome way recognizes as a duty”Simpon , Laurence P. Contracts, 2nd edition, West publishing Co.St. Paul Minnesota, 1965, hlm 1.

¹³ R. Subekti, dkk., Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta, PT. Balai Pustaka, 2014.

Selain itu, berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) isi ayat ini adalah semua perjanjian mempunyai akibat hukum terhadap pembuatnya, dan pada ayat (3) isi ayat ini adalah “suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.”¹⁴ Penjual melanggar ketentuan pasal 1338 ayat 1 dan 3 di atas, karena jika tanah itu sebenarnya masih dipakai oleh pihak lain dan belum menyerahkan kepada pembeli, maka mewajibkan pembeli untuk membayar. Perjanjian jual beli hak atas tanah artinya penjual telah menjual tanahnya kepada pembeli yang tidak jujur.

Meurut R. Soebekti, Perjanjian jual dan beli adalah “perjanjian dimana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk diserahkannya benda (hak milik) dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.” Jika kedua belah pihak mencapai kesepakatan tentang benda yang tidak diserahkan atau harga yang belum dibayar, itu dianggap sebagai penjualan antara kedua belah pihak.¹⁵

Menurut pasal 1458 KUHPerdato, apabila kedua belah pihak mencapai kesepakatan untuk menyiratkan suatu harga transaksi, maka dasar hukum penjualan barat dianggap sudah terjadi kepada kedua belah pihak. “Jual beli itu dihitung telah terjadi kepada dua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”¹⁶ Hukum adat mendefenisikan Jual beli sebagai perbuatan

¹⁴ Ibid., hlm 342.

¹⁵ ¹⁵ R. Soebekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 2003.

¹⁶ Ibid., hlm 366.

hukum peralihan tanah yang berkaitan dengan para pihak dengan menyerahkan harganya pada penjual.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang adanya Peraturan Dasar Pokok Agraria memberikan kepastian hukum bagi setiap warga negara untuk melaksanakan pertahanan negara, dan tidak mengesampingkan penerapan hukum adat yang hidup dalam masyarakat, selama nilai-nilai adat tersebut tidak sejalan dengan hukum nasional. Mengingat pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada tanggal 8 Juli 1997. Hal ini merupakan peraturan pelaksana pendaftaran tanah seperti yang diharapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Kepastian hukum adalah penerapan hukum berdasarkan isi peraturan perundang-undangan, memungkinkan masyarakat untuk memastikan bahwa hukum diterapkan. Dalam memaknai nilai kepastian hukum, dikemukakan bahwa nilai tersebut berhubungan erat dengan dokumen hukum yang ada saat ini dan peran negara pada penegakan hukum.

Pada hakikatnya ada empat yang berkaitan dengan pengertian kepastian hukum, yaitu:

- a. Hukum positif adalah perundang-undangan.
- b. Hukum itu berdasarkan pada fakta atau kenyataan.

- c. Fakta harus dinyatakan dengan jelas untuk menghindari kesalahan dalam pelaksanaannya.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.¹⁷

Pengakuan tersebut sebagaimana termuat pada Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang berisi:

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada hukum agama.”¹⁸

Perjanjian adalah perbuatan hukum kedua belah pihak sebagai pihak, jika perjanjian itu mengikat para pihak, disebabkan perjanjian tersebut harus dipenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang ditetapkan oleh undang-undang, dan dalam beberapa perjanjian harus dipenuhi formalitas. Hal ini diatur oleh undang-undang, yaitu dalam perjanjian peralihan hak atas tanah, hak atas tanah bisa berpindah tangan dari satu pihak ke pihak lain dengan perbuatan hukum termasuk jual beli.

Kenyataannya, praktek jual beli tanah tidak sesuai dengan ketentuan hukum, juga tidak selalu berjalan dengan baik, kecelakaan terjadi dari waktu ke waktu, dan masalah ini akan muncul, karena pembangunan yang terus-menerus, permintaan akan tanah sangat tinggi meningkat,

¹⁷ Zulfikri Toguan, Kepastian Hukum Akad Murabahah Pda Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah Vol 2 No. 1 Juni 2019.

¹⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

sementara persediaan tanah sangat terbatas dan harganya akan memiliki efek yang positif dan negatif. Dampak positif yang dipahami penulis adalah semakin meningkatnya harga tanah maka meningkat juga kesejahteraan para pemilik tanah. Sedangkan dampak negativenya, semakin meningkatnya macam-macam kejahatan dengan obyek tanah seperti sertifikat tanah, proses pelaksanaan pembebasan tanah dan proses peralihan hak atas tanah contohnya jual beli tanah dengan sertifikat palsu dan lain-lain. Dalam perjanjian itu ada sebanyak-banyaknya, dan tidak dapat disangkal bahwa ada celah dan kelemahan suatu saat akan terjadinya perselisihan dan menjadi alasan untuk membela diri, dan pihak yang membatalkan perjanjian mencari keuntungan pribadi.

Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998¹⁰ menjelaskan bahwa tugas pejabat yang menandatangani kontrak tanah adalah menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah mendaftarkan tanah dengan menandatangani kontrak tanah, sebagai bukti pelaksanaan undang-undang tertentu. Tindakan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Sebahagian dari pelaksanaan/satuan hak milik perusahaan akan digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran pemindahan data dan pendaftaran tanah, yang akan berdampak pada perilaku itu sendiri. Setelah pendaftaran di kantor pertanahan di wilayah hukum tanah, sertifikat hak baru dapat diterbitkan sebagai bukti yang benar dari kepemilikan yang sah dari objek tanah, melalui pendaftaran tanah, seseorang dapat mengkonfirmasi sertifikat kepemilikan tanah, yang juga dikenal sebagai sertifikat tanah. Dengan adanya sertifikat, kemungkinan

sengketa kepemilikan tanah dapat dihindari, untuk lebih memberi jaminan kepastian hukum dan menguatkan adanya perlindungan hukum atas kepemilikan tanah yang akan membubuhkan akta sebagai bukti telah terjadinya peristiwa hukum atau perbuatan hukum.¹⁹

Dalam kehidupan sehari-hari sering kita jumpai penerapan “Penjualan tanah tanpa PPAT”, yang artinya penjualan dilakukan dibawah tangan. Terjadinya praktek penjualan dan pembelian Tanah di bawah tangan disebabkan pada pelaksanaannya terbilang cukup mudah dan lebih cepat, di masyarakat Indonesia terkhusus di Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas. Praktek penjualan dan pembelian tanah di bawah tangan masih meluas, dan tidak memiliki sertifikat kepemilikan tanah, dan tanah yang mereka miliki masih atas nama pemilik lama.

Wilayah Desa Sibuhuan Julu masih banyak yang melaksanakan jual dan beli tanah di bawah tangan, walaupun masyarakat masih banyak sebelumnya tidak mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan. Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan hak tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang lazim kita sebut sertifikat tanah. Dengan

¹⁹ Zulfikri Toguan., *Urgensi Hak Kekayaan Intelektual (HKI) Bagi Dunia Usaha*, Taman Karya, Pekanbaru, 2021, hlm 37.

dikeluarkannya sertipikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga. Mayoritas masyarakat bekerja sebagai buruh tani dan tingkat pendidikan yang relative rendah, yang disebabkan karena faktor ekonomi dan kurangnya kesadaran dalam bidang pendidikan sehingga adanya ketidaktahuan masyarakat terhadap pentingnya melakukan jual beli tanah dihadapan PPAT, guna menjamin kepastian hukum, sehingga akta autentik sangatlah berharga.

Desa Sibuhuan Julu adalah desa yang berada di kecamatan Barumon, masyarakat Desa Sibuhuan Julu berjumlah 472 Kepala Keluarga dan 3200 Penduduk, dengan pesatnya pertumbuhan penduduk dan tingginya harga tanah sehingga membuat lahan pertanian semakin terbatas. Apabila lahan pertanian tidak memiliki sertifikat. Kabupaten Padang Lawas adalah salah satu kabupaten di Sumatera Utara yang beribu kota di Sibuhuan Kabupaten Padang Lawas berdiri pada tanggal 10 Agustus sesuai dengan UU No. 38 Tahun 2007.²⁰ Kabupaten Padang Lawas merupakan wilayah yang dikelilingi oleh pengunungan, sehingga terdapat lahan yang luas, lahan pertanian, dan kawasan hutan.

Padahal, di Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumon Banyak banyak terjadi pembelian tanah yang belum dilakukan secara resmi, artinya berada dibawah penguasaannya dan tanah yang diperjualbelikan merupakan tanah yang belum bersertifikat. Antara lain yaitu *pertama* pihak penjual dan

²⁰ http://wikipedia.org/wiki/Sibuhuan_Julu,_Barumon,_Padang_Lawas

pembeli melakukan kesepakatan dengan harga yang telah ditentukan, selanjutnya pihak pembeli memberikan sejumlah uang atas pembayaran tanah yang telah ia beli, akan tetapi pihak penjual menerima uang tersebut dengan tidak adanya bukti pembayaran (kwitansi) atas uang yang ia terima dari pihak pembeli, kesepakatan yang para pihak lakukan di dasarkan atas dasar kepercayaan dan transaksi ini dilakukan secara lisan yang mana para pihak telah mengenal satu sama lain. yang disebut kerabat. *Kedua* praktek jual beli tanah didepan kepala desa, pembeli dan penjual menyepakati harga, ketika kedua belah pihak bertemu dengan kepala desa untuk jual beli, tanah tersebut akan dijual.²¹ Misalnya Seorang yang bernama H. Masluddin Siregar dan istrinya yang tinggal di lingkungan 4 Pasar Sibuhuan, yang memiliki sebidang tanah yang terletak di desa sibuhuan julu yang di jual kepada bapak Saipul Bakhri adik kandung dari pada istri bapak H. Masluddin yang mana perbuatan hukum tersebut disepakati oleh para pihak pada harga tanah Rp. 600.000.000 (Enam ratus juta), ketika beberapa tahun setelah melakukan jual beli tanah bapak saipul bakhri ingin. Menjual kembali tanah yang ia beli kepada pihak lain, tetapi saat pengurusan saat melakukan jual beli Pihak bapak H. Masluddin Siregar mengklaim bahwa tanah tersebut masih miliknya dan istrinya dan pihak dari bapak H. Masluddin mengatakan bahwa ia tak pernah. Menjual sebidang tanah yang ia miliki kepada pihak manapun, tidak pernah melakukan perjanjian hitam diatas putih dan tidak ada bukti pembayaran dan juga saksi dalam penjualan dan pembelian atas tanah tersebut.

²¹ Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Jakarta, 2002, hlm 46.

Akad jual beli diatas merupakan jual beli yang fasid artinya tidak sahnya jual beli tersebut dikarenakan jika tidak adanya pihak ketiga diantara pemilik tanah dan pihak pembeli tanah. Faktor penyebab terjadinya kejahatan dibidang pertanahan antara lain kurangnya kesadaran hukum atau pemahaman masyarakat pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, kurangnya etika beberapa pengurus untuk mencegah terjadinya hal di atas juga menjadi satu faktor yang menghambat masyarakat untuk melaksanakan jual beli sebelum akad tanah secara resmi ditetapkan, Biaya pelaksanaan kegiatan jual beli tanah, serta kompleks perkantoran.

Sengketa hak atas tanah seperti status tanah, jual beli tanah, hak milik atas tanah, keberatan atas bukti perolehan tanah sebagai dasar pemberian hak atau pendaftaran dalam daftar tanah, dan jenis-jenis sengketa hak atas tanah dan lain-lain.²² hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada orang yang berhak guna menggunakan atau memanfaatkan tanahnya. Yang dimaksud dengan “penggunaan” adalah hak untuk menggunakan tanah untuk keperluan manusia, dan istilah “memperoleh manfaat” adalah hak tanah untuk tujuan tersebut, bukan hak untuk mendirikan bangunan²³. Setelah UUPA diundangkan peralihan hak atas tanah dapat dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, dan pemberian adat, yaitu perpindahan hak milik atas tanah yang salah satunya adalah penjualan hak atas tanah selama masa berlakunya UUPA. Pelaksanaannya, dan tanah itu harus dimasukkan ke

²² H. Achmad Chomzah, *Hukum Agrari (Pertanahan) Indonesia Jilid 2*, Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher, 2003, hlm 29.

²³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2010.

dalam tanah yang sebenarnya. Dalam kontrak, sesuai dengan ketentuan pasal 29 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998, tidak boleh dilakukan didepan pencipta tanah kontrak.

Kesalahan berdampak signifikan bagi para pihak, seperti status tinjauan hukum selama pelaksanaan penjualan tanah tersebut dibawah tangan. Berlandaskan latar belakang yang sudah diuraikan diatas, penelitian ini akan membahas tentang perspektif hukum dari penjualan dan pembelian tanah bawahan terkait dengan adanya wanprestasi, dalam pelaksanaannya jual beli tanah dibawah tangan, adapun dari penelitian, dan dilaksanakan dengan manfaat teoritis dan praktis. Keunggulan teoritis dapat memberikan pemikiran untuk penelitian hukum khususnya dibidang pemindahan hak atas tanah, harus dijelaskan bahwa hak atas tanah beralih dengan jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat. Dalam kontrak nyata yang dibuat oleh PPAT. Oleh sebab itu Penelitian ini diberi judul “ TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRAKTEK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS DI DESA SIBUHUAN JULU KECAMATAN BARUMUN KABUPATEN PADANG LAWAS)”

B. Masalah Pokok

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah diatas, maka penulis merumuskan masalah pokok sebagai iberikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Yang dilakukan di Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas?
2. Apa saja yang menjadi penyebab terjadinya Praktek Jual Beli Tanah di Selenggarakan tidak dilaksanakan secara formal di Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Suatu penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Adapun tujuan dari penelitian ini, penulis mengusulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Tujuan penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah penulis sampaikan diatas maka tujuan penelitian adalah :

- a. Untuk mengetahui Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang dilakukan di Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas.
- b. Untuk Mengetahui yang menjadi penghambat dan penyebab terjadinya Praktek Jual Beli Tanah di selenggarakan tidak dilaksanakan secara formal di Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan penulis dari penelitian ini adalah :

- a. Menambah wawasan, pengetahuan dan kemampuan dalam menganalisa sengketa tanah.
- b. Untuk dapat dijadikan sebagai bahan perbandingan dan satu pemahaman bagi para pembaca yang mengkaji lebih dalam tentang permasalahan sengketa tanah.
- c. Sebagai bahan masukan untuk penelitian selanjutnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Melengkapi persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana hukum di Universitas Islam Riau.

D. Tinjauan Pustaka

Menurut hukum adat, tanah merupakan persoalan yang sangat penting, hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, misalnya tanah adalah tempat manusia hidup dan terus hidup, artinya tanah digunakan sebagai tempat tinggal, dan tanah merupakan tempat tinggal manusia, dimana mereka tinggal dan apa yang mereka lakukan bergantung pada tanah. Pemakaman dan tanah menjadi tempat tinggal orang pelindung, dan roh yang halus serta arwah para leluhurnya.

Menurut UUPA pasal 1 (4) tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi, termasuk bumi dibawahnya dan dibawah air. Pengertian tanah adalah permukaan bumi, dan hak atas tanah adalah bagian tertentu dari permukaan bumi dengan batas dan dimensi panjang dan lebar.

Menurut Effendi Perangi lawan dari hukum pertanahan adalah “seluruh peraturan perundang-undangan, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang mengatur tentang penguasaan tanah, yaitu sistem hukum dan hubungan hukum tertentu.”²⁴ Objek hukum pertanahan adalah hak menguasai tanah, yang memuat rangkaian kekuasaan, kewajiban dan larangan, hak pemegang hak untuk berbuat sesuatu atas tanah telah dipahami.

Hukum adalah gejala sosial, yang berkembang bersama dalam kehidupan manusia. Pengalihan tersebut terjadi karena adanya peristiwa hukum yang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik, dan hak hak milik atas tanah beralih dari hak milik semula kepada pihak lain. Dalam pasal 26 (1) menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah salah satu cara penjualan tanah. Tidak ada undang-undang tersendiri yang mengatur hak milik berdasarkan UUPA pasal 20 samapai dengan 27. Hal ini perlu dirumuskan sesuai dengan pasal 50 ayat 1.

Pada UUPA, definisi hak milik dirumuskan dalam Pasal 20 yaitu :

- a. Hak milik adalah hak turunan–temurun, terkuat dan terlengkap, yang dapat mengingat pasal 6, bahwa orang yang berada diatas tanah dapat dimilikinya.
- b. Hak milik dapat dialihkan dan berpindah pada pihak lain.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan tentang isi hak atas tanah yaitu :

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha

²⁴ Effendi Perangi, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta Rajawali, 1989, hlm 195.

- c. Hak pakai
- d. Hak membuka tanah
- e. Hak memungut hasil hutan
- f. Hak lain tersebut diatas tidak termasuk hak-hak lain yang diberikan oleh Undang-undang dan hak-hak sementara yang diberikan oleh pasal 53.²⁵

Pengalihan hak milik atas tanah bersertifikat harus di daftarkan ke kantor pertanahan di daerah, karena hak milik adalah hak yang paling kokoh dan hak yang paling terpenuh, baik itu suatu masyarakat, masyarakat lain atau badan hukum, tidak jarang menimbulkan konflik dalam masyarakat, bahkan dengan pemerintah sekalipun. Untuk pengalihan hak diperlukan tindakan hukum yang berbeda, dan cara penyerahannya ditentukan oleh peraturan lain. Penjualan tanah dalam hukum perdata terdiri dari dua bagian: penjualan dan pemindahan hak, dan keduanya terpisah. Oleh karena itu, walaupun yang pertama biasanya diselesaikan dengan notaris, jika keduanya tidak dilengkapi, maka status tanahnya masih menjadi milik penjual.

Akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata adalah “suatu akta yang didalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya”. Dalam UndangUndang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan

²⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

1) Pasal 101 ayat 1 :

“Akta otentik adalah surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang menurut peraturan Perundang-Undangan berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya. Pegawai atau pejabat umum yang dimaksud antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatat Sipil, Hakim dan Sebagainya”.

2) Pasal 101 ayat 2 :

Akta dibawah tangan adalah surat yang dibuat dan ditanda tangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya”.²⁶

Dari dua pengertian diatas, sebuah akta otentik dapat dikatakan suatu akta yang memiliki otensitasnya sebagai akta yang otentik harus memenuhi ketentuan sebagai akta otentik yang sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu :

- a) Akta itu harus dibuat oleh (door) atau dihadapan (tenberstaan) seorang pejabat umum, yang berarti akta-akta Notaris yang isinya mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan harus menjadikan Notaris sebagai pejabat umum.
- b) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka dalam hal suatu akta dibuat tetapi tidak memenuhi syarat ini maka akta tersebut kehilangan otensitasnya dan hanya mempunyai

²⁶ Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila akta tersebut ditandatangani oleh para penghadap (comparanten).

- c) Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta tersebut dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut, sebab seorang Notaris hanya dapat melakukan atau menjalankan jabatannya di dalam daerah hukum yang telah ditentukan baginya. Jika notaris membuat akta yang berada di luar daerah hukum jabatannya maka akta yang dibuatnya menjadi tidak sah.

Philipus M. Hadjon mengemukakan dua syarat suatu akta disebut akta autentik, yang meliputi

1. Didalam bentuk yang ditentukan undang-undang (bentuknya baku), dan
2. Dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum.²⁷

Hukum perdata dan hukum pertanahan mempunyai pengertian yang sama tentang jual beli tanah, menurut Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yang seragam dapat dipahami sebagai jual beli tanah, yaitu penyerahan hak atas tanah secara jelas dan tunai. Terang artinya tindakan pemindahan hak itu harus dilaksanakan sebelum menjadi pemimpin adat seorang pejabat, dan pejabat itu bertanggung jawab atas ketentraman dan legalitas perbuatan pemindahan hak tersebut agar itu sendiri dapat diketahui oleh masyarakat. Arti istilah tunai adalah tindakan mentransfer hak dan membayar harga pada saat yang sama, tunai disini adalah harga yang dibayarkan kontan atau sebahagian. Pada hal ini, jika pembeli

²⁷ Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Autentik*, Surabaya Post, 2001, hlm. 3.

tidak membayar jumlah yang tersisa, maka penjual tidak dapat menuntut dengan alasan jual beli tanah, kecuali dengan alasan hutang.

Jual beli tanah harus dilaksanakan melalui perjanjian jual beli resmi (AJB) akta tanah. Kontrak yang sebenarnya adalah kontrak penjualan tanah yang dibuat oleh notaris atau pejabat yang berwenang, dan kontrak tersebut dibuat oleh pejabat yang menandatangani kontrak tanah. Kontrak jual beli memegang peranan yang sangat fundamental pada peralihan hak milik atas tanah dan terjadinya hak milik atas tanah.²⁸ PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998 dan Peraturan Menteri Negara Pertanah/Direktur pertanahn nasional Nomor 4 Tahun 1999 jual beli harus dilakukan di kantor resmi.

Untuk menjamin kepastian hukum, sertifikat adalah sertifikat hak, selama data fisik dan data hukum itu sama dengan data pada yang terkandung didalamnya, dapat digunakan sebagai alat pembuktian, dalam buku-buku survey dan buku-buku tentang hak atas tanah.²⁹

E. Konsep Operasional

Konsep operasional dalam penelitian ini meliputi definisi yang terdapat pada judul ruang lingkup penelitian. Peneliti memberikan batasan istilah untuk topik berdasarkan topik penelitian di atas. Tujuannya adalah untuk menghindari

²⁸ Harun Al- Rasyid, Sekilas tentang Jual Beli Tanah, Cetakan I, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1987, hlm 64.

²⁹ Arifin Bur & Desi Apriani., *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum Universita Islam Riau Jurnal UIR Law Review Vol. 01 No. 02 Oktober 2017.

kesalahpahaman dan kesalahanpahaman dalam penelitian ini yang dapat menyebabkan keterbatasan yang diharapkan, dan untuk fokus pada masalah utama yang belum terjadi. Adapun dari pembatasan sebagai berikut:

- 1) Tinjauan Hukum adalah suatu penjelasan yang dilakukan berdasarkan Perundang-Undangan dan doktrin- doktrin serta pendapat para ahli hukum yang mana sudah mendapatkan suatu fakta-fakta dalam penyelidikannya sehingga dalam penyelidikan tersebut tujuannya untuk mendapatkan atau mencari jalan keluar.
- 2) Terhadap adalah suatu ketentuan untuk menandai suatu maksud tertentu.
- 3) Praktek Jual Beli Di Bawah Tangan merupakan kegiatan perpindahan tanah antara pembeli dan penjual, dan pelaksanaan jual beli tanah hanya dilakukan oleh pembeli dan penjual, tanpa sepengetahuan pihak ketiga dari perjanjian, dicapai kesepakatan tentang tanah sasaran untuk dijual dan cara pembayaran dalam perjanjian sepihak dari pejabat yang tidak berwenang.
- 4) Tanah adalah sumber kehidupan bagi manusia yang tidak bisa dipisahkan, dimana tanah ini saling berhubungan dan saling menguntungkan satu dengan yang lainnya.
- 5) Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumon adalah akronim dari Kabupaten Padang Lawas yang mana batasan wilayah peneliti melakukan penelitian sehingga tidak terjadi kesalahan dalam penetapan sampel penelitian.

F. Metode Penelitian

Metode adalah kegiatan yang berkaitan dengan pemahaman topik atau objek penelitian untuk menemukan jawaban yang dapat dijelaskan, dan penelitian adalah proses pengumpulan dan menganalisis data secara sistematis untuk mencapai tujuan tertentu.

Pada metode penelitian ini, penulis mengadopsi prosedur dan prosedur yang sudah ditetapkan, dan melalui partisipasi pejabat kontrak Tanah, dapat mengajukan pertanyaan tentang pelaksanaan penjualan tanahnya di desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas. Adapun metodenya yaitu :

1. Jenis Penelitian dan Sifat Penelitian

Adapun jenis penelitiannya, ini adalah bidang dengan metode penelitian hukum sosiologis (empiris). Sifat pada penelitian ini merupakan deskriptif, yaitu menjelaskan secara sistematis penelitian yang memberikan gambaran yang jelas. Penelitian ini diperoleh langsung dari masyarakat dan melibatkan berbagai hal terkait penjualan dan pembelian tanah dibawah tangan di Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah lokasi penelitian yaitu lokasi yang dipilih untuk penelitian di Desa Sibuhuan Julu Kabupaten Padang Lawas. Penulis melakukan penelitian dikawasan ini karena saat ini kawasan tersebut sedang dalam pengembangan, dan masih banyak masyarakat yang melaksanakan penjualan dan

pembelian di bawah tangan, petugas kontrak tanah tidak ikut serta dan tak mematuhi peraturan perundang-undangan.

3. Populasi dan Responden

Populasi merupakan jumlah keseluruhan atau kumpulan yang mempunyai obyek yang sama atau karakteristik yang sama, dalam hal ini peneliti harus dapat mengelompokkan dan memilah mana yang bisa digunakan sebagai totalitas, tentunya obyek yang akan diteliti diatas, berdasarkan mempertimbangkan hubungan tersebut.³⁰ Sampel adalah subset atau bagian dari populasi yang dapat mewakili seluruh objek guna memudahkan peneliti untuk menentukan penelitian. Dari populasi dalam penelitian ini megunakan tehnik “Purposive sampling” artinya, teknik penentuan sampel dengan pertimbangan hal tertentu. Pemilihan sekelompok subjek dalam tujuan sampling berlandaskankan pada karakteristik tertentu, yang dianggap berkaitan erat dengan keseluruhan karakteristik yang sudah diketahui sebelumnya, yaitu karakteristik tertentu.

Sampel disesuaikan dengan tujuan penelitian standar ini disesuaikan. Adapun pihak-pihak yang terkait sebagai berikut :

³⁰ Buku Panduan Penulisan Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Islam Riau, UIR PRESS 2017 , hlm 15.

Tabel 1.1

Daftar Nama Responden dan Populasi

No	Nama Responden	Populasi	Sampel
1	Pejabat pembuat Akta Tanah	2	1
2	Kepala Desa Sibuhuan Julu	1	1
3	Penjual dalam Praktek Jual Beli di Bawah Tangan	80	26
4	Pembeli dalam Praktek Jual Beli di Bawah Tangan	80	26
	Jumlah	163	54

Sumber Data Pada Tahun 2014

4. Data dan Sumber Data

Adapun data penulis penelitian ini mengambil beberapa data yaitu :

- 1) Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari orang yang diwawancarai dengan menggunakan alat pengumpul data, yang meliputi aspek-aspek sebagai berikut :
 - a. Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan di Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas.
 - b. Faktor penghambat dan penyebab terjadinya Praktek Jual Beli Tanah Di selenggarakan tidak dilaksanakan secara formal di Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas.

2) Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan bacaan dan dokumen pedoman, berupa :

- a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT
- e. Sumber pendukung lainnya baik dalam bentuk tulisan atau laporan yang telah disusun dalam daftar maupun yang telah dibukukan yang ada kaitannya dengan penelitian ini.

3). Data Tersier yaitu terdiri dari :

- a. Kamus..dan Ensiklopedia
- b. Majalah–Majalah, Jurnal serta Kumpulan Makalah–Makalah dan juga hasil dari berbagai sumber seminar yang berkaitan dengan penelitian.

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah wawancara dan kuesioner yaitu :

- a. Wawancara adalah alat pengumpul data dimana peneliti mengajukan pertanyaan dan jawaban secara langsung kepada orang yang diwawancarai. Dalam penelitian ini yang diwawancarai adalah pihak yang termasuk pada

praktik jual beli tanah milik masyarakat di desa sibuhuan julu kecamatan barumun kabupaten padang lawas.

- b. Kuesioner adalah alat pengumpul data, peneliti mengajukan serangkaian pertanyaan terbuka dan tertutup kepada orang yang diwawancarai atau sampel.

6. Analisis Data

Analisis data penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif dan normatif. Normatif disebabkan penelitian hukum memperlakukan norma yang ada sebagai peraturan hukum, dan kualitatif dikarenakan semua data dirancang dan disajikan secara sistematis, selanjutnya dianalisis melalui undang-undang, atau peraturan, dan penelitian ini mengambil bentuk deskripsi yang tidak menggunakan perhitungan rumus sebagai pelengkap.³¹ Peneliti memaparkan pelaksanaan penjualan tanah sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peralihan Hak Atas Tanah Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan yang digunakan dalam penelitian ini berpedoman pada cara deduktif yang merupakan menggabungkan dalil-dalil dari yang umum ke khusus, yaitu melakukan observasi lapangan, kemudian mengedepankan data primer, dan menyimpulkan gambaran implementasi jual beli

³¹ Syafrinaldi, Op. Cit., hlm.20.

tanah. Sehingga dari wawancara dan kuesioner dapat menjawab permasalahan-permasalahan, sehingga data yang diperoleh sehingga dijadikan satu kemudian ditelaah sehingga didapati suatu statemant atau argumen terhadap permasalahan yang terjadi. Peneliti akan melakukan pengkajian lebih dalam yang berrkaitan dengan praktek penjualan dan pembelian tanah dibawah tangan dill desa sibuhuan julu kecamatan barumun kabupaten padang lawas. Oleh sebab itu penarikan kesimpulan menentukan untuk melihat Tinjauan Hukum terhadap penjualan dan pembelian tanah dibawah tangan didesa sibuhuan julu kecamatan barumun kabupaten padang lawas.

BAB II

JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA OTENTIK DAN DI BAWAH TANGAN

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Menurut Salim H.S, Perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan dan hanya berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan diantara para pihak yang melakukan perjanjian.³²

³² Salim H.S. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm42.

Hubungan antara seorang dengan orang lain akan menimbulkan hubungan hukum, yang mempunyai kriteria masing-masing dan dari perbuatan hukum tersebut menimbulkan persetujuan-persetujuan dan perjanjian-perjanjian antara mereka seperti jual beli antara para pihak atau Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.³³

Dalam pengertian sehari-hari jual beli dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki. Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya disebut “jual lepas”. Ada beberapa pendapat tentang jual lepas tersebut, diantaranya :

- Van Vollenhoven, mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian.³⁴
- S.A. Hakim, mengatakan bahwa penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama-lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dulu sebagian) uangnya disebut uang pembelian.³⁵
- Imam Sudiyat, mengatakan bahwa menjual lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali. Jadi penyerahan itu untuk seterusnya dan selamanya.³⁶

³³ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, hlm 15-18.

³⁴ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hlm 108

³⁵ Ibid. hlm 109

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

Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama .³⁷

Sedangkan pengertian perjanjian menurut para ahli adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Hilman Hadikusuma juga mengemukakan, bahwa pada umumnya jual beli itu berlaku apabila pada saat yang sama penjual menyerahkan barang yang dibeli dan pembeli menyerahkan pembayarannya.³⁸

³⁶ Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1978, hlm 32

³⁷ Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, hlm 18

³⁸ Hilman Hadikusuma, Op. Cit. hlm 78

- b. Menurut Sri Soedewi Masjehoen Sofwan menyebutkan bahwa perjanjian itu adalah “suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengingatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih”.
- c. Menurut Boedi Harsono mengatakan, bahwa jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.³⁹
- d. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro menyebutkan sebagai berikut “suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.
- e. Menurut A. Qirohm Samsudin Meliala bahwa perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana seorang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.
- f. Menurut Abdul Kadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.

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

³⁹ Boedi Harsono, Loc. Cit, hlm 29

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

Dalam suatu masyarakat, dimana sudah ada peredaran uang berupa mata uang sebagai alat pembayaran yang sah, perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Dari rumusan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas, dapat diketahui beberapa hak dan kewajiban yang timbul akibat perjanjian jual beli tersebut bagi masing-masing pihak yakni pihak penjual dan pihak pembeli. Pihak penjual dalam hal ini berkewajiban menyerahkan kebendaan yang dimilikinya kepada pembeli dan pihak pembeli berkewajiban membayar harga kebendaan tersebut berdasarkan perjanjian yang telah disepakati. Pihak penjual berhak menerima harga pembelian dari pihak pembeli atas kewajiban pihak penjual yang telah menyerahkan kebendaan yang dimilikinya kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli berhak menerima kebendaan berikut hak atas kebendaan tersebut dari pihak penjual dengan jaminan sepenuhnya dari

penjual, bahwa kebendaan dan hak kebendaan yang diserahkan itu merupakan hak milik sepenuhnya dari penjual tersebut.⁴⁰

Dari pengertian yang diberikan pada Pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.

Sesuai dengan Pasal 1473 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Penjual wajib menyatakan dengan jelas, untuk apa ia mengikatkan dirinya, janji yang tidak jelas dan dapat diartikan dalam berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya”.⁴¹

2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Sesuai dengan Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan”.⁴²

Tentang persetujuan jual beli pasal 1458 KUHPerdato, 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

⁴⁰ Winanto, *Asas Keadilan dalam Hukum Perjanjian berdasarkan KUH Perdata*, Bina Cipta, Jakarta, 2005, hlm 19.

⁴¹ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm 181.

⁴² Ibid.

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. Unsur-Unsur Jual Beli

Menurut Salim H.S, Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.⁴³ Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah:

a. Unsur Esensial

Unsur esensial adalah unsur yang harus ada dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada kontrak. Misalnya, dalam perjanjian jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga dalam perjanjian jual beli, perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

⁴³ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm 49.

b. Unsur Naturalia

Unsur naturalia adalah unsur yang telah diatur dalam undang-undang. sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, maka undang-undanglah yang mengaturnya. Jadi, unsur naturalia merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam perjanjian. Misalnya, jika dalam perjanjian tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam BW bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi.

c. Unsur Aksidentalia

Unsur Aksidentalia adalah unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Misalnya, dalam perjanjian jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa pihak debitur lalai membayar utangnya, dikenakan denda 2 (dua) persen perbulan keterlambatan, dan apabila debitur lalai membayar selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditior tanpa melalui pengadilan. Demikian pula klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu perjanjian, yang bukan merupakan unsur esensial dalam perjanjian.⁴⁴

⁴⁴ R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm 16 -17.

Adapun unsur-unsur dalam perjanjian jual beli ada empat unsur yaitu :

1. Subyek Jual Beli

Subyek jual beli adalah pihak-pihak dalam perjanjian. Sekurangnya ada dua pihak, yaitu penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli yang membayar harga dari benda tersebut. dari perjanjian jual beli adalah penjual dan pembeli, yang masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Subyek yang berupa orang atau manusia ini telah diatur oleh Undang-Undang yaitu harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum antara lain, ia harus dewasa, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi di dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang sah oleh Undang-undang.

2. Status Pihak-Pihak

Pihak penjual atau pembeli dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah penjual atau pembeli yang menjalankan perusahaan, sedangkan penjual atau pembeli yang bukan pengusaha adalah pemilik atau konsumen biasa. Penjual atau pembeli dapat juga berstatus kepentingan diri sendiri, atau kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum.

3. Peristiwa Jual Beli

Peristiwa jual beli adalah saling mengikatkan diri berupa penyerahan hak milik dan pembayaran harga. Peristiwa jual beli di dasari oleh persetujuan dan kesepakatan anatara penjual dan pembeli. Apa yang dikehendaki oleh penjual, itulah yang dikehendaki pembeli.

4. Objek Jual Beli

Objek jual beli adalah barang dan harga. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material dan benda immaterial, baik bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan harga ialah sejumlah uang yang 46 senilai dengan benda. Objek persetujuan jual beli adalah barang yang diperjualbelikan tersebut. karena barang adalah essential pada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang diperjualbelikan.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.⁴⁵

3. Asas-Asas Jual Beli

Dalam sebuah perjanjian ada asas-asas yang menjadi dasar dalam pembuatan perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian secara umum ada lima asas perjanjian antara lain:

⁴⁵ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 2.

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas Kebebasan kontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan⁴⁶

Asas kebebasan kontrak merupakan asas yang paling penting di dalam perjanjian karena di dalam asas ini tampak adanya ungkapan hak asasi manusia dalam membuat suatu perjanjian serta memberi peluang bagi perkembangan hukum perjanjian.

2. Asas Konsensualisme dalam Hukum Kontrak.

Asas konsensualisme dalam hukum kontrak menyatakan bahwa sebuah perjanjian lahir karena tercapainya kesepakatan para pihak. Asas tersebut sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni pasal 1320 antara lain:

1. Adanya kesepakatan dari mereka yang mengikatkan diri;
2. Adanya Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Adanya sesuatu hal yang tertentu;

⁴⁶ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 127.

4. Adanya Suatu sebab yang legal dan halal.

Syarat konsensus untuk suatu kontrak berarti masing-masing pihak dituntut adanya keinginan yang tulus atau atas dasar kerelaan hati dengan penuh kesadaran, tanpa adanya unsur paksaan atau tekanan maupun ancaman, bahkan tanpa maksud tipu muslihat ada padanya.

Adanya kesepakatan antara para pihak adalah hal yang utama dalam hukum kontrak. Hal ini bisa dilihat dalam ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1458 KUH Perdata .

3. Asas Pacta Sunt Servada dalam Hukum Kontrak

Asas pacta sunt servada dalam hukum kontrak adalah asas yang mengacu pada ketentuan dalam pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”. asas merupakan asas yang selaras dengan tujuan hukum yakni mewujudkan kepastian hukum. kontrak yang telah dibuat oleh para pihak yang bersepakat merupakan hal yang harus dihormati dan dipatuhi oleh para pihak yang bersepakat atau oleh pihak lainnya yang kemudian ikut terlibat dalam pelaksanaan kontrak tersebut, seperti pihak ketiga dan atau hakim berdasarkan ketentuan ini tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang telah disepakati oleh para pihak.

4. Asas Itikad Baik dalam Hukum Kontrak

Asas itikad baik dalam hukum kontrak adalah sesuai dengan ketentuan dalam KUH Perdata pada pasal 1338 ayat 3 yang menyatakan bahwa

“suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik dari para pihak yang terlibat dalam kontrak merupakan salah satu hal yang sulit diukur dengan satu parameter tertentu. Maka dari pada itu itikad baik dari para pihak dalam hukum kontrak dilihat dari sikap dan tingkah laku dari para pihak dalam melaksanakan suatu kesepakatan sebagaimana ditentukan dalam kontrak yang telah disepakati bersama.

5. Asas Kepribadian dalam Huku Kontrak

Asas kepribadian dalam hukum kontrak adalah asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan membuat kontrak hanya untuk kepentingan person itu sendiri. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1315 KUH Perdata menyatakan bahwa “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan pengikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Ini berarti bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian adalah untuk dirinya sendiri”. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1315 KUH Perdata tersebut sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 1350 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Perjanjian tidak dapat merugikan pihak ketiga, perjanjian tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam yang ditentukan dalam pasal 1317”.

Menurut Mariam Darus ada 10 (sepuluh) asas dalam perjanjian yaitu :

1. Kebebasan mengadakan perjanjian
2. Konsensualisme

3. Kepercayaan
4. Kekuatan Mengikat
5. Persamaan Hukum
6. Keseimbangan
7. Kepastian Hukum
8. Moral
9. Kepatutan
10. Kebiasaan⁴⁷

4. Syarat Sah Perjanjian

Jual beli yang dilakukan oleh setiap orang dianggap sah apabila telah memenuhi ketentuan aturan atau undang-undang yang berlaku sebagaimana yang kita ketahui termaktub dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi:

Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk melakukan suatu perikatan.

⁴⁷ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPERDATA Buku III*, Alumni, Bandung, 2006, hlm 108- 120.

3. Suatu hal tertentu.

4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Adapun yang dimaksud dengan syarat sahnya perjanjian-perjanjian tersebut yaitu:

1. Kesepakatan Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Syarat pertama adalah dengan kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, yaitu kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan atau kekhilafan.

Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak para piha dalam suatu perjanjian, yaitu dengan :

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya

e. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan⁴⁸

2. Kecakapan Untuk Melakukan Suatu Perikatan

Syarat kedua adalah dengan kecakapan ialah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.

Adapun orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah sebagai berikut :

a) Orang yang belum dewasa, Menurut Pasal 330 KUH Perdata adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak telah kawin, tetapi apabila seseorang seseorang berumur dibawah 21 tahun tetapi sudah kawin dianggap telah dewasa menurut hukum.

b) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan

Orang yang dianggap di bawah pengampuan adalah :

- Setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akalwalaupun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikiran.
- Seorang dewasa yang boros (Pasal 433 KUH Perdata).

⁴⁸ Ibid.

c) Perempuan yang telah Kawin, Menurut Pasal 1330 ayat (3) KUH Perdata dan Pasal 108 KUH Perdata, perempuan yang telah kawin tidak cakap membuat suatu perjanjian. Selain dari pada itu masih ada orang yang cakap untuk bertindak tetapi tidak berwenang untuk melakukan perjanjian, yaitu suami istri yang dinyatakan tidak berwenang untuk melakukan transaksi jual beli yang satu kepada yang lain (Pasal 1467 KUH Perdata).

4. Suatu Hal Tertentu

Syarat ketiga adalah suatu hal tertentu, Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah :

- a. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata).
- b. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata).

5. Suatu Sebab yang Legal dan Halal

Syarat terakhir adalah suatu sebab yang legal dan halal merupakan suatu syarat sahnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak, meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya, yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral, dan kesusilaan (Pasal 1335 KUH Perdata).

Dari uraian di atas, apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat meminta supaya perjanjian itu dibatalkan, namun, apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Sementara itu, apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum.

Maka setiap para pihak yang akan melakukan jual beli harus memenuhi empat syarat seperti yang termaktub dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata syarat pertama dan kedua adalah syarat subyektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat adalah syarat objektif yang mana subyektif merupakan orang atau pihak yang akan melakukan jual beli sedangkan obyektif adalah objek atau suatu barang tertentu yang akan di jual belikan.

5. Hak Dan Kewajiban Dalam Jual Beli.

Setiap perjanjian jual beli pada dasarnya akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

- a. Hak dari penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak.
- b. Hak dari pembeli menerima barang yang telah dibelinya dari pihak penjual dengan kesepakatan antara kedua belah pihak.

Kewajiban hukum adalah kewajiban yang harus dipenuhi sebab apabila tidak dipenuhi akan menimbulkan akibat hukum, yaitu adanya tuntutan yang berhak agar yang mempunyai kewajiban itu memenuhi kewajibannya dan melahirkan putusan hakim pengadilan dapat memaksa agar kewajibannya dipenuhi.⁴⁹ Kewajiban yang timbul dari suatu perikatan baik dari perikatan yang lahir dari perjanjian maupun perikatan yang lahir dari Undang- Undang disebut juga kewajiban hukum. Sehubungan dengan kewajiban penjual dalam jual beli dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1474 KUHPerdota.

1. Kewajiban Penjual

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. KUHPerdota mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh.⁵⁰
- b. Penyerahan Benda Bergerak Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 KUHPerdota yang menyatakan “penyerahan benda bergerak kecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kuncikunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.

⁴⁹ Bachsan Mustafa., *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 41. 42

⁵⁰ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Husada, Jakarta, 2007, hlm 128.

- c. Penyerahan Benda Tidak Bergerak Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang diatur dalam Pasal 616-620 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.
- d. Penyerahan Benda Tidak Bertubuh Diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya.

2. Kewajiban Pembeli

Kewajiban pembeli dalam jual beli adalah membayar harga barang yang dibeli. Pembeli wajib menyelesaikan pelunasan harga barang yang dibeli bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Pasal 1513 KUH Perdata sebagai Pasal pertama yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli. “Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan.” Artinya dalam perjanjian jual beli ini palele telah membayar hasil panen bawang merah kepada petani sebelum panen tiba.

Menurut Abdulkadir Muhammad, kewajiban pokok pembeli itu ada dua yaitu menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian dimana jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam

perjanjian. Sedangkan menurut Subekti, kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut haruslah sejumlah uang meskipun hak ini tidak ditetapkan dalam undang-undang⁵¹.

Akta adalah suatu pernyataan tertulis yang ditanda tangani dibuat oleh seseorang atau lebih pihak-pihak dengan maksud dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum. Ini berarti bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi, untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani. Keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut akta ternyata dari pasal 1869 BW.

Sebagai alat bukti tertulis, surat dibagi 2 (dua) yaitu surat yang merupakan akta dan yang bukan akta, sedangkan akta itu sendiri terbagi lagi dalam akta autentik dan akta dibawah tangan. Disamping hal diatas berdasarkan pembuatnya suatu akta masih dibagi lagi dalam akta pejabat/ambtelijk acte atau process verbal acted an partij acte.

⁵¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, 1982, hlm. 20.

6. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli.

Menurut Abdulkadir Muhammad, berakhirnya jual beli secara normal adalah setelah penjual dan pembeli memenuhi kewajiban masing-masing sesuai dengan kesepakatan mereka. Ada beberapa hal yang dapat mengakibatkan perjanjian jual beli berakhir:⁵²

- a. Segala kewajiban dari masing-masing pihak terpenuhi sesuai dengan perjanjian.
- b. Kedua belah pihak sepakat untuk memutuskan perjanjian.
- c. Pemutusan perjanjian secara sepihak dapat dikenakan sanksi sesuai dengan kesepakatan.
- d. Adanya pemenuhin hak para-pada pihak.
- e. Ketidakmungkinan dari fisik.
- f. Karena pembatalan dari salah satu pihak.

⁵² Abdulkadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari, *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, 2000, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 28.

B. Jual Beli Tanah Dengan Akta Autentik

1. Pengertian Akta Autentik.

Istilah akta berasal dari bahasa Belanda yaitu Akte. Dalam mendefenisikan akta ini ada dua pendapat yaitu. Pendapat pertama mengartikan akta sebagai surat dan pendapat kedua mengartikan akta sebagai perbuatan hukum. Beberapa sarjana yang menganut pendapat pertama yang mengartikan akta sebagai surat antara lain Pitlo⁵³ mengartikan akta sebagai berikut: “surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipahami sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat”. Mengenai pengertian akta, dalam hukum Romawi akta disebut sebagai gesta atau instrumenta forensia, juga disebut sebagai publica monumenta atau akta publica. Akta-akta tersebut dibuat oleh seorang pejabat publik (publicae personae). Dari berbagai kata tersebut di atas kemudian muncul kata-kata publicare dan insinuari, actis inseri, yang artinya mendaftarkan secara publik.⁵⁴

Surat akta dibagi dalam surat akta autentik atau resmi dan surat akta di bawah tangan. Adapun akta autentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya (Pasal 1868 KUH Perdata).

⁵³ Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Internusa, Jakarta, 1986, hlm 52

⁵⁴ Muhammad Adam, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung, 1985, hlm 252

Menurut Sudikno Mertokusumo definisi akta adalah surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perkataan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuatan”.⁵⁵

Berikutnya Menurut Fokema Andrea dalam bukunya Kamus Istilah Hukum Belanda-Indonesia, akte dalam arti luas adalah perbuatan, perbuatan hukum (*Recht handelling*) dan Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum, tulisan ditujukan kepada pembuktian sesuatu, dapat dibedakan antara yaitu surat otentik (*autentieke*) dan di bawah tangan (*onderhandse*), surat lain biasa dan sebagainya.

Menurut Marjanne ter Mar shui zen, istilah akte (Bahasa Belanda) disamakan dengan istilah dalam Bahasa Indonesia, yaitu Akta, Akte, Surat.⁵⁶ Keistimewaaan akta autentik adalah suatu alat bukti yang sempurna (*volledig bewijs* tentang apa yang dimuat di dalamnya), artinya apabila seseorang mengajukan mengajukan akta autentik kepada hakim sebagai bukti, maka hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta adalah peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi, dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.

Dalam hal suatu perjanjian, apa yang dijanjikan, dinyatakan dalam akta autentik itu adalah benar seperti apa yang diperjanjikan, dinyatakan oleh para pihak sebagai yang dilihat dan didengar oleh Notaris terutama benar mengenai tanggal akta, tanda tangan di dalam akta, identitas yang hadir, dan tempat dibuat

⁵⁵ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1979, hlm 106

⁵⁶ Marjanne ter Mar shui zen, *Kamus Hukum Belanda – Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm 19

akta itu, merupakan kekuatan pembuktian formal, sedangkan kekuatan pembuktian materiil isi atau materi akta adalah benar.

Akta autentik adalah akta yang bentuknya ditetapkan dengan undang-undang, akta dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dan akta dibuat di daerah kerja pejabat yang berwenang tersebut. Maksud akta autentik menurut pasal 101 huruf a Undang-Undang No.5 Tahun 1986 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, adalah surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk digunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

Beberapa ahli Hukum Agraria yang berpendapat bahwa akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta autentik, yaitu:

1. A.A. Andi Prajitno

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta autentik yang berisikan tentang peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai alat bukti tertulis yang langsung berhubungan dengan hukum pembuktian dan merupakan bagian dari Hukum Keperdataan.⁵⁷

2. A.P Parlindungan

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum, konsekuensinya akta-akta yang dibuatnya adalah akta autentik. Dimaksud dengan akta autentik, bahwa jika terjadi suatu masalah atas akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁵⁷ A.A Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Selaras, Malang, 2013, hlm 72.

tersebut Pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tersebut, ataupun tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan dari pihak-pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dapat dinyatakan batal atau pun harus dinyatakan batal.

3. Irawan Soerodjo

Hakikat akta pejabat pembuat akta tanah sebagai akta autentik jika ditinjau dari pasal 1868 BW adalah suatu akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya. Adapun yang dimaksud undang-undang dalam pasal ini adalah peraturan perundang-undangan.⁵⁸

4. Mustofa

Dari ketentuan Pasal 1 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dapat disimpulkan bahwa akta-akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah adalah akta autentik. Oleh karena itu, pejabat pembuat akta tanah dalam membuat akta harus mendasarkan pada syarat-syarat dan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan agar memenuhi syarat sebagai akta autentik.⁵⁹

Akta autentik menurut Pasal 1868 BW merupakan akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan pengawai-pengawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuatnya.

⁵⁸ Irawan Soerodjo, Op. Cit., hlm 148.

⁵⁹ Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, 2010, hlm 6.

Suatu akta dinyatakan sebagai akta autentik apabila memenuhi unsur-unsur yang ditetapkan oleh Pasal 1868 BW adalah:

a. Bentuk akta.

Bentuk akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam :

- i. Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dengan Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- ii. Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 menetapkan bahwa akta pejabat pembuat akta tanah dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- iii. Pasal 95 dan Pasal 96 Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 menetapkan macam dan bentuk akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan ketiga peraturan perundang-undangan tersebut diatas, bentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak ditetapkan oleh undang-undang, melainkan oleh Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional (sekarang Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia).

b. Akta dibuat pejabat umum.

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum disebutkan dalam :

- i. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- ii. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah.
- iii. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi Kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
- iv. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998.
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi Kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- v. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.1 Tahun 2006.
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi Kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan

hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa akta pejabat pembuat akta tanah, adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

c. Akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah kerjanya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum diangkat untuk daerah kerja tertentu. Ketentuan tentang daerah kerja pejabat pembuat akta tanah diatur dalam :

- i. Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 *juncto* Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006.
 - o Daerah kerja Pejabat Pembuat Akta tanah adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
 - o Daerah kerja Pejabat Pembuat Akta tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus meliputi kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukkannya.
- ii. Pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 *juncto* Pasal 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006.

- Apabila suatu wilayah kabupaten/kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kotamadya (baca kabupaten/kota), maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang tentang pembentukan kabupaten/kotamadya Daerah Tingkat II (baca kabupaten/kota) yang baru, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang daerah kerjanya adalah kabupaten/kotamadya (baca kabupaten/kota), semula harus memilih salah satu wilayah kabupaten/kotamadya (baca kabupaten/kota) sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) sejak diundangkannya undang-undang tentang pembentukan kabupaten/kotamadya Daerah Tingkat II (baca kabupaten/kota) baru tersebut daerah kerja pejabat pembuat akta tanah yang bersangkutan hanya meliputi wilayah kabupaten/kotamadya (baca kabupaten/kota) letak kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.
- Pemilihan daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten/kotamadya Daerah Tingkat II baca (kabupaten/kota) yang baru.

2. Jenis-Jenis Akta Autentik.

Akta autentik sebagai bukti perbuatan hukum atau peristiwa hukum dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. Akta Notaris.

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, sebagaimana diubah oleh Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang dimaksud dengan akta notaris adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dengan undang-undang.

2. Akta Yang Dibuat Oleh Bukan Notaris.

Akta yang dibuat oleh bukan notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang selain notaris yang ditetapkan dengan undang-undang, misalnya akta kelahiran, akta perkawinan, atau akta kematian yang dibuat oleh kantor Catatan Sipil.

Menurut F. Sumarningsih, bentuk akta autentik dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :⁶⁰

1. Akta Partij atau Akta Pihak.

Akta Partij atau Akta Pihak adalah akta yang dibuat di hadapan notaris, artinya akta yang dibuat berdasarkan keterangan atau perbuatan pihak

⁶⁰ F. Sumarningsih, "Peraturan Jabatan Notaris", Diktat Kuliah, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2001, hlm 7.

yang menghadap notaris, dan keterangan atau perbuatan itu agar dikonstatir oleh notaris untuk dibuatkan akta.

2. Akta Relaas atau Akta Pejabat.

Akta Relaas atau Akta Pejabat adalah akta yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara autentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami, dan disaksikan oleh notaris sendiri, misalnya Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Menurut G.H.S. Lumban Tobing membedakan antara akta partij dan akta relaas yaitu:⁶¹

1. Akta Partij atau Akta Pihak.
2. Undang-Undang mengharuskan adanya penandatanganan oleh para pihak, dengan ancaman kehilangan autentisitasnya atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Setidak-tidaknya notaris mencantumkan keterangan alasan tidak ditandatanganinya akta oleh salah satu pihak pada akhir akta, misalnya salah satu pihak mengalami cedera tangan sehingga tidak bisa menandatangani akta, sebagai gantinya maka menggunakan cap jempol dan alasan tersebut harus dicantumkan dalam akta notaris dengan jelas oleh notaris yang bersangkutan.

2. Akta Relaas atau Akta Pejabat.

Tidak menjadi persoalan terhadap orang-orang yang hadir menandatangani akta atau tidak, akta tersebut masih sah sebagai alat

⁶¹ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm 54.

pembuktian. Misalnya, para pemegang saham telah pulang sebelum akta ditandatangani. Notaris cukup hanya menerangkannya dalam akta.

3. Kekuatan Pembuktian Akta Autentik.

Akta autentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yang sempurna, antara lain :⁶²

a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah.

Kekuatan pembuktian ini didasarkan atas keadaan lahiriah, apa yang tampak pada lahirnya, yaitu surat yang tampak seperti akta dianggap mempunyai kekuatan seperti akta, sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya.

Suatu akta autentik yang ditunjukkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta autentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut, maka pada akta tersebut melekat kekuatan pembuktian lahiriah. Maksud dari kata memiliki daya pembuktian lahiriah adalah melekatkan prinsip anggapan hukum bahwa setiap akta autentik harus dianggap benar sebagai akta autentik sampai pihak mampu membuktikan sebaliknya.

b. Kekuatan Pembuktian Formal.

Kekuatan pembuktian ini didasarkan atas benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan di bawah akta ini. Kekuatan pembuktian formal memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak yang menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta. Segala keterangan yang disampaikan oleh orang menandatangani akta autentik dianggap benar sebagai keterangan yang disampaikan dan dikehendaki

⁶² Sudikno Mertokusumo-III, Op.Cit., hlm 123.

oleh yang bersangkutan. Anggapan atas kebenaran yang tercantum dalam akta autentik bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan di dalamnya benar dan orang yang menandatangani, tetapi meliputi pula kebenaran formal yang dicantumkan oleh pejabat pembuat akta mengenai tanggal yang tertera di dalamnya sehingga tanggal tersebut harus dianggap benar dan tanggal pembuatan akta tidak dapat lagi digugurkan oleh para pihak dan hakim.

c. Kekuatan Pembuktian Materiel.

Kekuatan pembuktian ini memberi kepastian tentang materi suatu akta, memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang dimuat dalam akta. Dalam kekuatan pembuktian ini memberikan kepastian mengenai materi (isi) akta autentik, memberi kepastian mengenai perbuatan hukum tau peristiwa hukum yang dilakukan oleh pejabat pembuat akta atau para pihak dalam akta. Kekuatan pembuktian akta autentik ditetapkan dalam Pasal 1870 BW, adalah suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Makna yang terkandung dalam Pasal 1870 BW, adalah:

1. Akta autentik memberikan kekuatan bukti bagi para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dalam akta.
2. Akta autentik merupakan bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat dalam akta.

4. Pejabat Pembuat Akta Autentik.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tidak menyebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak memberikan pengertian yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT). Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebutkan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu:

- a. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No.4 Tahun 1996.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.

- c. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu.

- d. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

- e. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan kewenangan untuk membuat akta perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum tertentu yang dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Tanah adalah jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pembebanan hak tanggungan, dan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik.

Dari pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut di atas menunjukkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum dan diberikan kewenangan untuk membuat akta tertentu

yang berkaitan dengan tanah. Dari peraturan perundang-undangan tersebut di atas tidak memberikan pengertian yang dimaksud dengan pejabat umum. Dari kelima peraturan perundang-undangan yang memberikan pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terdapat kesamaan yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum dan diberi kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan tanah, sedangkan perbedaannya yaitu:

- a. Menurut Undang-Undang No.4 Tahun 1996, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diperinci secara tegas, yaitu akta pemindahan hak, akta pembebanan hak tanggungan , dan akta kuasa membebankan hak tanggungan.
- b. Menurut Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dirincikan secara tegas, hanya disebutkan akta-akta tanah tertentu.
- c. Menurut Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta autentik dan akta dibuat untuk perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam peraturan perundang-undanga ditegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum. Pengetian pejabat umum oleh Boedi

Harsono, yaitu Seorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.⁶³ Sri Winarsi mengatakan bahwa pejabat umum mempunyai karakter yuridis , yaitu selalu dalam kerangka hukum publik yang sifatnya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶⁴ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum, yaitu seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan untuk menduduki jabatan tertentu dan diberikan kewenangan memberikan pelayanan umum kepada masyarakat yang melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat untuk menduduki jabatan tertentu berjangka waktu tertentu, tidak mendapatkan gaji dari pemerintah, dan diberikan kewenangan yang bersifat publik yaitu memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.8 Tahun 1974 tentang pokok-pokok kepegawaian, yang diubah oleh Undang-Undang 43 Tahun 1999, yang dimaksud dengan pegawai negeri adalah setiap warga negara Republik Indonesia yang memenuhi syarat yang ditentukan, diangkat oleh pejabat yang

⁶³ Boedi Harsono, *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangan*, Majalah RENVOL , No. 8.44IV. Jakarta, 3 Januari 2007.

⁶⁴ Sri Winarsi, *Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum*, Majalah YURIDIKA, Vol 17 No.2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga , Surabaya, Maret,2002.

berwenang dan disertai tugas dalam suatu jabatan negeri atau disertai tugas lainnya, dan digaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah seorang warga negara Republik Indonesia yang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang disertai tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam kegiatan tertentu mengenai pendaftaran tanah dan diberikan kewenangan untuk melayani masyarakat yang melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang tidak digaji oleh pemerintah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah juga bukanlah pejabat negara. Menurut pasal 1 angka 4 Undang-Undang No.43 Tahun 1999, yang dimaksud pejabat negara pimpinan dan anggota lembaga tertinggi dan tinggi negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan pejabat negara lainnya yang ditentukan oleh undang-undang. Pasal 11 ayat 1 Undang-Undang No. 43 Tahun 1999 menyatakan bahwa pejabat negara terdiri atas :

- Presiden dan Wakil Presiden
- Ketua, Wakil Ketua, dan Anggota Majelis Permusyawaratan Rakyat
- Ketua, Wakil Ketua, dan Anggota Dewan Perwakilan Rakyat
- Ketua, Wakil Ketua, Ketua Muda, dan Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia , serta Ketua Wakil Ketua dan Hakim pada semua Badan Peradilan.

- Ketua, Wakil Ketua, dan Anggota Dewan Pertimbangan Agung.
- Ketua, Wakil Ketua, dan Anggota Badan Pemeriksaan Keuangan.
- Menteri dan Jabatan yang setingkat Menteri.
- Kepala Perwakilan Republik Indonesia di luar negeri yang berkedudukan sebagai Duta Besar dan Berkuasa Penuh.
- Gubernur dan Wakil Gubernur.
- Bupati/Walikota, dan Wakil Bupati/Wakil Walikota.
- Pejabat negara lainnya yang ditentukan oleh undang-undang.

Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi dan anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota termasuk juga dalam lingkungan pejabat negara sebab Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi dan anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota ditetapkan berdasarkan Undang-Undang tentang Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota.

Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 menetapkan ada 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah yang belum terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) ini adalah Kepala Kecamatan.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintahan tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertentu, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus), yaitu:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).
- b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertentu bsgi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai sesuai pertimbangan dari Kementrian Luar Negeri sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus).

C. Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan.

1. Pengertian Jual Beli Di Bawah Tangan.

Adapun akta dibawah tangan menurut Pasal 101 huruf b Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang No.9 Tahun 2004, adalah surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk digunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

Pasal 1874 BW menyatakan bahwa sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register, surat

urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.⁶⁵

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan akta dibawah tangan adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak yang ditandatangani di bawah tangan, yang dibuat tidak dengan perantaraan pejabat umum.⁶⁶ Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang, yang ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran yang tertulis pada akta dibawah tangan tersebut, sehingga sesuai dengan Pasal 1857 BW, akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan yang sama dengan akta autentik.

Akta di bawah tangan disebutkan dalam Pasal 1874 BW, adalah sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga, dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum. Akta di bawah tangan adalah surat-surat yang dibuat tanpa perantara pejabat umum.

Dalam hal apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tandatangannya, tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi. Pasal 1875 KUH Perdata menyatakan bahwa :

⁶⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudiio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985, hlm 420.

⁶⁶ Sudikno Mertokusumo-II, Op. cit., hlm 121.

Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang dapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu, yang dalam ayat (2) berbunyi :

Jika apa yang termuat disitu sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.

2. Jenis-Jenis Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan.

Akta di bawah tangan dibagi menjadi 2 (dua), yaitu akta di bawah tangan yang terdaftar, dan akta di bawah tangan yang tidak terdaftar. Akta di bawah tangan yang terdaftar dibagi 2 (dua), antara lain:

1. Akta di bawah tangan yang dilegalisasi.

Legalisasi adalah akta di bawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan kepada notaris dan dihadapan notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan di hadapan yang melegalisasi (notaris).⁶⁷

⁶⁷ A. Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, 1984, hlm 34.

Akta legalisasi merupakan akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak, namun penandatangananannya disaksikan oleh atau dihadapan notaris, tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi dokumen, melainkan notaris hanya bertanggung jawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

2. Akta di bawah tangan yang di-waarmerken.

Waarmerken adalah akta di bawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatanganinya diberikan kepada notaris untuk didaftarkan dan diberi tanggal yang menandatanganinya dan apakah penandatangan memahami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan.⁶⁸

Akta waarmerken merupakan akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatanganinya oleh para pihak kemudian didaftarkan kepada notaris. Karena hanya didaftarkan, maka notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi dan tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.

3. Kekuatan Pembuktian Perjanjian Di Bawah Tangan.

Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dibagi menjadi kekuatan pembuktian akta di bawah tangan terdaftar yang dilegalisasi, akta di bawah tangan terdaftar yang di-waarmerken, akta di bawah tangan yang tidak terdaftar (murni), dan tulisan biasa (berupa bukan akta), adalah :

- a. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan terdaftar yang dilegalisasi.

⁶⁸ Ibid.

Akta di bawah tangan terdaftar yang dilegalisasi memberikan pembuktian yang sama seperti akta autentik sebagai alat bukti yang kuat, karena hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal dan materil saja, sedangkan kekuatan pembuktian lahiriah sama sekali tidak dimiliki oleh akta di bawah tangan.⁶⁹

- b. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan terdaftar yang di-waarmerken dan akta di bawah tangan yang tidak terdaftar (murni).

Bagi hakim, kekuatan pembuktian akta di bawah tangan terdaftar yang di-waarmerken dan akta di bawah tangan yang tidak terdaftar (murni) merupakan alat bukti bebas (*vrij bewijs*), karena akta di bawah tangan terdaftar yang di-waarmerken dan akta di bawah tangan yang tidak terdaftar (murni) itu baru mempunyai kekuatan pembuktian materiel setelah dibuktikan kekuatan pembuktian formalnya, sedangkan kekuatan pembuktian formal terjadi apabila pihak-pihak yang bersangkutan mengakui akan kebenaran isi dan cara pembuktian akta di bawah tangan terdaftar yang di-waarmerken dan akta di bawah tangan yang tidak terdaftar (murni) tersebut.

- c. Kekuatan pembuktian tulisan biasa (berupa bukan akta).

Tulisan biasa (berupa bukan akta) merupakan alat bukti bebas (*vrij bewijs*), dimana hakim tidak harus menerima dan memercayainya, hakim

⁶⁹ Nyoman Gede Yudara, *"Pokok-pokok Kajian Bahasan di Seputar Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Yang Autentik"*, Dengar Pendapat Komisi II DPR RI dan IPPAT Jakarta, 2 Juli 1997, hlm 10. Hendro Wijono, *"Kekuatan Pembuktian Akta PPAT"*, Proposal Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2013, hlm 23.

bebas untuk memercayai atau tidak, semua diserahkan kepada pertimbangan hakim.⁷⁰

4. Pejabat Pembuat Akta Di Bawah Tangan

Notaris adalah sebuah profesi yang dapat dilacak balik ke abad 2-3 pada masa Roma Kuno, dimana mereka dikenal sebagai scribae, tabellius atau notaries. Pada masa itu mereka adalah golongan orang yang mencatat pidato. Istilah nama notaris diambil dari nama pengabdinya, notarius, yang kemudian menjadi istilah/titel yang bagi golongan orang penulis cepat atau stenographer. Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia.

Jabatan notaris ini tidak ditempatkan di lembaga eksekutif, legislative maupun yudikatif. Notaris diharapkan memiliki posisi netral sehingga apabila ditempatkan pada ketiga lembaga Negara tersebut maka notaris tidaklah menjadi netral, dengan posisi netralnya jabatan notaris maka notaris dapat memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum atau adanya suatu peristiwa hukum yang dilakukan notaris atas permintaan kliennya. Dalam hal melakukan tindakan hukum untuk kliennya notaris, notaris juga tidak boleh memihak kliennya, karena fungsi notaris adalah untuk mencegah masalah dikemudian hari terhadap peristiwa hukum yang dicatatnya berdasarkan permintaan para pihak yang menjadi kliennya tersebut.

⁷⁰ Sudikno Mertokusumo, Op.cit., hlm 127.

Pasal 38 ayat (2) Undang Undang Jabatan Notaris (UUJN) menegaskan bahwa pada awal atau kepala akta memuat nama lengkap dan tempat kedudukan notaris. Pasal 44 ayat (1) UUJN pada akhir akta wajib dicantumkan dan tanda tangan notaris. Pencantuman nama notaris di awal, dan pencantuman nama dan tanda tangan notaris pada akhir akta merupakan perintah UUJN, karena merupakan bagian syarat formal akta notaris, dan jika syarat formal tidak dipenuhi baik sebagian maupun seluruhnya sebagaimana disyaratkan pasal 38 UUJN, maka akta notaris tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana disebutkan Pasal 84 UUJN dan juga kekuatan pembuktian sebagai tulisan dibawah tangan jika ditanda tangani oleh para pihak sebagaimana juga ditegaskan dalam pasal 1869 KUHPdata.⁷¹ Yaitu :

“ suatu akta, yang, karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud diatas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditanda tangani oleh para pihak.”

Untuk memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang dibuat dihadapan pejabat tertentu. Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat yang wajib mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Hubungan antara masyarakat dan hukum diungkapkan dengan

⁷¹ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung 2013, hlm 1

sebuah adagium yang sangat terkenal dalam ilmu hukum, yaitu “ubi so cietes ibi ius” yang artinya dimana ada masyarakat di sana ada hukum.⁷²

Notaris adalah profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat dimana peranan dalam lalu lintas hukum kehidupan bermasyarakat melalui akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapannya, mengingat akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan memiliki nilai yuridis yang esensial dalam setiap hubungan hukum bila terjadi sengketa dalam kehidupan masyarakat. Tugas notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁷³

D. Tinjauan Umum Tentang Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas

1. Letak Geografis Dan Demografis

Desa Sibuhuan Julu merupakan salah satu desa dari 29 Desa yang ada di kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas dengan luas wilayah 611,85 KM2 yang dibentuk dari Surat Direktur Jenderal Pemerintah Umum dan Otonomi Daerah Dalam Negeri Pada Tahun 2002 tentang tata cara pengesahan desa persiapan menjadi Desa Definitif. Desa Sibuhuan Julu berada pada ketinggian 400 m s/d 1700 m di atas permukaan laut. Suhu

⁷² Satjipto Rahardjo, *Masalah Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis*, Sinar Baru, Bandung, 1983, hlm.127

⁷³ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi praktek notaris*, Buku I, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, cet. ke-2, 2000, hlm.159.

udaranya relative dingin dan umumnya sama dengan daerah-daerah lain di Kabupaten Padang Lawas yaitu berkisar antara 24 0 c s/d 30 0 C dengan rata-rata 210 C. Suhu maksimum terendah terjadi pada bulan Nopember-April dan tertinggi terjadi pada bulan Agustus-September.

Curah hujan pertahun berkisar antara 1000 mm-1500 mm, dengan jumlah hari hujan sebesar 60-120 hari/tahun. Curah hujan tertinggi terjadi pada bulan Nopember Sampai Pebruari. Jumlah hari hujan paling sedikit terjadi pada bulan Agustus dan September dan terbanyak terjadi pada bulan Nopember sampai Pebruari. Kecepatan angin rata-rata pada musim panas 12-13 knots sedangkan pada musim hujan 17-20 knots. Jumlah penduduk desa Sibuhuan Julu dari tahun ke tahun terus Mengalami pertumbuhan. Berdasarkan hasil data penduduk Akhir Agustus 2017, Jumlah penduduk desa Sibuhuan Julu sebanyak 3200 jiwa yang terdiri atas laki-laki 1275 jiwa dan perempuan 1925 jiwa.

Desa Sibuhuan Julu Dimekarkan masing masing dusun yang terdiri dari satu desa induk yang berbatasan dengan :

- Sebelah Utara berbatasan dengan desa Sibuhuan Jae
- Sebelah Timur berbatasan dengan desa handis
- Sebelah selatan berbatasan dengan Lingkungan VI Pasar Sibuhuan
- Sebelah barat berbatasan dengan Lingkungan I Pasar Sibuhuan

Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul adat istiadat setempat yang diakui dalam sistem

Pemerintahan Nasional dan berada di daerah Kabupaten. Desa adalah suatu perwujudan geografis yang ditimbulkan oleh unsur sosial, politisi, dan kultural yang terdapat disitu dalam hubungan dan pengaruh timbal balik dengan daerah-daerah lain. Pemerintah desa atau nama lain adalah Kepala Desa dan Perangkat Desa sebagai unsur penyelenggaraan pemerintah desa.

2. Struktur Organisasi Pemerintahan Desa

Berdasarkan PERDA, maka Struktur organisasi Pemerintah Desa Sibuhuan Julu terdiri atas Kepala Desa, Sekretaris Desa, Kepala Urusan, Kepala Seksi, dan Kepala Kewilayahan/Kepala Dusun.

1. Kepala Desa

Kepala Desa bertugas menyelenggarakan Pemerintahan Desa, melaksanakan pembangunan, pembinaan kemasyarakatan, dan pemberdayaan masyarakat. Untuk melaksanakan tugasnya, Kepala Desa memiliki fungsi-fungsi sebagai berikut:

- a) Menyelenggarakan Pemerintahan Desa, seperti tata praja Pemerintahan, penetapan peraturan di desa, pembinaan masalah pertanahan, pembinaan ketentraman dan ketertiban, melakukan upaya perlindungan masyarakat, administrasi kependudukan, dan penataan dan pengelolaan wilayah.
- b) Melaksanakan pembangunan, seperti pembangunan sarana prasarana perdesaan, dan pembangunan bidang pendidikan, kesehatan.

- c) Pembinaan kemasyarakatan, seperti pelaksanaan hak dan kewajiban masyarakat, partisipasi masyarakat, sosial budaya masyarakat, keagamaan, dan ketenagakerjaan.
- d) Pemberdayaan masyarakat, seperti tugas sosialisasi dan motivasi masyarakat di bidang budaya, ekonomi, politik, lingkungan hidup, pemberdayaan keluarga, pemuda, olahraga, dan karang taruna.
- e) Menjaga hubungan kemitraan dengan lembaga masyarakat dan lembaga lainnya.

2. Sekretaris Desa

Sekretaris Desa bertugas membantu Kepala Desa dalam bidang administrasi pemerintahan. Untuk melaksanakan tugasnya Sekretaris Desa mempunyai fungsi:

- a) Melaksanakan urusan ketatausahaan seperti tata naskah, administrasi surat menyurat, arsip, dan ekspedisi.
- b) Melaksanakan urusan umum seperti penataan administrasi perangkat desa, penyediaan prasarana perangkat desa dan kantor, penyiapan rapat, pengadministrasian aset, inventarisasi, perjalanan dinas, dan pelayanan umum.
- c) Melaksanakan urusan keuangan seperti pengurusan administrasi keuangan, administrasi sumber-sumber pendapatan dan pengeluaran, verifikasi administrasi keuangan, dan administrasi penghasilan Kepala Desa, Perangkat Desa, BPD, dan lembaga pemerintahan desa lainnya.

- d) Melaksanakan urusan perencanaan seperti menyusun rencana anggaran pendapatan dan belanja desa, menginventarisir data-data dalam rangka pembangunan, melakukan monitoring, dan
- e) Evaluasi program, serta penyusunan laporan

3. Kepala Urusan

Kepala urusan bertugas membantu Sekretaris Desa dalam urusan pelayanan administrasi pendukung pelaksanaan tugas-tugas pemerintahan.

Untuk melaksanakan tugas kepala urusan mempunyai fungsi:

- a) Kepala Urusan Tata Usaha Dan Umum memiliki fungsi, seperti melaksanakan urusan ketatausahaan seperti tata naskah, administrasi surat menyurat, arsip, dan ekspedisi, dan penataan administrasi perangkat desa, penyediaan prasarana perangkat desa dan kantor, penyiapan rapat, pengadministrasian aset, inventarisasi, perjalanan dinas, dan pelayanan umum.
- b) Kepala Urusan Keuangan memiliki fungsi, seperti melaksanakan urusan keuangan seperti pengurusan administrasi keuangan, administrasi sumber-sumber pendapatan dan pengeluaran, verifikasi administrasi keuangan, dan administrasi penghasilan Kepala Desa, Perangkat Desa, BPD, dan lembaga pemerintahan desa lainnya.
- c) Kepala Urusan Perencanaan memiliki fungsi mengoordinasikan urusan perencanaan, seperti menyusun rencana anggaran pendapatan dan belanja desa, menginventarisasi data-data dalam rangka

pembangunan, melakukan monitoring dan evaluasi program, serta penyusunan laporan.

4. Kepala seksi

Kepala seksi bertugas membantu Kepala Desa sebagai pelaksana tugas operasional. Untuk melaksanakan tugas Kepala Seksi mempunyai fungsi:

- a) Kepala Seksi Pemerintahan mempunyai fungsi melaksanakan manajemen tata praja Pemerintahan, menyusun rancangan regulasi desa, pembinaan masalah pertanahan, pembinaan ketentraman dan ketertiban, pelaksanaan upaya perlindungan masyarakat, kependudukan, penataan dan pengelolaan wilayah, serta pendataan dan pengelolaan Profil Desa.
- b) Kepala Seksi Kesejahteraan mempunyai fungsi melaksanakan pembangunan sarana prasarana perdesaan, pembangunan bidang pendidikan, kesehatan, dan tugas sosialisasi serta motivasi masyarakat di bidang budaya, ekonomi, politik, lingkungan hidup, pemberdayaan keluarga, pemuda, olahraga, dan karang taruna.
- c) Kepala Seksi Pelayanan memiliki fungsi melaksanakan penyuluhan dan motivasi terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban masyarakat, meningkatkan upaya partisipasi masyarakat, pelestarian nilai sosial budaya masyarakat, keagamaan, dan ketenagakerjaan.

5. Kepala Kewilayahan

Kepala Kewilayahan atau Kepala Dusun berkedudukan sebagai unsur satuan tugas kewilayahan yang bertugas membantu Kepala Desa dalam pelaksanaan tugasnya di wilayahnya. Untuk melaksanakan tugasnya, Kepala Kewilayahan/Kepala Dusun memiliki fungsi:

- a) Pembinaan ketentraman dan ketertiban, pelaksanaan upaya perlindungan masyarakat, mobilitas kependudukan, dan penataan dan pengelolaan wilayah.
- b) Mengawasi pelaksanaan pembangunan di wilayahnya.
- c) Melaksanakan pembinaan kemasyarakatan dalam meningkatkan kemampuan dan kesadaran masyarakat dalam menjaga lingkungannya.
- d) Melakukan upaya-upaya pemberdayaan masyarakat dalam menunjang kelancaran penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan.

3. Kehidupan Beragama

Setiap manusia membutuhkan kepastian dalam hidupnya. Kepastian itu umumnya diberikan oleh agama. Pendidikan, penghayatan, dan pengamalan agama yang dianut oleh seseorang mendorong sekaligus membantunya mewujudkan nilai-nilai religius itu dalam kehidupan sehari-hari. Hal ini pada gilirannya akan menciptakan kerukunan, ketenteraman, dan ketertiban dalam kehidupan bersama dalam masyarakat. Warga Desa

Sibuhuan Julu, (100 %) menganut Agama Islam. Realitas semacam ini tidak bisa dilepaskan dari sejarah masuknya Agama di Padang Lawas Khususnya Di Sibuhuan. Sibuhuan Julu sebanyak 3200 jiwa yang terdiri atas laki-laki 1275 jiwa dan perempuan 1925 jiwa.

Tabel 2.1

Jumlah Penduduk Desa Sibuhuan Julun Menurut Agama

No	Agama	Laki-Laki	Prempuan	Jumlah
1	Islam	1275	1925	3200
	Total	1275	1925	3200

Sumber : Data Lapangan Setelah Penelitian Tahun 2020

4. Kesehatan

Pada hakikatnya, pembangunan kesehatan adalah upaya yang dilaksanakan oleh semua komponen masyarakat yang bertujuan untuk meningkatkan kesadaran, kemauan, dan kemampuan hidup sehat bagi setiap orang agar terwujud derajat kesehatan masyarakat yang setinggi-tingginya, sebagai investasi pembangunan sumberdaya manusia yang produktif secara sosial dan ekonomis. Keberhasilan pembangunan kesehatan sangat ditentukan oleh kesinambungan antar upaya program dan sektor serta kesinambungan dengan upaya-upaya yang telah dilaksanakan periode sebelumnya. Sesuai konteks Desa Sibuhuan Julu, jumlah fasilitas kesehatan yang ada saat ini ada 2, yakni 1 Poskesdes dan 1 posyandu.

Selain jumlah fasilitas kesehatan yang sangat minim, jumlah tenaga kesehatan di Desa Sibuhuan Julu juga sangat sedikit.

Tabel 2.2

Jumlah Fasilitas Kesehatan

No	Fasilitas Kesehatan	Jumlah
1	Poskesdes	1
2	Posyandu	1
	Total	2

Sumber : Data Lapangan Setelah Penelitian Tahun 2020

Tabel 2.3

Jumlah Tenaga Kesehatan

No	Tenaga Kesehatan	Jumlah
1	Bidan	3
2	Perawat	2
3	Kader Posyandu	10
	Total	15

Sumber : Data Lapangan Setelah Penelitian Tahun 2020

BAB III

PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DAN FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TERJADINYA JUAL BELI TANAH SECARA INFORMAL DI DESA SIBUHUAN JULU

A. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Sibuhuan Julu

Kehidupan masyarakat tidak terlepas dari hubungan interpersonal dengan orang lain, untuk tujuan hidup sehari-hari di desa sibuhuan Julu kecamatan barumun kabupaten padang lawas. Ketika desa ini melaksanakan perjanjian jual beli tanah seringkali tidak ada yang peduli dengan keberadaan hukum yang ada atau yang telah ditetapkan.

Ketentuan mengenai jual beli tanah sudah sangat jelas diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang di dalamnya mengatakan bahwa jual beli tanah harus dilaksanakan secara formal dengan dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi hal tersebut diabaikan oleh sebagian masyarakat di desa Sibuhuan Julu. Yang mana disekitaran desa tersebut dekat dengan adanya kantor Notaris/PPAT sehingga adanya unsur kesengajaan ketidakpedulian masyarakat terhadap peraturan yang telah ditetapkan, sehingga ketika masyarakat ingin melaksanakan jual beli tanah mengabaikannya dan masyarakat lebih memilih untuk membuat perjanjian jual

beli yang dihadiri oleh Kepala Desa dan dengan para saksi. Namun jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT tetaplah sah sepanjang syarat materilnya terpenuhi, akan tetapi menimbulkan permasalahan dikemudian hari contohnya terjadi sengketa tanah atau wanprestasi.

Masyarakat di Desa Sibuhuan Julu berpendapat bahwa persoalan perjanjian jual beli (AJB) yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) ataupun pendaftaran tanah bukanlah persoalan yang serius atau sangat penting, karena persoalan mengenai pertanahan jarang terjadi. Perjanjian jual beli di desa sibuhuan julu, jual beli mengikat pada prinsipnya adalah perbuatan antara penjual dan pembeli dalam bentuk transaksi, yaitu pihak yang melepaskan barang disebut penjual, dan pihak yang menerima barang disebut pembeli, dimana pembeli membayar sejumlah uang kepada penjual, dan masing-masing para pihak telah menyepakati harga yang telah dibahas dan disesuaikan dengan kondisi barang, dan kemudian barang yang ditargetkan untuk dijual dan diserahkan untuk dibeli.

Perjanjian yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu perjanjian 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 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.⁷⁴

⁷⁴ Anonym. "Akta Otentik", diakses melalui [www. blogspot.com](http://www.blogspot.com). Pada tanggal 8 Oktober 2018

Jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT adalah sah dan mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah asalkan jual beli itu memenuhi syarat-syarat materil baik mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya. Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara penulis dengan Kepala Desa Sibuhuan Julu yaitu Hasan Basri Nasution yang menyatakan bahwa akta di bawah tangan adalah sah apabila para pihak cakap dan ada objek yang diperjualbelikan dalam hal ini adalah tanah yang tidak sedang bersengketa. Kecapakan dalam akta di bawah tangan dapat diterima dalam hal peralihan hak.

1. Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Desa Sibuhuan Julu.

Masyarakat di Desa Sibuhuan Julu memang sering kali melakukan jual beli tanah dibawah tangan kebanyakan prosedur dari pembelian hak atas tanah di Desa Sibuhuan Julu berdasarkan hasil wawancara bersama Kepala Desa Sibuhuan Julu yaitu Bapak Hasan Basri Nasution yaitu:

1. Proses Pertama yaitu Pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli yang sudah bersepakat atas harga tanah yang dijual, kemudian pembeli memberikan uang kepada penjual, setelah dilakukan transaksi pihak pembeli dapat langsung menggarap tanah tersebut, biasanya perbuatan ini dilakukan oleh orang yang sudah saling kenal, jika masih ada haknya maka hak tersebut diberikan, jika tidak ada maka pihak pembeli dan penjual tanah yang akan mengurusnya tergantung kesepakatan.

2. Proses kedua yaitu dilakukan secara lisan jual beli tanah tersebut, dengan hanya menggunakan kwitansi saja tanpa adanya suatu perjanjian jual beli atas tanah tersebut. Kemudian pihak pembeli akan menempati tanah yang akan dibelinya atau langsung menggarap tanah tersebut.
3. Proses ketiga yaitu transaksi atas tanah tersebut dilakukan dihadapan kepala desa, yang mana pihak penjual dan pihak pembeli sepakat dengan harga tanah yang akan dijual dan mereka menghadap kepala desa untuk melakukan jual beli tersebut, kemudian setelah waktu dan hari yang sudah ditentukan oleh kepala desa, maka kepala desa dan jajarannya melakukan pengukuran batas-batas tanah untuk disesuaikan di dalam surat kepemilikan, selanjutnya kepala desa membuat surat pernyataan dan isinya merupakan telah dilakukan transaksi jual beli tanah dan telah dilakukan pengukuran yang memuat isi kondisi tanah dan batas-batas tanah.
Namun dari berbagai proses pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan diatas, terdapat juga masyarakat Sibuhuan Julu yang sudah lama melakukan jual beli tanah tetapi baru dibuat atas haknya bertahun-tahun, sehingga proses pembuatan surat jual beli tanah dibawah tangan terlambat dan di ulang prosedurnya dari awal lagi.

Menurut hasil wawancara dengan kepala desa sibuhuan julu, kepala desa menyatakan bahwa kepala desa tidak berhak membuat kontrak jual beli tanah, seperti pejabat pembuat akta tanah (PPAT), tetapi kepala desa memiliki kewajiban menandatangani dan mengakui bahwa pihak penjual dan pembeli tanah telah mengalihkan haknya karena nantinya pengurusan

dokumen-dokumen awal tanah, seperti surat riwayat tanah, surat keterangan ganti kerugian, surat ukur, yang akan diterbitkan oleh pemerintah desa yaitu kepala desa, langkah awal ini untuk memenuhi persyaratan pendaftaran tanah di BPN.

Akta autentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana memiliki fungsi yaitu :

1. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan secara autentik telah terjadinya jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh para pihak-pihak tertentu yang disebut dalam akta tersebut.
2. Adanya bukti bukti berupa berupa suatu akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran jual belinya oleh Kepala Kantor Pertanahan.
3. Dilakukannya jual beli dihadapan 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 KUHP)
 - b. Pembeli memenuhi syarat bagi hak atas tanahnya.
 - c. Tidak dilanggar ketentuan Landreform.
5. Dilakukannya secara tunai, terang, dan nyata.

Jual beli dilakukan dihadapan Kepala Desa merupakan sah menurut hukum, bilamana dipenuhi syarat-syarat materiilnya yang disebutkan diatas. Jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa memenuhi syarat terang, artinya

tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Tetapi Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk mendaftarkan tanah tersebut. Tanggapan responden tentang pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Desa Sibuhuan Julu, terkait dengan pelaksanaan jual beli tanah dilaksanakan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jawaban tersebut dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 3.1
Jawaban Responden tentang pelaksanaan jual beli tanah di bawah
tangan di Desa Sibuhuan Julu

No	Jawaban Responden	Jumlah	Presentase
1	Dihadapan PPAT	5	10%
2	Dihadapan Kepala Desa	37	70%
3	Dua Orang Saksi	10	20%
	Jawaban	52	100%

Sumber : Data Lapangan Setelah Penelitian, Tahun 2020

Dari tabel 3.1 dapat dilihat bahwa 5 responden sebanyak 10% dari seluruh responden menyatakan melakukan transaksi jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).sedangkan 48 responden sebanyak 90% dari seluruh responden menyatakan melakukan jual beli tanah tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jual beli dibawah tangan yang menggunakan perjanjian antara kedua belah pihak ataupun dihadapan Kepala Desa tapi tidak dihadapan PPAT disebut akta dibawah tangan, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seseorang pejabat yang berwenang, dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang

dimaksudkan oleh para pihak-pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta.⁷⁵ suatu akta yang dibuat dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris/PPAT ataupun seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam pasal 1874 dan pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kepala Desa dalam hal ini sesuai dengan ikut sertanya kepala desa dalam jual beli hak atas tanah, Mahkamah Agung dalam Yurisprudensi tanggal 13 Desember 1958 No. 4/K/RUP/1958 menyatakan bahwa ternyata ikut sertanya kepala desa diharuskan sebagai syarat mutlak oleh hukum adat, hanya penggabungan kepala desa atau kesaksian kepala desa itu merupakan faktor yang lebih menyatakan keyakinan bahwa suatu jual beli hak atas tanah merupakan sah. Dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 12 Juni 1975 No. 952/K/SIP/1975 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa jual beli menurut hukum adat sah apabila dilakukan secara riil dan tunai serta diketahui oleh kepala desa.

Pengertian jual beli hak atas tanah setelah berlakunya UUPA adalah perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai, kemudian diatur dalam peraturan pelaksanaan dari UUPA yaitu Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dinyatakan dalam Pasal 37 angka (1) huruf f disebutkan, bahwa setiap transaksi jual beli hak atas tanah sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah

⁷⁵ Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hlm 50.

ini untuk melakukan pendaftaran bisa tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi hanya dengan bukti tertulis yang dibuat oleh Kepala Desa /Kepala Adat.

Menurut R. Soegondo Notodisoerjo menjelaskan, bahwa seseorang menjadi “Pejabat Umum”, apabila diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberikan wewenang dan kewajiban untuk melayani public 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.⁷⁶

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.⁷⁷

Berdasarkan uraian diatas bahwa jual beli pada masyarakat di Desa Sibuhuan Julu dilakukan Menurut Hukum Adat yang dalam pelaksanaannya hanya dilakukan dihadapan Kepala Desa yang bersifat tunai, riil dan terang. Jual beli tersebut tetap sah walaupun telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sepanjang syarat-syarat materil terpenuhi yaitu adanya para pihak, tanah sebagai objek jual beli dan harga yang telah disepakati, namun syarat formilnya tidak terpenuhi untuk mendapatkan suatu perlindungan hukum dari undang-undang.

⁷⁶ R. Soegondo Notodisoero, Op.cit hlm 25.

⁷⁷ Boedi Harsono, Op.cit hlm 469.

Peneliti juga mewawancarai PPAT yang diwilayah hukumnya di daerah Sibuhuan yaitu PPAT Musa Daulay S.H tentang kondisi jual beli tanah dibawah tangan yang dilaksanakan masyarakat di Sibuhuan Julu, menurut Bapak Musa Daulay S.H. Jual beli tanah tanpa dihadapan pejabat yang berwenang sangat beresiko apabila nantinya dikemudian hari terjadi sengketa akta dibawah tangan tetap bisa jadi alat bkti namun kekuatan pembuktiannya lemah dan belum sempurna, kecuali surat dibawah tangan tersebut diakui keberadaannya oleh pihak “lawan”, selain untuk perlindungan hukum, jual beli dibawah tangan juga sebagai syarat dilakukannya pendaftaran tanah yang termuat pada pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah yaitu :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar mnukar, hibah pemasukan data dalam 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”.

Dalam hal ini juga diperkuat pada pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berbunyi sebagai berikut :

Pejabat Pembuat Akta Tanah 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”.

Undang-Undang Pokok Agraria menghendaki agar setiap transaksi jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian dengan hukum adat dan perbuatan lainnya yang berhubungan dengan pemindahan hak milik serta pengawasannya akan ditetapkan didalam Peraturan Pemerintah (Pasal 26 ayat (1) UUPA). Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang menetapkan bahwa tiap-tiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, dan lain-lain harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, terhadap Surat Keterangan atau Surat Ganti Kerugian sebagai atas hak yang dibuat dihadapan Kepala Desa, dan dapat juga dilakukan sebagai perlindungan hukum oleh negara tetapi tidak penuh, karena SKT atau SKGR merupakan bagian dari pada syarat formil persyaratan untuk pendaftaran tanah dan diterbitkan atas hak baru yang lebih kuat yaitu sertifikat. Kewenangan Lurah/Kepala Desa juga diatur di dalam ketentuan Pasal 39 ayat 1 huruf b angka 1 dan angka 2 disebutkan bahwa mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :

- a. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2).
- b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak

di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

2. Bentuk Akta Dalam Jual Beli Tanah di Desa Sibuhuan Julu.

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan di daerah tersebut berdasarkan Pasal 7 ayat 2, dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai atas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau cacat hukum dalam penerbitan atas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertifikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertifikat, Berdasarkan uraian di atas maka dapat diketahui bahwa walaupun surat keterangan penguasaan tanah merupakan alat bukti tertulis dibawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta autentik, namun karena surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan atas hak atau hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undang pertanahan, Proses mendapatkan hak milik atas tanah seperti ini jika merujuk pada UUPA, surat keterangan tanah merupakan proses awal atau atas hak untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah. Namun dengan mengantongi surat keterangan tanah tersebut masyarakat merasa haknya sudah aman dan terlindungi.

Latarbelakangi permasalahan jual beli tersebut, maka perjanjian jual beli tidak lagi hanya menggunakan hukum perdata atau BW tetapi juga harus tunduk pada hukum dasar pertanahan, pada prinsipnya penjualan hak atas tanah sekarang juga harus diartikan sebagai perbuatan hukum berupa penyerahan hak milik penjual atau penyerahan tanah secara tetap, pembeli pada saat itu juga memberikan harga kepada penjual.⁷⁸ Undang-Undang Pokok Agraria telah mengatur permasalahan peralihan hak tanah atau jual beli tanah tentang tata caranya, tetapi sebahagian masyarakat masih menganut sistem hukum adat dengan konsep tunai, terang, dan riil seperti halnya yang terjadi, masyarakat desa masih menggunakan jual beli tanah dibawah tangan tanpa dihadapan pejabat yang berwenang.

Jual beli dibawah tangan merupakan suatu peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara dat yang dilakukan dibawah tangan dengan cara peralihan hak melalui suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi dan dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan dalam perjanjian yang mengikut kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para saksi.⁷⁹

Dalam fungsi akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan sebagai bukti, yang mana telah dilaksanakannya perbuatan hukum, yang bersangkutan dengan perbuatan itu, sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindahan haknya hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta

⁷⁸ Boedi Harsono, 2003, hlm 23.

⁷⁹ Ibid.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Demikian ditentukan dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah tahun 1997, bahwa dengan adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya.

Artinya, jika tanpa adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kepala kantor pertanahan dilarang untuk mendaftarkannya. Pasal diatas tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, adalah syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materil yang bersangkutan yaitu pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam pelaksanaan jual beli tanah, atas hak yang dimiliki atau diperoleh para pihak tidak sampai pada tahap yang sempurna. Untuk mengetahui atas hak yang diperoleh atau dimiliki setelah pelaksanaan jual beli tanah oleh para pihak dapat dilihat dari jawaban responden sebagaimana di uaikan pada tabel 3.2 di bawah ini:

Tabel 3.2

Jawaban Responden tentang bentuk-bentuk akta dalam penyerahannya yang dilakukan terhadap objek jual beli tanah.

No	Jawaban Responden	Jumlah	Presentase
1	Akta Autentik	5	10%
2	Akta Dibawah Tangan	48	90%
	Jawaban	52	100%

Sumber : Data Lapangan Setelah Penelitian, Tahun 2020

Akta memiliki arti yang sangat luas yaitu perbuatan hukum, yang mana akta dapat dibedakan menjadi akta autentik dan akta di bawah tangan, akta autentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Sedangkan akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat antara para pihak satu dengan pihak yang lainnya yang dilegalisasi dengan pejabat yang berwenang untuk itu yang mana sah menurut ketentuan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana menerangkan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan akta dibawah tangan, sah dan berlaku sebagai Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan menurut ketentuan pasal 1870 KUH Perdata, yaitu tentang kekuatan dan akta autentik sebagai alat pembuktian yaitu suatu akta autentik yang memberikan di antara para pihak ataupun ahli waris atau orang-orang yang mendapat hak pada mereka, suatu bukti, yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.⁸⁰ akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak.

⁸⁰ R. Subekti Dan R. Tjirosudibio, Op.cit.hlm 475.

3. Alas Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Masyarakat Sibuhuan Julu.

Apabila timbul sengketa antara para pihak, maka yang termuat dalam akta autentik adalah 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 disebutkan bahwa akta dibawah tangan, merupakan permulaan bukti tertulis.

Fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibuat adalah sebagai bukti, bahwa telah terjadi perbuatan hukum yang bersangkutan dan karena perbuatan itu sifatnya tunai sekaligus membuktikan perpindahannya hak atas tanah 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) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam pelaksanaan jual beli tanah, atas hak yang dimiliki atau diperoleh para pihak tidak sampai pada tahap yang sempurna. Untuk mengetahui apa atas hak yang diperoleh atau dimiliki setelah pelaksanaan jual beli tanah oleh para pihak dapat dilihat dari jawaban responden sebagaimana yang diuraikan pada tabel dibawah ini :

Tabel 3.3

**Jawaban Responden Alas Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Masyarakat
Di Desa Sibuhuan Julu**

No	Jawaban Responden	Jumlah	Presentase
1	Sertifikat Hak Milik	5	10%
2	Surat Keterangan Ganti Rugi	48	90%
	Jawaban	52	100%

Sumber : Data Lapangan Setelah Penelitian, Tahun 2020

Berdasarkan hasil kuisioner tingkat atas hak yang dimiliki lebih banyak Surat Keterangan Ganti Rugi Sebanyak 90% dibandingkan Sertifikat Hak Milik sebanyak 10%, yang mana dalam sertifikat menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, Sertifikat adalah alat bukti hak yang paling kuat, untuk dapat menerbitkan sertifikat salah satu syaratnya masyarakat harus melakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jika jumlah pemilik Surat Keterangan Ganti Rugi lebih banyak maka masyarakat di Desa Sibuhuan Julu masih banyak yang belum melakukan peningkatan atas haknya.

4. Bukti Surat Dalam Jual Beli Tanah Di Desa Sibuhuan Julu

Masyarakat di Desa Sibuhuan Julu hanya membayar pembelian saja dan kadang tidak ada bukti kuitansi. hanya dengan bukti kwitansi, saat si pembeli meyerahkan sejumlah uang yang telah di tentukan dan disepakati maka si penjual menyerahkan seatas hak tanah tersebut baik atas hak berupa sertifikat ataupun SKGR tergantung yang mereka punyai atas hak dari tanah tersebut, pengertian Kwitansi adalah suatu alat bukti penerimaan sejumlah uang yang ditandatangani oleh penerima, selanjutnya diserahkan kepada yang membayar dan dapat digunakan sebagai bukti transaksi, yaitu surat bukti yang menyatakan telah terjadinya penyerahan sejumlah uang yang ditulis pada surat tersebut. Kwitansi dilengkapi dengan keterangan keterangan tempat, tanggal dan alasan penyerahannya sejumlah uang tersebut, biasanya untuk memperkuat tanda bukti transaksi pada kwitansi akan ditempelkan materai sebesar yang sudah ditentukan oleh undang-undang perpajakan.⁸¹

Tabel 3.4

Jawabanh Responden Bukti Dalam Jual Beli Atas Tanah

No	Bukti Yang Diberikan Saat Melakukan Jual Beli	Jumlah	Presentase
1	Kwitansi	10	15%
2	Tidak Ada Kwitansi	42	85%
	Jawaban		100%

Sumber : Data Lapangan Setelah Penelitian, Tahun 2020

⁸¹ <http://www.scribd.com/document/348018829/Inilah-Pengetian-Kwitansi-Dan-Fungsinya> diakses pada tanggal 17 Oktober 2021.

Berdasarkan hasil kuesioner diatas tingkat atas bukti dalam Jual Beli di Desa Sibuhua Julu Masih banyak yang tidak memiliki adanya kuitansi ataupun dalam proses jual beli tanah tersebut secara lisan yaitu sebanyak 85% Dibandingkan dengan yang memiliki alat bukti kuitansi hanya sebesar 10 % dalam melakukan jual beli tanah di Desa Sibuhuan Julu.

5. Penyerahan Tanah Sebagai Objek Jual Beli Tanah di Desa Sibuhuan Julu.

Berdasarkan hasil kuisisioner diatas, Dalam hal ini penjual wajib menyerahkan tanah yang dijadikan objek jual beli pada waktu sebagaimana yang ditetapkan menurut kesepakatan antara para pihak penjual dan pihak pembeli. Untuk mengetahui tentang kapan saatnya dilakukan penyerahan tanah yang dujadikan objek jual beli tersebut dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 3. 5

Jawaban Responden tentang Penyerahan terhadap tanah yang dujadikan sebagai objek jual beli di Desa Sibuhuan Julu.

No	Jawaban Responden	Jumlah	Presentase
1	Sebelum Pembayaran	2	5%
2	Setelah Pembayaran	50	95%
	Jumlah	52	100%

Sumber : Data Lapangan Setelah Penelitian, Tahun 2020

Dari tabel 3.5 diatas terlihat bahwa 2 responden atau sebanyak 5 % dari seluruh responden menyatakan melakukan penyerahan terhadap tanah yang dijadikan objek jual beli adalah disaat sebelum melakukan pembayaran. Sedangkan 50 responden atau sebanyak 95% dari seluruh responden menyatakan melakukan penyerahan tanah yang dijadikan objek jual beli adalah disaat setelah melakukan pembayaran.

Dalam pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan yaitu jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu pembayaran, maka pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan barangnya dilakukan.

B. Faktor Yang Mempengaruhi Terjadinya Praktek Jual Beli Tanah Secara Informal di Desa Sibuhuan Julu

Jual beli tanah sangat sering di selenggarakan di Desa Sibuhuan Julu, hal ini karena tingkat kesadaran masyarakat yang masih rendah dan menganggap penggunaan sertifikat yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dianggap tidak begitu penting bagi masyarakat di desa ini, dan sebahagian masyarakat mengurus sertifikat hanya untuk kepentingan pinjam uang dan hutang. Permasalahan jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di desa Sibuhuan Julu adalah yang diselenggarakan antara lain oleh penjual dan pembeli tanah dan adanya beberapa orang saksi pada jual beli tanah tersebut. Dalam menyelenggarakan proses transaksi jual beli tanah yang dilakukan masyarakat sangatlah sederhana yaitu hanya sebatas bertemu antara penjual tanah dan si

pembeli tanah kemudian terjadi pembicaraan dan kesepakatan antara penjual tanah dan pembeli tanah seperti melakukan transaksi pada umumnya, dan tidak selalu melalui kepala desa maupun PPAT. Kenyataan di lapangan memang demikian, sementara yang ada di desa proses pelaksanaan jual beli seperti di atas sudah terbiasa dilakukan dengan cara-cara yang sangat sederhana, padahal sudah jelas di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian adalah :

1. Adanya kesepakatan
2. Memiliki kecakapan
3. Ada hal tertentu
4. Ada sebab yang halal
5. Menurut hukum para pihak sudah memenuhi kecakapan hukum atau para pihak sudah dewasa, seseorang yang sudah dianggap dewasa, apabila ia antara lain :
 1. Dapat/mampu bekerja sendiri yaitu cakap untuk melakukan segala pergaulan dalam kehidupan serta mempertanggung jawabkan sendiri hal itu.
 2. Cakap mengurus harta bendanya serta lain keperluan sendiri yaitu menurut hukum kata “dewasa” ini baru mulai setelah tidak menjadi tanggungan orang tua dan tidak serumah lagi dengan orang tua. Jadi bukan hanya sekedar nikah saja.

Syarat-syarat dimaksud terkadang diabaikan, dengan hukum tanggungan atau tidak, namun yang menjadi pedoman mereka, yaitu ketika dua belah pihak sudah ada kesepakatan bersama maka jual beli terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar atau bisa terjadi perpindahan hak atas tanah dengan pembayaran harga pada saat bersamaan secara tunai. Biasanya sebagai barang buktinya cukup dengan selembor kwitansi, kertas segel atau kertas yang ditempelkan materai bahkan sering tidak diperkuat dengan saksi-saksi dari masing-masing pihak. Semestinya pemindahan hak semacam itu masih diperlukan adanya suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan (leevering) dan dibuatkan akta oleh pejabat untuk balik nama, jadi pada hakikatnya, sebelum balik nama dilakukan hak atas tanah tersebut belum bisa beralih kepada pembeli.

Proses yang menyebabkan jual beli tanah di selenggarakan tidak secara formal pelaksanaannya yang dilakukan oleh para pihak antara penjual dan pembeli tersebut seolah ada unsur kesengajaan untuk tidak melapor kepada Aparat Pemerintahan Desa, dalam hal ini untuk menghindari biaya persaksian dari desa. Biasanya kepala desa mengetahui adanya kesalahan ini terjadi apabila setelah muncul permasalahan dan pengaduan dari yang bersangkutan tentang sengketa tanah yang berlatar belakang jual beli tanah di bawah tangan. Pada setiap kejadian selalu diberikan arahan tentang keharusan mendaftarkan dihadapan PPAT atau Notaris. Selanjutnya diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa tujuan Pendaftaran tanah yaitu :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak

lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah untuk mempermudah mendapatkan data yang diperlukan dalam penyelesaian masalah hukum berkaitan dengan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁸²

Sedangkan syarat-syarat yang harus dipenuhi antara lain membawa foto copy KTP, KK, dan SPPT PBB dengan membayar biaya administrasi perbidang untuk diserahkan ke Pemerintah Desa, kemudian pihak Pemerintah Desa mengusulkan mutasi/perubahan tanah yang ditujukan ke Kantor Dinas Pendapatan Daerah, untuk selanjutnya di proses guna perubahan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang), dan kemudian di usulkan untuk proses pembuatan sertifikat, ditambah dengan syarat-syarat lainnya yang harus dipenuhi, antara lain yaitu berupa:

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SPPT) dari KPT yang menyatakan antara lain bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat surat bukti hak atas tanah. Keterangan Kepala Desa yang dikutakan oleh Camat yang membenarkan surat bukti hak atas tanah tersebut surat tanda bukti biaya pendaftaran. Surat ukur dari pertanahan dan menyerahkan biaya administrasi, dan lain-lain.

⁸² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam kegiatan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah terkadang mengalami hambatan-hambatan yang mengganggu terlaksannya pelaksanaan jual beli. Hambatan-hambatan ini berawal dari kurangnya pengetahuan warga masyarakat mengenai adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pertanahan serta kurangnya peran pemerintah untuk melakukan sosialisasi seperti penyuluhan-penyuluhan tentang tanah kepada warga masyarakat di Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas.

Dalam kegiatan jual beli tanah, pihak pembeli merasa tertipu oleh pihak penjual, ternyata tanah yang dibeli oleh pihak pembeli bukanlah tanah milik si penjual, melainkan tanah tersebut merupakan tanah milik orang lain. Untuk mengetahui keadaan pihak pembeli yang berkaitan tentang pernah tertipu atau tidak dalam melakukan jual beli tanah dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 3.6

Jawaban responden terhadap pernah atau tidak pernah tertipu dalam pelaksanaan jual beli tanah di Desa Sibuhuan Julu.

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1	Pernah Tertipu	3	5%
2	Tidak Pernah Tertipu	49	95%
	Jumlah	52	100%

Sumber : Data Lapangan Setelah Penelitian, Tahun 2020

Dari tabel diatas terlihat bahwa ada 3 responden atau 5% dari seluruh responden menyatakan pernah tertipu dalam pelaksanaan jual beli tanah. Sedangkan ada 49 responden atau sebanyak 95 % dari seluruh responden menyatakan tidak pernah tertipu dalam pelaksanaan jual beli tanah. Dari jawaban responden diatas berdasarkan tabel 3.6, maka sebelumnya melakukan jual beli tanah haruslah waspada akan hal-hal yang tidak diinginkan seperti itu, untuk itu perlu dilakukan terlebih dahulu adalah melakukan peninjauan data yuridis beserta letak atau lokasi tanah yang akan dibeli.

Semua informasi yang berkaitan dengan tanah yang akan dibeli dapat diketahui dari akta jual beli dari pemilik sebelumnya. Maka dari itu ada beberapa persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu:

- 1) Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli.
- 2) Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- 3) Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT.
- 4) Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dari pejabat yang berwenang.

Hal ini sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:

- Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Meteri Agraria.

4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Selanjutnya dalam Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa :

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dua pembebanan hak tersebut.

Dalam pelaksanaannya hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang salah satu tujuannya adalah untuk memperoleh kepastian hukum di Desa Sibuhuan Julu dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa dlam mencapai keberhasilan. Dalam melakukan peralihan tanah ada suatu kendala timbul dan permasalahan baik dihadapi pemerintah (Kantor Pemerintah) ataupun dari masyarakat yang mempunyai hak atas tanah. Adapun yang menjadi kendala dalam pelaksanaannya tanah tersebut berdasarkan hasil penelitian penulis dilapangan adalah :

1. Karena Masyarakat Itu Sendiri

Kurangnya pemahaman masyarakat tentang arti pentingnya sertifikat hak milik serta prosedur pelaksanaannya perjanjian tanah dibawah tangan yang terkesan berbelit-belit membuat masyarakat tidak berkeinginan mengalihkan hak milik atas tanahnya, dimana banyaknya masyarakat kurang memahami tentang arti pentingnya akta autentik. Dalam hubungannya dengan usaha peningkatan pemahaman masyarakat tentang arti pentingnya akta autentik dan peralihan hak milik, dimana tingkat pendidikan masyarakat di Desa Sibuhuan Julu dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 3.7

Tingkat Pendidikan Responden Yang Melaksanakan Jual Beli di Bawah

Tangan di Desa Sibuhuan Julu

No	Pendidikan	Angka	Persentase
1	Tidak tamat Sekolah Dasar	2	5%
2	Tamat Sekolah Dasar	13	25%
3	Tamat Sekolah Menengah Pertama	30	55%
4	Tamat Sekolah Menengah Atas	5	10%
5	Tamat Perguruan Tinggi	2	5%
	Jumlah	52	100%

Sumber : Data Lapangan Setelah Penelitian, Tahun 2020

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa responden yang berpendidikan yang tidak tamat SD sebanyak 2 responden atau 5 % ,berpendidikan tamat SD sebanyak 13 responden atau 25 %, yang berpendidikan tamat SMP 30 responden atau 55%, berpendidikan tamat SMA sebanyak 5 responden atau 10% dan berpendidikan tamat perguruan tinggi sebanyak 2 responden atau 5 %.

Kurangnya kesadaran hukum hal ini dilihat masih banyak tingkat pendidikan masyarakat yang masih rendah dimana masyarakat beranggapan bahwa dengan memiliki surat keterangan dari kepala desa, Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan Tanah dan SKGR yang diketahui oleh Camat. Pemilik tanah merasa sudah mendapatkan hak atas tanahnya.

Besarnya biaya peralihan hak atas tanah sangatlah membebani masyarakat hal ini terlihat dari jenis pekerjaan responden yang dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 3.8
Jenis Pekerjaan Responden Yang Melakukan Perjanjian Jual beli Tanah
Secara Di Bawah Tangan

No	Jenis Pekerjaan	Angka	Persentase
1	Karyawan Swasta	2	5%
2	Wira Swasta	5	10%
3	Pengawai Negeri Sipil	5	10%
4	Petani	40	75%
	Jumlah	52	100%

Sumber : Data Lapangan Setelah Penelitian, Tahun 2020

Berdasarkan tabel diatas jenis pekerjaan responden paling banyak adalah pekerjaan petani yang paling banyak, yakni 40 responden atau 75 %, karyawan swasta 2 responden atau 5 %, wira swasta 5 responden atau 10 %, dan pengawai negeri sebanyak 5 responden atau 10 %. Definisi kesadaran hukum merupakan pendapat sikap dan nilai-nilai yang terdapat dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada serta nilai-nilai tentang fungsi apa yang hendaknya dijalankan oleh hukum, membentuk sikap seseorang dalam masyarakat. Ketidaktahuan masyarakat tentang tujuan dari peralihan hak milik atas tanah dikarenakan kurangnya penyuluhan hukum yang dilakukan oleh pemerintah (dalam hal ini pemerintah desa) serta kurang aktifnya masyarakat

dalam mencari informasi tentang tujuan dan manfaat pelaksanaan jual beli tanah sesuai dengan ketentuan undang-undang serta kurangnya kesadaran hukum masyarakat.

2. Karena Biaya Peralihan Yang Lumayan Mahal

Besarnya biaya juga mengakibatkan kurang berminatnya masyarakat dalam melaksanakan perjanjian jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 3.9

Biaya Yang Dikeluarkan Dalam Peralihan Jual Beli Tanah Di Sibuhuan Julu

No	Biaya Peralihan Tanah	Angka	Persentase
1	Biaya dihadapan PPAT	2	5%
2	Biaya dibawah tangan	50	95%
3	Lain-lain	-	-
	Jumlah	52	100%

Sumber : Data Lapangan Setelah Penelitian, Tahun 2020

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa tanggapan responden tentang biaya peralihan jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebanyak 2 responden atau 5 %, yang menyatakan biaya peralihan jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mahal dan sebanyak 50 responden atau 95% menyatakan biaya peralihan jual beli tanah dibawah tangan tidak mahal dikarenakan masyarakat tersebut mengalihkan hak atas tanahnya tidak mematok atas upah pengalihan tanahnya. Biaya peralihan jual beli tanah

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangatlah membebani masyarakat.

Transaksi jual beli tanah tidak terlepas dari banyaknya biaya untuk mengurus dari peralihan hak atas tanah, adapun biaya-biaya dibayarkan kepada negara atau pemerintah daerah dan juga biaya untuk pejabat yang melaksanakan jual beli tanah tersebut, namun dapat dinegosiasikan. Biaya yang resmi dibayarkan tersebut yaitu biaya PPH, biaya BPHTB, biaya PNBP, sedangkan biaya lainnya adalah biaya untuk PPAT. Adapun biaya-biaya yang perlu dikeluarkan saat jual beli tanah yaitu :

a) Pengecekan sertifikat

Pengecekan sertifikat dilakukan sebelum transaksi jual beli tanah dilaksanakan, yang tujuannya dilakukan untuk memastikan bahwa sertifikat tersebut tidak ada catatan sita, catatan blokir atau catatan lainnya. Pengecekan sertifikat ini dilaksanakan di kantor pertanahan di wilayah tersebut, dan biaya tergantung dari masing-masing kebijakan kantor tersebut, dan biasanya biaya ditanggung oleh pihak pembeli tanah, yang hal ini sesuai dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli tanah. Untuk biaya pengecekan sertifikat ini tersebut tergantung dari pada kebijakan kantor pertanahan di wilayah tersebut.

b) Biaya Akta Jual Beli

Pembuatan akta jual beli tanah atau sering disingkat dengan (AJB) juga membutuhkan biaya. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Besarnya biaya Akta Jual Beli

(AJB) di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berbeda-beda pada tiap daerah, namun biaya Akta Jual Beli (AJB) tidak boleh lebih dari 1% dari harga transaksi yang tertera dalam akta. Biaya Akta Jual Beli (AJB) tersebut ditanggung oleh para pihak yaitu penjual dan pembeli tanah, yang mana harus sesuai dengan kesepakatan para pihak. Kebanyakan PPAT menarik biaya 1% dari nilai transaksi, tetapi harga ini tidaklah kaku sehingga klien bisa menawar harga tersebut sepanjang disetujui oleh PPAT. Biaya akta jual beli ini biasanya dibayarkan secara proporsional antara penjual dan pembeli. Namun tidak tertutup kemungkinan biaya akta jual beli ini dipikul oleh salah satu pihak sesuai kesepakatan para pihak.

c) Biaya Balik Nama

Balik nama sertifikat dilakukan di kantor pertanahan setempat. Proses balik nama diajukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membayar sejumlah biaya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Biasanya, biaya balik nama ini ditanggung oleh pembeli.

d) Biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)

PNBP dibayarkan sekaligus pada saat pengajuan Peralihan Hak atau Balik Nama. Besarnya PNBP ini 1 0/00 (satu per seribu/permill) dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah.

e) Biaya Pajak Penghasilan (PPh)

Besarnya Biaya Pajak Penghasilan (PPh) adalah 5% dari besarnya transaksi. Biaya Pajak Penghasilan (PPh) harus sudah dibayar sebelum akta jual beli (AJB) ditandatangani. Adapun biaya pajak penghasilan (PPh)

dilakukan di bank penerima pembayaran transaksi jual beli tanah tersebut lalu kemudian di validasi di kantor pajak setempat. Pajak penghasilan ini biasanya dibebankan kepada penjual, sekali lagi itu tergantung kesepakatan antara penjual dan pembeli rumah.

f) Biaya Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Biaya yang harus dikeluarkan berikutnya adalah Bea atas Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau yang biasa disingkat (BPHTB) dan Pajak penghasilan. Sedangkan besar biaya yang harus dikeluarkan adalah sebesar 5% dari nilai jual objek pajak atau NJOP. Pihak mengeluarkan biaya ini tentunya sesuai kesepakatan antara penjual dan pembeli tanah. Selain itu, BPHTB ini harus sudah dilunasi sebelum akta jual beli (AJB). Sama dengan PPh, BPHTB juga harus dibayarkan sebelum akta jual beli ditandatangani. BPHTB dikenakan bukan hanya pada saat terjadinya jual-beli, melainkan juga terhadap setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan, seperti tukar-menukar, hibah, waris, pemasukan tanah ke dalam perseroan, dan lain-lainnya. Pada transaksi jual-beli tanah atau rumah, yang menjadi subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan itu, yaitu pembeli.

g) Biaya Jasa Notaris

Kehadiran notaris dalam suatu kegiatan jual beli tanah dirasa mutlak adanya, karena setiap perjanjian yang dimaksudkan untuk menggadaikan, memindahkan hak, atau memberikan hak baru atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta ini juga diperlukan ketika seseorang hendak meminjam uang dengan melibatkan hak atas tanah sebagai tanggungannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau yang lebih sering disebut notaris ini adalah satu-satunya pejabat yang berwenang dalam menentukan keabsahan suatu proses jual beli tanah. Jadi kesimpulannya, peranan notaris dalam transaksi jual beli tanah adalah hal yang diharuskan dan sangat penting, terutama untuk pihak pembeli. Biaya jasa notaris biasanya mencakup beberapa klasifikasi biaya, seperti dan perkiraan nilai masing-masingnya sebesar berikut ini:

- Biaya cek sertifikat: Rp100.000
- Biaya SK 59: Rp100.000
- Biaya validasi pajak: Rp200.000
- Biaya Akte Jual Beli (AJB): Rp2,4 juta
- Biaya Balik Nama (BBN): Rp750.000
- SKHMT (surat kuasa hak membebankan hak tanggungan): Rp250.000
- APHT: Rp1,2 juta⁸³

⁸³ <http://www.google.co.id/hkm online.org>

3. Karena Pengurusan Waktu Yang Lama

Peralihan jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memakan waktu yang lumayan lama yang mengakibatkan masyarakat ataupun responden yang mempunyai hak milik atas tanahnya enggan untuk mengalihkan haknya, berdasarkan hasil penelitian penulis dilapangan dari jawaban responden yang telah mengalihkan tanahnya melalui jual beli dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 3.10

Jangka Waktu Pengurusan Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Desa Sibuhuan Julu.

No	Pengurusan	Angka	Waktu Pengurusan
1	Dihadapan PPAT	2	4-5 Bulan
2	Dibawah Tangan (Para Pihak)	45	1 Bulan
3	Dengan Perantara Orang Lain	5	1-2 Bulan
	Jumlah	52	

Sumber : Data Lapangan Setelah Penelitian, Tahun 2020

Dari tabel diatas terlihat berapa lama waktu pengurusan perjanjian jual beli tanah yaitu pengurusan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membutuhkan waktu yang cukup lama yaitu 4-5 Bulan, sedangkan pengurusan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan (hanya para pihak) membutuhkan waktu yang paling lama yaitu 1 Bulan, serta dengan pihak lain atau dengan perantara pengurusannya membutuhkan waktu 1-2 Bulan

4. Karena Kurangnya Fasilitas Sarana dan Prasarana

Dengan dukungan sarana dan prasarana yang memadai penegakan hukum akan dapat terlaksana dengan baik. Sarana dan prasarana yang dimaksud, antara lain sumber daya manusia, organisasi yang baik peralatan yang mumpuni, dan sumber dana yang memadai, penegakan hukum yang berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian dalam masyarakat. Karena awamnya pemahaman masyarakat tentang arti pentingnya sertifikat hak milik atas tanah sebagaimana yang terlihat dalam tabel 3.7 diatas sangatlah penting diadakan penyuluhan hukum agar masyarakat mengetahui tentang arti pentingnya peralihan hak atas tanah guna mendapatkan kepastian hukum dari pemerintah. Sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dimana peralihan hak atas tanah perlu diadakan penyuluhan hukum atau sosialisasi dilokasi tersebut dengan tujuan untuk menambah pemahaman masyarakat tentang hukum pertanahan.

Dari adanya sarana dan prasarana berdasarkan hasil wawancara Kepala Desa Hasan Basri Nasution dengan PPAT Musa Daulay S.H, masyarakat Sibuhuan Julu minim pengetahuan tentang peralihan hak atas tanah, dan kurangnya sarana sosialisasi terhadap penduduk desa seperti pada pihak Badan Pertanahan Nasional, yang pada hakikatnya memberikan himbauan hanya di jejaring sosial, kita mengetahui bahwa tidak semua masyarakat desa mengenal teknologi sehingga jangkauan sosialisasi tersebut tidak sampai tidak adanya pihak yang terkait memberikan sosialisasi penyuluhan secara turun langsung ke desa Sibuhuan Julu, pada saat mewawancarai pihak BPN, dimana pihak BPN

beralasan untuk mengadakan penyuluhan hukum secara langsung ke desa-desa mengenai pentingnya peralihan hak yang sah di mata hukum memerlukan biaya akomodasi yang cukup besar, dan pihak BPN tidak mempunyai alokasi dana khusus dari pemerintah.

Perlu adanya diberikan keterampilan dalam penguasaan teknologi kepada pegawai yang sudah berkembang (komputerisasi) dan pelatihan sesuai dengan keahlian masing-masing serta pegawai dari kantor pertanahan yang ada di wilayah Kabupaten Padang Lawas memerlukan pegawai tambahan yang baik sebagai tenaga teknis maupun sebagai tenaga administrasi. Menurut Adrian Sutedi ada beberapa indikator untuk melihat tingkat keberhasilan pemerintah dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan antara lain :

1. Diketahui siapa yang memiliki atau menguasai sesuatu bidang tanah, jenis dan penggunaan tanahnya.
2. Bagaimana hubungan hukum antara bidang tanah dengan yang menguasai bidang tanah.
3. Berapa luas suatu bidang tanah yang dimiliki oleh orang atau badan hukum.
4. Dimana letak tanah tersebut yang dapat dipetakan berdasarkan suatu sistem proyeksi peta yang dipilih sehingga dapat menghindari tumpang tindih sertifikat.
5. Informasi yang disebutkan huruf 1,2,3 dan 4 diatas dikelola dalam sistem pertanahan yang memadai.

6. Penyimpanan dokumen yang tertib, teratur, dan terjamin keamanannya terdapat prosedur tetap yang sederhana, cepat, namun akurasiya terjamin.⁸⁴



⁸⁴ Adrian Sutedi, Op.Cit, Hlm 165.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai berikut :

1. Untuk sahnya jual beli tanah di desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas juga tidak harus dengan ikut sertanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akta jual beli tanah dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanyalah suatu alat bukti. Selain itu jual beli yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetaplah sah, sehingga hak miliknya tetap berpindah dari pihak penjual ke pihak pembeli, sesuai dengan syarat-syarat materiil baik itu penjual ataupun pembeli.
2. Faktor yang mempengaruhi masyarakat di Desa Sibuhuan Julu melakukan jual beli dibawah tangan terdiri atas empat faktor yaitu dari Undang-Undang Pokok Agraria sendiri yang membolehkan proses hukum secara adat menegnai peralihan hak atas tanah dalam Pasal 5, Aparatur Negara seperti Kepala Desa, Camat, PPAT, dan BPN yang kurang pengawasan terhadap masyarakat yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan, kurangnya sosialisasi pemahaman hukum oleh aparat terhadap warganya

bahwa melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang dan segera didaftarkan peralihan hak tersebut sangat penting sekali guna perlindungan hukum pemegang hak tersebut, dan faktor ketidaktahuan syarat jual beli peralihan hak, ada yang mengetahui tapi sifatnya acuh tak acuh karena prosenya sulit, mahal nya biaya jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang mengedepankan saling percaa karena adanya hubungan yang baik dari para pihak ataupun ahli waris yang sudah meninggal atau tidak tahu lagi keberadaannya.

B. Saran-Saran

Dari hasil penelitian yang penulis peroleh, maka penulis memberikan suatu saran adalah sebagai berikut :

1. Pelaksanaan jual beli hakikatnya salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain, yaitu dari pihak penjual ke pihak pembeli tanah. Dimana dalam proses pelaksanaannya tidak mungkin dilaksanakan balik nama, tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka berdasarkan ketentuan perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuktikan dengan akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Untuk aparaturnya negara misalnya Kepala Desa, Camat, PPAT, dan BPN yang wilayah hukumnya berada di Kabupaten Padang Lawas khususnya di desa Sibuhuan Julu, pemahaman masyarakat mengenai pentingnya peralihan hak jual beli dibawah tangan yang penuh resiko sangat minim

sekali, agar nantinya dilakukan penyuluhan dan pemahaman mengenai peralihan hak tanah tersebut, agar adanya jaminan kepastian hukum oleh Negara dapat diberikan, kepada kepala desa juga dapat mendata tanah-tanah yang jual belinya secara dibawah tangan dan belum pernah didaftarkan agar dapat mengajukan pendaftaran tanah secara serentak untuk menghemat biaya jika yang dikeluhkan masyarakat di desa Sibuhuan Julu adalah mahalnya kepengurusan peralihan hak atas tanah menurut ketentuan undang-undang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku – Buku

- A.A Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Selaras, Malang, 2013
- Abdul Thalib., *Perkembangan Hukum Kontrak Modern*, UIR Press, Pekanbaru, 2016.
- Adrian Sutedi., *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Adrian Sutedi., *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- Ahmadi Miru., *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- A.P. Parlindungan., *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1993.
- Bachsan Mustofa., *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remadja Karya, Bandung, 1988.
- Bachsan Mustafa., *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Boedi Harsono., *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Effendi Perangin., *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Perss, Jakarta, 1991.
- Daeng Naja., *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012.
- Elza Syarif., *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012.
- F. Sumarningsih, *“Peraturan Jabatan Notaris”*, Diklat Kuliah, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2001.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999.

- Habib Adjie., *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung 2013.
- H. Achmad Chomzah., *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2*, Prestasi Pustaka Publisers, Jakarta, 2003.
- Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
- Imam Sudiyat., *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1978.
- Mariam Darus Badruzaman., *KUHPERDATA Buku III*, Alumni, Bandung, 2006.
- Marjanne ter Mar shui zen., *Kamus Hukum Belanda–Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Muhammad Adam, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung, 1985.
- Mustofa., *Tuntunan Pembuatan Akta-akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, 2010.
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Nia Kurniati., *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*, Refika Aditama, Bandung, 2016.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudiio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985.
- R. Subekti., *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2003.
- R. Soeroso., *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Sahat HMT Sinaga., *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007.
- Satjipto Rahardjo., *Masalah Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis*, Sinar Baru, Bandung, 1983.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Samun Ismaya., *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013.
- Subekti., *Aneka Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, 1982.

Soedikno Mertokusumo., *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Jakarta, 1988.

Urip Santoso., *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Persepektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.

Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000.

Winanto., *Asas Keadilan dalam Hukum Perjanjian berdasarkan KUH Perdata*, Bina Cipta, Jakarta, 2005.

Wirjono Prodjodikoro., *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, PT Intermedia, Jakarta, 1986.

Zulfikri Toguan., *Hukum Pasar Modal*, Taman Karya, Pekanbaru, 2020.

Zulfikri Toguan., *Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Menurut Hukum Syariah*, Taman Karya, Pekanbaru, 2018.

Zulfikri Toguan., *Urgensi Hak Kekayaan Intelektual (HKI) Bagi Dunia Usaha*, Taman Karya, Pekanbaru, 2021.

B. Jurnal

Arifin Bur & Desi Apriani., *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Jurnal UIR Law Review Vol. 01 No. 02 Oktober 2017.

Boedi Harsono, *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangan*, Majalah RENVOI , No. 8.44IV. Jakarta, 3 Januari 2007.

Suharjono., *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, *Majalah Varia Peradilan*, Tahun XI Nomor 123, Mahkamah Agung RI, Desember 1995.

Sri Winarsi., *Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum*, Majalah YURIDIKA, Vol 17 No.2, Fakultas Hukum Universita Airlangga, Surabaya, Maret,2002.

Zulfikri., *Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah*, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah Vol. 2 No.1 Juni Tahun 2019.

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

D. Internet

http://wikipedia.org/wiki/Sibuhuan_Julu,_Barumun,_Padang_Lawas, Yang diakses pada Tanggal 5 Maret 2021 Pukul 09:15 PM.

http://www.google.co.id/hkm_online.org

[http://www.scribd.com/document/348018829/Inilah-Pengertian-Kwitansi-](http://www.scribd.com/document/348018829/Inilah-Pengertian-Kwitansi-Dan)

[Dan](#) -Fungsinya diakses pada tanggal 17 Oktober 2021.

Rahmadvai.blogspot.ca/2014/04pengertiandan-perbedaan-aktaotentik.html?=1.