

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH
DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT SAH PERJANJIAN
(Suatu Penelitian di Kabupaten Aceh Besar)**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Universitas Muhammadiyah Aceh**



Oleh :

NAMA	: Fajar Maulana
NPM	: 1901110167
PROGRAM STUDI	: ILMU HUKUM
BAGIAN	: HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH
2024**

Telah disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT SAH PERJANJIAN
(Suatu Penelitian di Kabupaten Aceh Besar)**

Banda Aceh, 24 januari 2024
Pembimbing



Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn.

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT SAH PERJANJIAN
(Suatu Penelitian di Kabupaten Aceh Besar)**

Oleh

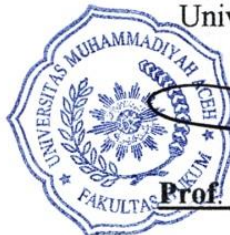
Nama Mahasiswa : Fajar Maulana
No.Mahasiswa : 1901110167
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji,
Pada Tanggal 13 Februari 2024
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

- | | | |
|-----------------------------|--|---|
| 1. Ketua | : Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H. | () |
| 2. Sekretaris | : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes. | () |
| 3. Pembimbing/
Penguji I | : Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn. | () |
| 4. Penguji II | : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes. | () |
| 5. Penguji III | : Syarifah Sharah Natasha, S.H., M.H. | () |

Banda Aceh, 15 Februari 2024
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum




Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H.

ABSTRAK

FAJAR MAULANA 2024 **PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH
DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT
SAH PERJANJIAN (Suatu Penelitian di Kabupaten
Aceh Besar)**

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
(iv, 52) pp.,app.,bibl.

Siti Mirilda Putri, S.H.,M.Kn.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian khusus terhadap keabsahan pelaksanaan administrasinya demi menjamin kepastian hukum. Sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban memastikan Pelaksanaan suatu perjanjian harus memenuhi unsur dan syarat yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan antara pihak yang terikat, kemampuan untuk membuat perjanjian, adanya objek yang jelas, dan ada alasan yang sah. Namun pada kenyataannya pelaksanaan peralihan hak atas tanah masih belum terlaksana dengan maksimal.

Tujuan penelitian ini untuk menjelaskan faktor terjadinya pelaksanaan jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian, menjelaskan implikasi hukum terhadap perjanjian jual beli yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian, menjelaskan kekuatan hukum pembuktian terhadap Akta Jual Beli yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris merupakan jenis penelitian yang dilakukan dengan meneliti, serta mengumpulkan data-data primer yang telah di dapat melalui pengumpulan data primer yang kemudian dipadukan dengan data sekunder seperti data kepustakaan dengan melihat buku dan Peraturan Perundang-undangan.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Pelaksanaan Jual Beli Tanah belum memenuhi syarat sah perjanjian. Akta Jual Beli hak atas tanah termasuk dalam kategori akta autentik karena pembuatannya diatur oleh peraturan Perundang-Undangan yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan apabila terdapat syarat sah yang tidak terpenuhi. Dengan adanya syarat subyektif dan syarat obyektif yang terkandung didalam syarat sahnya suatu perjanjian, maka apabila tidak terpenuhinya salah satu syarat tersebut dapat menimbulkan akibat hukum

Disarankan Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memastikan dalam proses pembuatan aktanya telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan memenuhi syarat formil dan materiil sahnya perjanjian. Apabila suatu subyek hukum dianggap belum cakap untuk melakukan tindakan, maka subyek tersebut dapat memintakan penetapan perwalian kepada Pengadilan.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur yang sebesar-besarnya hanya untuk Allah SWT, berkat rahmat dan hidayah-Nya, skripsi yang berjudul “**Pelaksanaan Jual Beli Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian (Suatu Penelitian di Kabupaten Aceh Besar)**” dapat diselesaikan. Selanjutnya shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah banyak memberikan contoh kebaikan kepada ummat manusia.

Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh. Tanpa kesempatan, bantuan, bimbingan dan arahan serta dorongan semangat dari berbagai pihak penyusunan skripsi ini tidak mungkin berhasil diselesaikan, oleh karena itu dengan rasa hormat, tulus dan ikhlas pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih untuk:

1. Ibu Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga dan pikiran guna memberikan arahan dan bimbingan dalam penulisan skripsi ini.
2. Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
3. Bapak Dr. Yusri Z. Abidin, S.H., M.H. dan Dr. M. Thaib Zakaria, S.H., M.H selaku Pengarah yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga dan pikiran guna memberikan arahan dan bimbingan dalam penulisan skripsi ini.

4. Ibu Syarifah Sharah Natasya, S.H., M.H. selaku dosen wali dan “seluruh Civitas Akademik” yang telah mendidik dan memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama menjalani pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang tercinta ini.
5. Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, Akademisi, Kepala Desa, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Aceh Besar, masyarakat selaku Pembeli Tanah, Masyarakat selaku Pemilik Tanah yang telah banyak membantu memberikan pengetahuannya kepada penulis dalam melaksanakan penelitian.
6. Sahabat-sahabat terbaik serta semua teman-teman Fakultas Hukum yang tidak bisa ditulis namanya satu persatu, ucapan terimakasih atas kebersamaan dan semangat serta dorongan spirit kepada penulis sehingga terselesaikannya penulisan skripsi ini.

Ucapan teristimewa untuk seluruh keluarga inti penulis atas nasehat dan semangat demi tercapainya ilmu Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh. Semoga kebaikan dan kemurahan hati mereka dibalas oleh Allah SWT.

Bahwa tidak ada yang bisa terjadi tanpa kehendak-Nya, Akhirnya kepada “Allah SWT” penulis berserah diri. Masih banyak terdapat kekurangan dan kesalahan yang “Penulis” sadari baik dalam penulisan maupun dalam penyajian skripsi ini meskipun segala usaha telah dilakukan untuk menyempurnakannya, namun kesempurnaan hanya milik Allah semata. Demi perbaikan skripsi ini

harapannya agar disampaikan kritik dan saran. Akhir kata semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Amiin.

Banda Aceh, Januari 2024

(Fajar Maulana)

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK.....	I
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian.....	10
D. Metode Penelitian.....	11
E. Sistematika Pembahasan.....	15
BAB II TINJAUAN UMUM JUAL BELI TANAH DAN ALAT BUKTI YANG SAH	17
A. Tinjauan Umum Tentang Hak-Hak Atas Tanah.....	17
B. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli.....	19
C. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah.....	20
D. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	24
E. Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	24
F. Penyelesaian Sengketa Tanah.....	27
BAB III PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT SAH PERJANJIAN	34
A. Faktor Terjadinya Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian.....	34
B. Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli yang Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian.....	37
C. Kekuatan Hukum Pembuktian Terhadap Akta Jual Beli yang Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian.....	41
BAB IV PENUTUP.....	47
G. Kesimpulan.....	47
H. Saran.....	48
DAFTAR PUSTAKA.....	49
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan “negara agraris karena memiliki tanah yang subur serta sebagian besar penduduknya bekerja di sektor pertanian”. Lahan pertanian yang luas serta sumber daya alam yang melimpah adalah “anugrah bagi kita bangsa Indonesia”. Manusia sebagai makhluk sosial tidak lepas dari namanya persengketaan, terutama terkait dengan sengketa *muamalah*, sengketa muamalah adalah “sengketa yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang mana objek sengketa adalah transaksi kehartabendaan, persengketaan dalam konteks ekonomi biasanya disebabkan oleh tidak terpenuhinya hak dan kewajiban, dari sinilah muncul ketidakpuasan di antara para pihak yang berujung pada persengketaan”.

Permasalahan tanah adalah “masalah yang sifatnya kompleks dan multidimensi serta menyentuh keadilan karena sifat tanah yang langka dan terbatas, dan merupakan kebutuhan dasar setiap manusia, tidak selalu mudah untuk merancang suatu kebijakan pertanahan yang dirasakan adil untuk semua pihak”. Suatu kebijakan yang memberikan kelonggaran yang lebih besar kepada sebagian kecil masyarakat dapat dibenarkan apabila diimbangi dengan kebijakan serupa yang ditujukan kepada kelompok lain yang lebih besar. Atas dasar itu agar pelaksanaan “peralihan penguasaan hak dari negara atau masyarakat atas tanah di Indonesia tidak menimbulkan berbagai masalah atau sengketa mengenai kepentingan-kepentingan terhadap tanah, maka diperlukan adanya hukum administrasi

pertanahan bagi masyarakat khususnya di desa guna mencegah konflik dan sengketa pertanahan”.

Tanah merupakan “karunia Tuhan yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan-kebutuhan baik yang langsung untuk kehidupannya seperti misalnya bercocok tanam guna untuk mencukupi kebutuhannya (tempat tinggal/perumahan), maupun untuk melaksanakan usaha seperti untuk tempat perdagangan, industri, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya”. Nilai tanah yang dianggap salah satu yang memiliki “nilai tinggi dan aset strategis serta istimewa mendorong setiap orang untuk memiliki, menjaga dan merawat tanahnya dengan baik, bila perlu mempertahankannya sekuat tenaga sampai titik darah penghabisan”. Oleh karena itu, kepemilikan atas tanah merupakan “kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal, kebutuhan lain maupun sebagai sumber penghasilan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidup”. Kepemilikan atas tanah dan jaminan Negara terhadapnya sudah diatur dalam konstitusi Negara republik Indonesia.¹

Dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga “terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya”. Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat.

¹ Boedi Harsopo, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya)*, jilid 1, Hukum Tanah Nasioanal, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 22.

Pendaftaran tanah sangat penting untuk “menjamin kepastian hukum bukan hanya untuk memastikan siapa pemilik tanah pada saat ini, akan tetapi termasuk pula perlindungan hukum bagi mereka yang akan memperoleh hak atas bidang tanah tersebut pada waktu yang akan datang, sehingga mampu menghindarkan dari permasalahan pertanahan”. Masalah tanah adalah “masalah yang sifatnya kompleks dan multidimensi serta menyentuh keadilan karena sifat tanah yang langka dan terbatas, dan merupakan kebutuhan dasar setiap manusia,² tidak selalu mudah untuk merancang suatu kebijakan pertanahan yang dirasakan adil untuk semua pihak”.

Sertipikat merupakan “surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria”. Dalam prakteknya di lapangan menunjukkan banyaknya alat bukti selain sertipikat hak atas tanah. Bahkan beberapa di antaranya menghasilkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*) untuk menyatakan sertipikat hak atas tanah tidak sah secara hukum meskipun telah lebih dari 5 (lima) tahun yang didasarkan pada ketentuan Pasal 24 ayat (1) dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini sebagaimana yang termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang menyatakan bahwa “bumi dan air serta

²Indra Yudha Koswara, *Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (MEA)*, Jurnal Hukum Positum, 1.1 (2016), hlm. 23.

kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Ketentuan yang mengatur tentang tanah lebih lanjut diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga UUPA. Salah satu tujuan utama UUPA adalah “untuk meletakkan dasar-dasar pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat. negara memiliki wewenang untuk pengaturan kepemilikan hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum”.³

Hal ini jelas diterangkan dalam pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa “Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia dan hal-hal sebagai dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan Alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Sengketa tanah umumnya terjadi karena adanya “permasalahan legalitas atas dokumen yang dimiliki, tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi”. Tanah mempunyai “nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaanya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam masyarakat”.

³ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Nasional) Jilid 1*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2001, hlm. 29.

Perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui jual beli. Pengertian jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang secara sukarela. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Jual beli yang dimaksud disini adalah jual beli hak atas tanah dalam praktek disebut jual beli tanah, secara yuridis adalah hak atas tanah bukan tanahnya, memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah mengusai dan menggunakan tanah.⁴

Semenjak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti disebutkan dalam Pasal 1457 KUHPerdata melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama lamanya yang bersifat tunai, dan kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disebut dengan (PPAT) sebagaimana yang tersirat dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa Pemindahan Hak :

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2018, hlm. 18.

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Hal ini juga diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:⁵

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”.

Jadi Jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan

⁵ *Ibid*, hlm. 358.

hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, juga untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Menurut Supriadi, akta autentik yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan dibidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain-lain. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa “akta autentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepentingan hukum, baik pada tingkat nasional, regional”. Melalui akta autentik ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa.⁶

Dalam pelaksanaan jual beli tanah di Kabupaten Aceh Besar ditemukan Akta Jual Beli diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang didalamnya terdapat pihak pembeli yang merupakan anak yang masih dibawah umur. Setelah beberapa puluh tahun kemudian pembeli tanah tersebut mengajukan pendaftaran tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar. Namun, ditolak oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar karena belum memenuhi persyaratan pendaftaran tanah yaitu para pihak belum cakap. Akta Jual Beli hak atas tanah termasuk dalam kategori akta autentik karena pembuatannya diatur oleh peraturan Perundang-Undangan yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memastikan dalam proses pembuatan aktanya telah

⁶ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.170.

sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan memenuhi syarat formil dan materiil sahnyanya perjanjian. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan apabila terdapat syarat sah yang tidak terpenuhi. Pasal 1329 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap. Kemudian Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan bahwa seseorang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah:

1. Anak yang belum dewasa;
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan Undang-Undang dan pada umumnya semua orang yang oleh Undang-Undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Cakap disini berarti bahwa para pihak atau saksi berhak dan memenuhi syarat untuk bertindak atau melakukan suatu perbuatan hukum. Selanjutnya, perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak pembeli yang masih dibawah umur yang mempunyai itikad baik ditemukan pada Pasal 1331 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang telah dibuat oleh anak yang belum dewasa atau orang yang dianggap tidak cakap dapat dituntut pembatalannya. Artinya, anak yang belum dewasa dapat melakukan pembatalan terhadap atas perjanjian yang telah dibuat. Pasal 1331 KUHPerdata dimaksudkan untuk melindungi anak yang belum dewasa atas perbuatan yang dapat merugikan si belum dewasa sebagai akibat dari tindakannya sendiri. Setiap orang yang sudah berusia 18 tahun atau sudah menikah, dianggap sudah dewasa, dan berhak untuk melakukan suatu perbuatan hukum selaku subyek hukum. Apabila suatu subyek

hukum dianggap belum cakap untuk melakukan tindakan, maka subyek tersebut dapat memintakan penetapan perwalian kepada Pengadilan Negeri.

Dengan adanya syarat subyektif dan syarat obyektif yang terkandung didalam syarat sahnya suatu perjanjian, maka apabila tidak terpenuhinya salah satu syarat tersebut dapat menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum tersebut, antara lain:

1. Suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila suatu perjanjian tersebut tidak terpenuhi syarat subyektifnya. Yang dimaksud dengan syarat subyektif adalah adanya kesepakatan dan kecakapan para pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Orang-orang yang dianggap tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang menurut Undang-Undang belum dewasa dan mereka yang dibawah pengampuan.
2. Suatu perjanjian dapat batal demi hukum dikarena tidak terpenuhinya salah satu syarat obyektifnya. Yang dimaksud syarat obyektif adalah suatu hal yang tertentu dan suatu sebab yang halal. Suatu hal yang tertentu adalah adanya obyek yang dapat diperjanjikan dalam suatu perjanjian. Sedangkan suatu sebab yang halal adalah suatu perjanjian dibuat atau dilakukan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan kasus yang penulis angkat, penulis ingin menganalisis “Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang tidak disertakan Alat Bukti yang Sah (Suatu Penelitian di Kabupaten Aceh Besar)” dengan latar belakang sebagai berikut:

1. Apa faktor terjadinya pelaksanaan jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian?
2. Bagaimana implikasi hukum terhadap perjanjian jual beli yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian?
3. Bagaimanakah kekuatan hukum pembuktian terhadap Akta Jual Beli yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian

1. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian yaitu bidang Hukum Perdata bertujuan untuk memberikan batasan dan kejelasan mengenai objek yang menjadi fokus penelitian dalam penulisan ini serta untuk menghindari perluasan permasalahan yang akan dikaji agar penelitian ini lebih mengarah dan tidak menyimpang dari permasalahan yang diteliti serta tujuan yang dicapai, maka dilakukan pembatasan kajian ini hanya pada “Pelaksanaan Jual Beli Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian (Suatu Penelitian di Kabupaten Aceh Besar).

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan ruang lingkup diatas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan faktor terjadinya pelaksanaan jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian.

2. Untuk menjelaskan implikasi hukum terhadap perjanjian jual beli yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian.
3. Untuk menjelaskan kekuatan hukum pembuktian terhadap Akta Jual Beli yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian.

D. Metode Penelitian

Metode penelitian dalam penulisan ini yaitu penelitian yuridis empiris yang pendekatan melalui penelitian lapangan (*field research*) dan kepustakaan (*library research*). Penelitian lapangan dilakukan guna memperoleh data primer melalui wawancara dengan responden dan informan dan penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara mempelajari buku-buku, literatur dan peraturan Perundang-Undangan.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan pendekatan yuridis empiris yang dilakukan dengan meneliti secara langsung ke lokasi penelitian untuk mengetahui penerapan peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan penegakan hukum, serta melakukan wawancara dengan responden dan informan yang dianggap dapat memberikan informasi mengenai permasalahan yang diteliti.⁷

1. Definisi Operasional Variabel

⁷ Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 77.

- a. Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap. Secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan penerapan.
- b. Jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.
- c. Tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas.
- d. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah *pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai **perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.***
- e. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

2. Populasi Penelitian

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu, gejala atau seluruh kejadian ataupun seluruh unit yang ingin diteliti.⁸ Populasi penelitian

⁸ Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 119.

ini terdiri dari Pemilik Tanah, Pembeli Tanah, Kepala Desa, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Cara Penentuan Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang ingin diteliti. Dalam penelitian ini digunakan metode *purposive sampling* merupakan teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu yaitu dari keseluruhan populasi akan diambil beberapa sampel yang dianggap mewakili untuk menjawab persoalan. Sampel penelitian ini terdiri dari responden dan informan yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

a. Responden

1) Pemilik Tanah	1 Orang
2) Pembeli Tanah	1 Orang
3) Kepala Desa	1 Orang
4) Pejabat PPAT	1 Orang

b. Informan

1) Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar	1 Orang
2) Akademisi	1 Orang

4. Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan bagian dari kegiatan penelitian yang bertujuan untuk memperoleh data-data yang relevan.⁹ Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dilengkapi dengan bahan-bahan non hukum yang terdiri dari peraturan Perundang-Undangan, buku-buku, jurnal, surat kabar, pendapat ahli, artikel dari internet dan lain-lain.¹⁰ Adapun teknik pengumpulan data yang penulis lakukan terbagi atas dua bagian yaitu:

- a. Data primer yaitu diperoleh melalui teknik wawancara dengan mengumpulkan data secara langsung melalui tanya jawab berdasarkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan dan melakukan wawancara secara tidak terstruktur untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan.
- b. Data sekunder yang diperoleh melalui teknik dokumentasi yaitu pengumpulan data dengan mempergunakan dokumen-dokumen, catatan-catatan, laporan-laporan, buku-buku, media elektronik dan bahan-bahan yang relevan dengan permasalahan.

5. Cara Analisis Data

Analisis data adalah sebuah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam pola, kategori dan kesatuan uraian dasar.¹¹

⁹ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hlm. 87.

¹⁰ Soekanto dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta, 2013, hlm. 229.

¹¹ Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 153.

Data yang diperoleh melalui studi dokumen dan wawancara akan dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan mengenai permasalahan dalam penelitian ini.¹²

E. Sistematika Pembahasan

Dari segala apa yang telah diuraikan diatas, maka dapatlah dikemukakan sistematika isi yang secara garis besarnya terdiri dari 4 Bab, yang mana tiap-tiap Bab disusun dan terdiri dari sub-sub bab sebagai berikut :

Bab I merupakan Bab Pendahuluan yang menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II merupakan Bab Telaah Kepustakaan yang menjelaskan tentang Tinjauan Umum Jual Beli Tanah Dan Alat Bukti Yang Sah meliputi Tinjauan Umum Tentang Hak-Hak Atas Tanah, Syarat Sah Perjanjian Jual Beli, Cara Memperoleh Hak Atas Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Hak Atas Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Penyelesaian Sengketa Tanah.

Bab III membahas mengenai Pelaksanaan Jual Beli Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian meliputi Faktor Terjadinya Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian, Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli yang Tidak Memenuhi

¹²Sugiyono, *Memahami Metode Penelitian Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2008, hlm. 22.

Syarat Sah Perjanjian, dan Kekuatan Hukum Pembuktian Terhadap Akta Jual Beli yang Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian.

Bab IV merupakan Bab Penutup dari penulisan skripsi ini berisi kesimpulan dan saran sesuai dengan permasalahan yang dibahas pada bab-bab sebelumnya.

BAB II

TINJAUAN UMUM JUAL BELI TANAH DAN ALAT BUKTI YANG SAH

A. Tinjauan Umum Tentang Hak-Hak Atas Tanah

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subjektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat objektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Menurut Abdulkadir Muhammad yang dimaksud dengan sepakat adalah “pernyataan antara pihak-pihak mengenai pokok-pokok perjanjian yang dibuatnya itu”. Pokok perjanjian itu berupa obyek perjanjian dan syarat-syarat

perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga merupakan “kehendak yang sama secara timbal balik”. Subekti menegaskan pengertian ini dengan menyatakan: “Dengan sepakat atau dinamakan juga perjanjian dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang ia adakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik”.

Berdasarkan KUHPerdato pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.¹

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama

¹ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 86.

sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan Undang-Undang Pokok Agraria mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 5 maka “pengertian jual beli tanah hak milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat”.² Menurut hukum adat jual beli tanah adalah “suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum”. Tunai maksudnya, “bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak”. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.³

B. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli

Perjanjian melahirkan perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian tersebut. Adapun pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.149.

³ *Ibid*, hlm.72.

berikut : “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Syarat sahnya perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah sebagai berikut :

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. kecakapan mereka yang membuat kontrak;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Syarat kesepakatan pihak yang mengikatkan diri dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian disebut syarat subyektif, karena menyangkut subyek pembuat kontrak. Syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal disebut syarat obyektif, karena menyangkut obyek kontrak. Akibat hukum tidak dipenuhinya syarat subyektif, perjanjian dapat dibatalkan, sedang jika tidak dipenuhi syarat obyektif maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya perjanjian itu sejak semula dianggap tidak pernah ada.

C. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah

Cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:⁴

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas

⁴ Effendi Parangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2000, hlm. 58

prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

2. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar-menukar, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.⁵

Pasal 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa obyek pendaftaran tanah yaitu:

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:

⁵ *Ibid*, hlm. 59.

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;
- f. tanah Negara;

Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria mengatur tentang macam-macam hak atas tanah yaitu :

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebut dalam pasal 53 UUPA berisi tentang hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu :
 - 1) Hak gadai
 - 2) Hak usaha bagi hasil
 - 3) Hak menumpang
 - 4) Hak sewa pertanian

Berbagai hak atas tanah dapat diberikan kepada instansi pemerintah dan instansi pemerintah manapun dengan hak sebagai berikut:

1. Hak Milik Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963
Hak Milik dapat diberikan kepada Bank Milik Pemerintah.
2. Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada BUMN (Badan Usaha Milik Negara) dan BUMD (Badan Usaha Milik Daerah) untuk perusahaan, perkebunan, perikanan, dan peternakan.
3. Hak Pakai untuk instansi Pemerintah ada dua macam yaitu: hak pakai, yang berlaku selama pemakaian tanpa terputus, dapat dialihkan ke departemen/lembaga negara dan kepada pemerintah Komunitas Otonom jika properti itu digunakan sendiri dan hak pakai untuk jangka waktu 25 tahun dapat diberikan kepada Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) apabila tanah tersebut tidak digunakan untuk pertanian dan tidak digunakan untuk pembangunan gedung.
4. Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada BUMN dan BUMD untuk mendirikan bangunan gedung.
5. Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada Departemen/Lembaga Negara, BUMN, Pemerintah Daerah Otonom dan BUMD, jika tanah asetnya itu dimaksudkan selain untuk dipergunakan sendiri.

D. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pengertian peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hibah-wasiat.

1. Warisan
2. Jual Beli
3. Tukar menukar
4. Penghibahan
5. Hibah Wasiat
6. Wakaf

Undang-Undang Pokok Agraria sama sekali tidak mengatur tentang “Pejabat Pembuat Akta Tanah”. Untuk mengetahui apakah Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut, dapat kita lihat dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang “Pendaftaran Atas Tanah yang menentukan bahwa : Pejabat Umum Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

E. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan “profesi yang secara spesifik bertugas untuk mengurus mengenai akta tanah dan hal-hal yang terkait dengan masalah itu”. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah tercantum dalam “Peraturan Pemerintahan No. 24 tahun 2016”. Pada Peraturan Pemerintah tersebut tertulis bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat untuk yang memiliki

kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai pembuatan hukum tertentu seperti hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dalam situasi di mana Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan kesalahan (*beroepsfout*), jenis kesalahan atau kelalaian yang terjadi dapat dianalisis dan diklasifikasikan sebagai ingkar janji (*wanprestasi*) atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), tergantung pada sifat dari perbuatan yang menyebabkan kesalahan tersebut. Untuk menentukan apakah suatu perbuatan diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, ada empat syarat yang harus dipenuhi:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku,
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain,
- c. Bertentangan dengan kesusilaan, dan
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Perbuatan Notaris, selain bertentangan dengan kewajiban hukum, juga dapat dikategorikan melanggar hak subjektif orang lain.

Rachmat Setiawan yang mengutip pendapat Meyers, menyebutkan bahwa “Hak subjektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya”. Mengikuti pandangan yang menyatakan bahwa tanggung jawab diberikan pada individu sebagai pribadi, seperti yang dikemukakan dalam teori *fautes personnelles* oleh Kranenburg dan Vegtig, maka jika seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta yang tidak sah secara hukum dan kemudian dinyatakan batal oleh pengadilan, hal tersebut dapat dianggap sebagai penyalahgunaan wewenang sesuai dengan aturan yang berlaku. Oleh karena itu, “Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut bertanggung jawab atas konsekuensi hukum yang timbul akibat tindakannya”. Pelanggaran terhadap

aspek formal tersebut dapat dikenakan sanksi administratif, dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dikenai “teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat”. Salah satu hal yang sering diperdebatkan dalam pembuatan akta adalah ketidakpatuhan terhadap persyaratan formal dan materiil, yang termasuk pelanggaran serius oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pelanggaran semacam itu dapat dikenakan sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya. Tanggung jawab administratif juga diatur dalam “Pasal 62 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, di mana Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melanggar ketentuan dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk akan dikenakan tindakan administratif mulai dari teguran tertulis sampai dengan pemberhentian dari jabatannya”. Dari penjelasan di atas, terlihat dengan jelas bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tanggung jawab yang jelas terhadap pembuatan akta yang sah secara hukum”. Jika akta yang dibuat ternyata “tidak sah dan batal demi hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah bisa dikenakan sanksi administratif sebagai bentuk tanggung jawabnya”. Sanksi tersebut meliputi teguran, pengenaan denda administratif, dan bahkan pemberhentian dari jabatannya.

Tanggung jawab merupakan “sebuah konsekuensi yang timbul akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh individu”. Kemampuan bertanggung jawab secara teoritis harus memenuhi unsur yang terdiri dari “kemampuan untuk membedakan antar perbuatan yang baik dan buruk, yang sesuai hukum dan yang melawan hukum, kemampuan untuk menentukan kehendaknya menurut keinsyafan

tentang baik dan buruknya perbuatan tersebut. Prinsip dasar yang berlaku bagi setiap individu, apapun tindakan yang dilakukannya, baik disengaja atau tidak, adalah bertanggung jawab terutama jika terkait dengan suatu jabatan atau profesi tertentu”.

Jabatan merupakan “sebuah posisi kerja yang dibentuk berdasarkan peraturan hukum, dengan tujuan dan fungsi tertentu dan berlangsung secara berkelanjutan sebagai lingkungan kerja tetap yang merupakan subjek hukum yang memiliki hak dan kewajiban”. Untuk menjalankan “tugas-tugasnya, jabatan harus didukung oleh subjek hukum”. Sistem hukum di Indonesia didasarkan pada falsafah Pancasila. Menurut teori Hans Kelsen, “hukum murni mengenai hukum menyatakan bahwa hukum harus bersumber pada hukum yang lebih tinggi dalam kedudukannya.” Pelaksanaan tugas atau kewajiban yang didasarkan pada kewenangan yang sah, baik berdasarkan Undang-Undang maupun perjanjian, dapat menimbulkan “tanggung jawab bagi pelaksana kewajiban tersebut. Setiap pemberian kewenangan juga selalu diiringi dengan kewajiban atau tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh pelaksana kewenangan tersebut”.

F. Penyelesaian Sengketa Tanah

Sengketa adalah “suatu keadaan dimana salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak kedua”. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamaka dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara

para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak. Menurut Nurmianingsih Amriani, sengketa adalah “perselisihan yang timbul antara para pihak yang mengadakan perjanjian sebagai akibat dari wanprestasi salah satu pihak yang mengadakan perjanjian”.⁶

Hal senada diungkapkan oleh Takdir Rahmadi, yang berarti bahwa konflik atau perselisihan adalah situasi atau kondisi di mana orang-orang mengalami perselisihan faktual satu sama lain atau perselisihan yang ada dalam persepsi mereka.⁷ Dengan demikian yang dimaksud dengan sengketa adalah “sengketa yang timbul antara dua pihak atau lebih yang mempertahankan pandangannya masing-masing, sengketa yang mungkin timbul karena kelalaian para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan perjanjian”.

Dengan adanya sengketa maka kita akan melihat yaitu proses penyelesaian sengketa yang terbagi kedalam dua macam yaitu :

a. Penyelesaian Melalui Pengadilan Negeri

Prosedur penyelesaian sengketa yudisial, yang sering disebut dengan “litigasi”, adalah prosedur penyelesaian sengketa dalam konteks proses peradilan di mana hakim menjalankan kekuasaan untuk mengatur dan mengambil keputusan. Litigasi adalah prosedur penyelesaian sengketa yudisial di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan untuk

⁶ Nurmaningsih amriani, *Mediasi alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 12.

⁷ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 1.

mempertahankan haknya di pengadilan. Hasil akhir dari penyelesaian suatu sengketa melalui proses peradilan adalah “putusan yang menunjukkan jalan keluar yang menang”.⁸

Prosedur sengketa ini bersifat formal dan teknis, menimbulkan “kesepakatan menang-kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat diselesaikan, mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan di antara para pihak yang bersengketa”. Kondisi ini menyebabkan “masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal”. Penyelesaian sengketa di luar proses pengadilan ini dikenal dengan istilah “*alternative dispute resolution*” atau ADR.⁹

b. Penyelesaian diluar Pengadilan Negeri

Dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan, kita telah mengenal adanya *Alternative Dispute Resolution* (ADR) yang merupakan “penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Sengketa. Solusi, berdasarkan kesepakatan antara para pihak untuk mengesampingkan sistem peradilan”. Istilah *Alternative Dispute Resolution Mechanism* merupakan “terjemahan dari *Alternative Dispute Resolution* (ADR) yang pertama kali dikembangkan di Amerika Serikat”. Munculnya ADR sendiri pada dasarnya merupakan respon dari ketidakpuasan yang

⁸ Nurmaningsih Amriani, *Mediasi alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, Hlm. 35.

⁹ Yahya Harahap, *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Hlm. 234.

menimbulkan masalah waktu, biaya, dan kemampuan untuk menangani kasus-kasus yang kompleks.¹⁰

Akhir-akhir ini pembahasan tentang alternatif penyelesaian sengketa semakin menjadi perdebatan dan bahkan harus berkembang. Berikut ini beberapa alternatif metode penyelesaian sengketa, antara lain:

1. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menetapkan bahwa arbitrase (arbiter) adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum berdasarkan kesepakatan arbitrase tertulis antara para Pihak ke sengketa. Arbitrase adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan proses perdamaian yang sesuai atau sebagai aturan untuk menyelesaikan perselisihan untuk mencapai hasil yang spesifik, final dan mengikat.

Istilah arbitrase terdiri dari kata *Arbitration* (Latin), *Arbitration* (Belanda/Perancis), *Arbitration* (Inggris) dan *Arbitration* (Jerman), yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan atau perdamaian melalui seorang arbiter atau wasit. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi sengketa yang sedang berkembang atau sedang berkembang yang tidak dapat diselesaikan melalui

¹⁰ Maskur Hidayat, *Strategi & Taktik Mediasi Berdasarkan Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan*, PT Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2016, Hlm.8.

perundingan/konsultasi atau oleh pihak ketiga, dan untuk menghindari penyelesaian sengketa yang memakan waktu oleh lembaga peradilan.¹¹

2. Negosiasi

Negosiasi adalah cara termudah dan termurah untuk menyelesaikan perselisihan. Namun, para pihak yang bersengketa sering gagal dalam negosiasi karena mereka tidak memiliki penguasaan teknik negosiasi yang baik. Berikut ini teknik-teknik dalam negosiasi adalah sebagai berikut :¹²

- a. Teknik negosiasi yang kompeten atau biasa disebut teknik negosiasi keras adalah teknik negosiasi yang dicirikan oleh fakta bahwa mereka mempertahankan standar tinggi selama proses negosiasi, melihat mitra negosiasi lain sebagai musuh, jarang membuat konsesi dan sering menggunakan cara yang berlebihan. Tujuan dari teknik ini adalah untuk mengintimidasi lawan agar memenuhi keinginan dan tuntutan, kehilangan kepercayaan lawan, menurunkan harapan lawan dan pada akhirnya lawan menerima kurang dari yang diharapkan. Satu-satunya perhatian negosiator kompetitif adalah memaksimalkan nilai kesepakatan.
- b. Teknik negosiasi kooperatif, di sisi lain, memandang mitra negosiasi lawan bukan sebagai musuh, tetapi sebagai mitra yang mencari

¹¹ Susanti Adi Nugroho, *Penyelesaian Sengketa arbitrase dan Penerapan Hukumnya*, Kencana, Jakarta, 2015, hlm. 73.

¹² Nurmaningsih Amriani, *Mediasi alternative Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm 24.

kepentingan bersama. Para pihak dalam perjanjian kerjasama ini berkomunikasi satu sama lain atau satu sama lain untuk menggali kepentingan dan nilai bersama dengan menggunakan akal sehat dan akal sehat untuk mencari kerjasama. Tujuan dari negosiator kooperatif adalah kesepakatan yang adil berdasarkan analisis objektif (berdasarkan fakta hukum), mengupayakan suasana positif dan saling percaya.

- c. Teknik negosiasi lunak dan keras saling melengkapi, dan teknik negosiasi lunak menciptakan hubungan baik tingkat tinggi antara para pihak yang ditakdirkan untuk mencapai kesepakatan. Sedangkan teknik negosiasi keras adalah negosiasi yang sangat dominan atas negosiasi yang lunak, pihak lawan diyakini sebagai musuh dan bertujuan untuk mencapai kemenangan.¹³

Mediasi pada dasarnya adalah “bernegosiasi dengan pihak ketiga yang berpengalaman dalam prosedur mediasi yang efektif dan yang dapat membantu mengkoordinasikan kegiatan Anda dalam situasi konflik sehingga dapat lebih efektif dalam proses negosiasi”. Mediasi juga dapat diartikan sebagai “upaya untuk menyelesaikan perselisihan antara para pihak secara damai melalui mediator netral yang tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak, melainkan moderator dalam melakukan dialog antara para pihak

¹³ Nurmaningsih Amriani, *Mediasi Alternative Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm 25.

dalam lingkungan terbuka”. Kejujuran dan pertukaran pendapat dilakukan untuk mencapai mufakat.¹⁴

¹⁴ Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternative Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta, 2009, Hlm. 21.

BAB III
PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH
DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT SAH PERJANJIAN

A. Faktor Terjadinya Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian khusus terhadap keabsahan pelaksanaan administrasinya demi menjamin kepastian hukum khususnya pengetahuan masyarakat terkait tindakan pencegahan terhadap pemindahtanganan peralihan hak atas tanah kepada pihak lain. Jual beli tanah menyisakan persoalan bagi si pembeli yang kemudian kesulitan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Tingkat kesadaran masyarakat masih rendah dan menganggap penggunaan sertipikat yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dianggap tidak terlalu penting bagi Masyarakat. Faktor lainnya adalah bahwa penyebab terjadinya jual beli tanah oleh para pihak yang belum cakap adalah karena pembelinya masih merupakan keluarga dekat sehingga masih ada unsur saling percaya.

Dalam pelaksanaan jual beli tanah di Kabupaten Aceh Besar ditemukan Akta Jual Beli diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang didalamnya terdapat pihak pembeli yang merupakan anak yang masih dibawah umur. Setelah beberapa puluh tahun kemudian pihak pembeli tersebut mengajukan pendaftaran tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar. Namun, ditolak oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar karena belum memenuhi persyaratan pendaftaran tanah yaitu para pihak belum cakap. Akta Jual Beli hak atas tanah

termasuk dalam kategori akta autentik karena pembuatannya diatur oleh peraturan Perundang-Undangan yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Faktor Terjadinya Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian terdiri dari :

1. Kelalaian dari Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memastikan dalam proses pembuatan aktanya telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan memenuhi syarat formil dan materiil sahnyanya perjanjian. Dilihat dari kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat Akta Jual beli tanah, maka faktor-faktor batalnya perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki Akta Jual Beli Tanah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memperhatikan hal-hal :

- a. Kedudukan atau status Penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah;
- b. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual; dan
- c. Pembeli pihak yang diperkenankan membeli tanah.

Kesemua faktor tersebut terkadang tidak disadari dan tidak disengaja bahkan bilamanapun ada yang disadari dan disengaja oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sendiri maupun para pihak, unsur kesengajaan untuk memberikan suatu akibat yang merugikan salah satu penghadap maupun para penghadap sangatlah kecil atau jarang ditemukan. Disisi lain, bilamanapun tidak ditemukan unsur kesengajaan hal ini berarti terdapat kurang-hati-hatian karena ketidakcermatan atau ketidaktelitian atau kealpaan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah bersangkutan, dan sangat jarang pula ditemukan unsur merugikan dari kealpaan tersebut. Menurut Pertiwi, bahwa Pejabat Pembuat

Akta Tanah harus berhati-hati dan teliti dalam melakukan suatu perjanjian untuk penerbitan Akta Jual Beli.¹

2. Kurangnya pemahaman tentang Pasal 1320 KUHPerdara

Berkaitan dengan pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengalami cacat hukum, yang banyak ditemukan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan kurang begitu memperhatikan dan menerapkan secara konsisten aturan-aturan yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan untuk merugikan para pihak atau pihak ketiga. Untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. Menurut Agus, bahwa pelaksanaan Pendaftaran tanah harus sesuai prosedur Peraturan yang telah ditetapkan agar tidak merugikan masyarakat kedepannya.²

3. Tingkat kesadaran Masyarakat masih rendah

Tingkat kesadaran masyarakat masih rendah dan menganggap penggunaan sertipikat yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dianggap tidak terlalu penting bagi Masyarakat. Faktor lainnya adalah bahwa penyebab terjadinya jual beli tanah oleh para pihak yang belum cakap adalah karena pembelinya masih merupakan keluarga dekat sehingga masih ada unsur saling percaya. Menurut Ika, bahwa perlu dilakukan sosialisasi oleh pemerintah

¹ Oti Pertiwi, Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Aceh Besar, *Wawancara*, tanggal 04 Januari 2024

² Agus, Pembeli Tanah, *Wawancara*, tanggal 01 Januari 2024

kepada Masyarakat agar masyarakat memahami terkait prosedur jual beli tanah.³

Kantor Pertanahan sebaiknya mengadakan penyuluhan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai jual beli atas tanah yang telah disyaratkan oleh Undang-Undang yaitu dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang berwenang membuat akta jual beli serta memberitahukan kepada masyarakat untuk melakukan proses balik nama sertipikat sehingga mereka mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimilikinya, Pejabat Pembuat Akta Tanah supaya aktif memberikan sosialisasi rutin, untuk meningkatkan kesadaran masyarakat melakukan jual beli tanah harus dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah karena masih banyak masyarakat yang belum tahu sehingga pemerintah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum dalam pelaksanaan jual beli tanah.

B. Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli yang Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian

Akibat hukum perjanjian jual beli tidak memenuhi syarat sah perjanjian maka “akan berdampak pada Akta Jual Beli dan Pejabat Pembuat Akta Tanah”. Pelaksanaan suatu perjanjian harus memenuhi “unsur dan syarat yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan antara pihak yang terikat, kemampuan untuk membuat perjanjian, adanya objek yang jelas, dan ada alasan yang sah”. Kata "sepakat" menunjukkan bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah setuju dan memiliki kesepakatan kehendak

³ Ika Yunita, Pemilik Tanah, *Wawancara*, tanggal 01 Januari 2024

masing-masing tanpa adanya unsur paksaan, kesalahan, atau penipuan. Dengan adanya hak dan kewajiban antara kedua belah pihak, terciptalah sebuah hubungan yang disebut perikatan. Menurut Pasal 1233 KUH Perdata, perikatan dapat lahir baik melalui perjanjian maupun Undang-undang. Pasal 1234 menyatakan “bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikatan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.” Dalam perikatan antara dua belah pihak, muncul hak dan kewajiban. Menurut Husna, bahwa Pelaksanaan suatu perjanjian jual beli oleh para pihak tetap harus mengikuti prosedur yang berlaku.⁴

Perjanjian pengikatan jual beli sama seperti perjanjian pada umumnya karena Buku III KUHPerdata memberikan “kebebasan kepada subyek hukum untuk membuat perjanjian yang sesuai dengan kebutuhan mereka, selama tidak melanggar peraturan, ketertiban umum, dan kesusilaan”. Perjanjian ini muncul sebagai “solusi atas beberapa persyaratan yang menghambat proses jual beli hak atas tanah dan bangunan, yang menyebabkan penyelesaian transaksi menjadi terhambat”.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah “perjanjian yang bersifat bebas dan terdiri dari janji dari kedua belah pihak. Namun, untuk mengalihkan hak kepada pihak lain dan memastikan bahwa peralihan hak tersebut didukung oleh kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum, dibutuhkan bukti tertulis yang sah mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang dilakukan melalui jabatan yang sah”. Oleh karena itu, diperlukan seorang pejabat yang memiliki wewenang untuk melakukan tindakan tersebut.

⁴ Husna, Akademisi, *Wawancara*, tanggal 04 Januari 2024

Perbuatan hukum mengenai jual beli tanah, diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa setiap perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Apabila seseorang ingin melakukan peralihan hak maka “harus disertai dengan Akta Jual Beli namun jika Akta Jual Beli yang dimiliki tidak sah maka dinyatakan batal demi hukum”. Peralihan yang dilakukan tersebut tentunya mempunyai “akibat hukum mulai dari keabsahannya serta akibat-akibat yang ditimbulkan di kemudian hari adalah tidak dapat dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan karena tidak adanya Akta Jual Beli dibuat dan dihadapan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai yang disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997”.

Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian apabila ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap”. Selanjutnya Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur makna Tak cakap untuk membuat persetujuan-persetujuan adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
3. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Para pihak bila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh orang tuanya atau walinya. Bagi orang-orang yang belum dewasa dan bagi yang berada di bawah pengampuan maka diwakili oleh pengampunya. Mengenai orang perempuan yang sudah kawin sebagaimana “Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3/1963 telah dicabut dan sesuai dengan Pasal 31 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 orang perempuan yang sudah kawin sekarang berhak untuk melakukan perbuatan hukum”. Jadi yang tidak cakap menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sekarang hanyalah “orang yang belum dewasa” dan “yang ditaruh di bawah pengampuan”. Sedangkan yang dimaksud telah dewasa “berdasarkan Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah mereka yang sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun”. Menurut Marwan, bahwa Kantor Pertanahan akan memeriksa dengan teliti setiap permohonan peralihan hak atas tanah yang diajukan ke Kantor Pertanahan dan diproses sesuai prosedur.⁵

Pembuatan Akta Jual Beli harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Apabila semua syarat sah telah terpenuhi, dan tidak bertentangan dengan ketentuan tersebut, maka perjanjian tersebut dinyatakan sah dan mengikat para pihak.

Salah satu hal yang sering diperdebatkan dalam pembuatan akta adalah ketidakpatuhan terhadap persyaratan formal dan materiil, yang termasuk

⁵ Cut Marwan, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, *Wawancara*, tanggal 06 Januari 2024

pelanggaran serius oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pelanggaran semacam itu dapat dikenakan sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya. Tanggung jawab administratif juga diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, di mana Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melanggar ketentuan dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk akan dikenakan tindakan administratif mulai dari teguran tertulis sampai dengan pemberhentian dari jabatannya. Dari penjelasan di atas, terlihat dengan jelas bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tanggung jawab yang jelas terhadap pembuatan akta yang sah secara hukum. Jika akta yang dibuat ternyata “tidak sah dan batal demi hukum”, Pejabat Pembuat Akta Tanah bisa dikenakan “sanksi administratif sebagai bentuk tanggung jawabnya”. Sanksi tersebut meliputi teguran, pengenaan denda administratif, dan bahkan pemberhentian dari jabatannya. Dengan adanya “kepastian hukum diantara para pihak dalam akta tersebut maka menjamin pula ketertiban dan perlindungan hukum bagi para pihak yang ada dalam akta tersebut”.

C. Kekuatan Hukum Pembuktian Terhadap Akta Jual Beli yang Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian

Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, terkadang terdapat faktor-faktor yang membuat akta pengikatan tersebut tidak dapat dilanjutkan bahkan menyebabkan akta tersebut menjadi batal. Sengketa yang timbul pada perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki akta jual beli tanah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah bersifat keperdataan atau

dengan kata lain “Akta jual beli yang dikeluarkan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari sisi sebagai alat bukti hak milik keperdataan”.

Sahnya suatu akta atau perjanjian “tidak ditentukan berdasarkan bentuk akta, tetapi ditentukan dari pemenuhan kondisi hukum Perjanjian (jika akta tersebut dalam bentuk perjanjian yang dibuat antara kedua pihak)”. Tujuan suatu kesepakatan adalah “untuk pembentukan, perubahan atau penghentian suatu perjanjian”. Perjanjian tersebut mensyaratkan “(parapihak) untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Pada akhirnya, kewajiban itu harus ditentukan”. Dimana keduanya yang mengadakan “perjanjian pembelian dan pembelian harus mematuhi isi perjanjian yang dibuatnya”. Hal yang perlu diberi penekanan agar mereka terampil dalam bertransaksi tersebut. Ini berarti “penjual dan pembeli” diasumsikan orang dewasa berdasarkan Perundangan dan tidak diawasi. Berikutnya sesudah “para pihak sepakat tentang isi perjanjian yang dibuat, para pihak akan menandatangani isi perjanjian yang telah disepakati. Menurut Kiki, bahwa perlu dilakukan sosialisasi oleh pemerintah kepada Masyarakat agar masyarakat memahami terkait prosedur jual beli tanah”.⁶

Mochammad Dja’is dan RMJ Koosmargono menyampaikan “bahwa Akta dilihat dari fungsinya untuk menentukan keabsahan atau syarat pembentukan adalah dalam kaitannya terhadap lengkap atau sempurnanya (bukan sahnyanya) suatu perbuatan hukum, dan dilihat dari segi fungsinya sebagai alat bukti, Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar

⁶ Kiki Nanda, Geuchik, *Wawancara*, tanggal 01 Januari 2024

pemutus perkara, Akta Otentik dianggap benar adanya dan pihak yang membantah dibebani untuk membuktikan kebenaran bantahannya”.

Akta Jual Beli hak atas tanah termasuk dalam kategori akta autentik karena pembuatannya diatur oleh “Peraturan Perundang-Undangan yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memastikan dalam proses pembuatan aktanya “telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan memenuhi syarat formil dan materiil sahnyanya perjanjian”. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menjadi “batal demi hukum” atau dapat dibatalkan apabila terdapat “syarat sah” yang tidak terpenuhi.

Dengan adanya “syarat subyektif dan syarat obyektif” yang terkandung didalam syarat sahnyanya suatu perjanjian, maka apabila tidak terpenuhinya salah satu syarat tersebut dapat menimbulkan “akibat hukum”. Suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila “suatu perjanjian tersebut tidak terpenuhi syarat subyektifnya”. Yang dimaksud dengan syarat subyektif adalah “adanya kesepakatan dan kecakapan para pihak yang melakukan perjanjian tersebut”. Orang-orang yang dianggap tidak cakap membuat perjanjian adalah “orang yang menurut Undang-Undang belum dewasa dan mereka yang dibawah pengampuan”. Suatu perjanjian dapat “batal demi hukum” dikarena “tidak terpenuhinya salah satu syarat obyektifnya”. Yang dimaksud “syarat obyektif” adalah “suatu hal yang tertentu dan suatu sebab yang halal”. Suatu hal yang tertentu adalah adanya obyek yang dapat diperjanjikan dalam suatu perjanjian. Sedangkan suatu sebab yang halal adalah suatu perjanjian dibuat atau dilakukan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Akibat pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuat karena adanya “ketidakkakapan membawa akibat bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan perjanjian dibuat”. Namun, terhadap hal perjanjian tersebut untuk dibatalkan maka dapat dimintakan pembatalan melalui Pengadilan yang berwenang dengan dasar tidak dipenuhinya syarat subjektif sahny suatu perjanjian. Para pihak yang merasa dirugikan harus mampu “membuktikan bahwa perjanjian tersebut cacat hukum atau tidak sah menurut hukum”. Dengan demikian, Akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah mengandung “suatu kecacatan hukum adalah akta jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan”. Artinya bahwa “pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan seperti itu”.

Dalam hal ini terhadap “kasus pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah” yang mengandung cacat hukum, akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak klien atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya. Hak klien yang dijamin Undang-undang selaku yang berhak atas akta adalah “hak untuk mempergunakan akta tersebut sebagai alat bukti haknya yang sah”, sehingga dengan “alat bukti” tersebut dapat “meneguhkan atau mendalilkan haknya, bahkan membantah hak orang lain”. Dengan demikian apabila akta yang dibuat sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut, dinyatakan “batal oleh putusan pengadilan”, dan mengakibatkan klien Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut tidak mendapatkan hak atas akta otentik, atau tidak dapat mempergunakan akta tersebut sebagaimana layaknya peran dan fungsi sebuah akta otentik, sehingga klien yang seharusnya

sebagai pemegang hak menjadi tidak dapat melaksanakan haknya, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah bersangkutan “bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan”.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memastikan dalam proses pembuatan aktanya telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan memenuhi syarat formil dan materiil sahnyanya perjanjian. Apabila suatu subyek hukum dianggap belum cakap untuk melakukan tindakan, maka subyek tersebut dapat memintakan penetapan perwalian kepada Pengadilan.

Pelaksanaan penyelenggaraan asas negara hukum terhadap praktik penyelenggaraan pemerintahan, maka sangat penting adanya ketaatan asas baik dalam hal Peraturan Kebijakan maupun dalam hal pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang perlu adanya konsistensi.⁷ “Konsistensi” terhadap hal pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang dilakukan setiap Pejabat Administrasi Negara sebagai “kebijakan” yang bersifat terikat, maka sangat dibutuhkan dalam pencegahan kekacauan hukum supaya keutuhan tata hukum dapat tetap dipertahankan atau dilaksanakan. Pada sisi yang lain, “konsistensi” dalam hal pembentukan peraturan kebijakan sangat memiliki nilai yang penting dalam hal mencegah kekacauan terhadap penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan sehingga kerapian dan ketertiban penyelenggaraan pemerintah berdasarkan “asas-asas umum pemerintahan yang baik (layak)” dapat diwujudkan.⁸

⁷ Hotma P. Sibuea, *Asas Negara Hukum, Peraturan kebijakan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Erlangga, Jakarta, 2010, hal. 100

⁸ *Ibid*, hal. 100

Kepastian hukum mengurutkan kepada “pemberlakuan hukum” yang konsisten, jelas, konsekuen, dan tetap, yang dalam pelaksanaannya tidak mampu dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya “subjektif”. Keberadaan peraturan Perundang-Undangan itu perlu dilakukan secara konsekuen dan konsisten oleh sumber daya manusia pendukungnya apabila dilihat dari segi empiris.⁹ Secara fungsional hukum dipandang untuk melayani kebutuhan elementer kehidupan bermasyarakat sehingga mampu berperan sebagai berfungsi sebagai pengontrol dan mewujudkan ketertiban dalam berkehidupan berbangsa dan bernegara. Dalam peraturan hukum atau kaedah itulah terdapat beberapa tindakan yang harus dipedomani, karena yang lainnya hanya berupa penegakan hukum itu sendiri.

⁹ Samaun Imasya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hal. 83

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Faktor Terjadinya Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian terdiri dari :
 - a. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah masih mengindikasikan minimnya pengetahuan masyarakat terkait tindakan pencegahan pemindahtanganan peralihan hak atas tanah kepada pihak lain.
 - b. para pihak yang belum cakap adalah karena pembelinya masih merupakan keluarga dekat sehingga masih ada unsur saling percaya
 - c. Kelalaian dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kurangnya pemahaman tentang Pasal 1320 KUHPerdara

Berkaitan dengan pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengalami cacat hukum, yang banyak ditemukan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan kurang begitu memperhatikan dan menerapkan secara konsisten aturan-aturan yang ada.
2. Bahwa Pelaksanaan suatu perjanjian harus memenuhi unsur dan syarat yang sah Perjanjian. Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap. Cakap disini berarti bahwa para pihak atau saksi berhak dan memenuhi syarat untuk bertindak atau melakukan suatu perbuatan hukum.
3. Bahwa Pelaksanaan suatu perjanjian harus memenuhi unsur dan syarat yang sah Perjanjian. Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan,

jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap. Cakap disini berarti bahwa para pihak atau saksi berhak dan memenuhi syarat untuk bertindak atau melakukan suatu perbuatan hukum. Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan antara pihak yang terikat, kemampuan untuk membuat perjanjian, adanya objek yang jelas, dan ada alasan yang sah. Apabila seseorang ingin melakukan peralihan hak maka harus disertai dengan Akta Jual Beli namun jika Akta Jual Beli yang dimiliki tidak sah maka dinyatakan batal demi hukum. Peralihan yang dilakukan tersebut tentunya mempunyai akibat hukum mulai dari keabsahannya serta akibat-akibat yang ditimbulkan di kemudian hari adalah tidak dapat dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan karena tidak adanya Akta Jual Beli dibuat dan dihadapan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

A. Saran

1. Kantor Pertanahan sebaiknya mengadakan penyuluhan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai jual beli atas tanah yang telah disyaratkan oleh Undang-Undang yaitu dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang berwenang membuat akta jual beli serta memberitahukan kepada masyarakat untuk melakukan proses balik nama sertifikat sehingga mereka mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimilikinya. Pejabat Pembuat Akta Tanah supaya aktif memberikan sosialisasi rutin, untuk meningkatkan kesadaran masyarakat melakukan jual beli tanah harus dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah karena masih banyak masyarakat yang

belum mengetahui sehingga Kantor Pertanahan dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum dalam pelaksanaan jual beli tanah

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memastikan dalam proses pembuatan aktanya telah sesuai dengan “ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah dan memenuhi syarat formil dan materiil sahnyanya perjanjian”. Kepada pihak pembeli diharapkan dalam melakukan perjanjian jual beli harus berpegang prinsip pada “asas itikad baik”. Pihak pembeli juga harus memenuhi syarat-syarat yang diperlukan dalam melakukan jual beli tanah sampai dengan proses balik nama. Dengan demikian, apabila semua syarat tersebut terpenuhi, maka proses jual beli tanah sampai dengan proses balik nama sertifikat dapat berjalan lancar tanpa hambatan apapun. Pejabat Pembuat Akta Tanah agar selalu menjadi pihak penengah yaitu tidak mementingkan salah satu pihak namun mampu bersikap adil dan menjaga kepentingan kedua belah pihak dan mampu melaksanakan kewenangan serta kewajibannya sampai proses sehingga kegiatan pendaftaran tanah dapat terlaksana dengan baik. Peran serta pemerintah juga diharapkan di dalam pengaturan tentang tanah yang meliputi peraturan mengenai jual beli atas tanah serta pendaftaran tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus diiringi dengan birokrasi yang baik pula agar prosesnya berjalan dengan baik.
3. Apabila suatu subyek hukum dianggap “belum cakap” untuk melakukan tindakan, maka subyek tersebut dapat memintakan penetapan perwalian kepada Pengadilan Negeri. Para pihak yang merasa dirugikan harus mampu

membuktikan bahwa “perjanjian tersebut cacat hukum atau tidak sah” menurut hukum. Dengan demikian, Akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah mengandung “suatu kecacatan hukum adalah akta jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan”. Artinya bahwa “pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan Perundang-Undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan seperti itu”.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria(Pertanahan Nasional)*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2001.
- Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2006.
- Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Inodneisa*, Djambatan, Jakarta, 2018.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya)*, *Hukum Tanah Nasioanal*, Djambatan, Jakarta, 2007.
- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004.
- Effendi Parangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2000.
- Hotma P. Sibuea, *Asas Negara Hukum, Peraturan kebijakan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Erlangga, Jakarta, 2010.
- Maskur Hidayat, *Strategi & Taktik Mediasi Berdasarkan Perma Nomor1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan*, PT Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2016.
- Nugroho, *Mediasi Sebagai alternative Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta, 2009.
- Nurmaningsih Amriani, *Mediasi alternatif Penyeleasaan Sengketa Perdata Di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.

Samaun Imasya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013.

Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.

Soekanto dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta, 2013.

Sugiyono, *Memahami Metode Penelitian Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2008.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Susanti adi Nugroho, *Penyelesaian Sengketa arbitrase Dan Penerapan Hukumnya*, Kencana, Jakarta, 2015.

Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa melalui pendekatan mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011.

Yahya Harahap, *Kekuasaan Mahkamah agung Pemeriksaan Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

C. Jurnal

Indra Yudha Koswara, *Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (MEA)*, Jurnal Hukum Positum, 1.1, 2016, 23-38

LAMPIRAN

1. Evidence wawancara dengan Akademisi Ibu Husna, S.H.,M.Kn



2. Evidence wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ibu Oti Pertiwi, S.H., M.Kn



3. Evidence wawancara dengan Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah



4. Evidence wawancara dengan Geuchik



5. Evidence wawancara dengan Pemilik Tanah dan Pembeli Tanah

