

ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DI KOTA BEKASI (STUDI PUTUSAN 461/PDT.G/2019/PN BKS)

Adjeng Sri Muliya

Email: adjengsri28@gmail.com

Novina Sri Indiraharti

Email: novi.indira@gmail.com

ABSTRAK

Jual Beli Tanah dalam Hukum Tanah Nasional artinya adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah selama-lamanya berdasarkan pada penjual dan pembeli yang membayar dengan harga yang sudah disepakati, yang dilaksanakan secara terang. Pemasalahan yang diangkat yaitu apakah jual beli yang dilakukan para pihak sesuai dengan Hukum Tanah yang berlaku, apakah putusan hakim pada Nomor 461/Pdt.G/2019/PN BKS tentang sahnya jual beli tanah sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif yang bertujuan menggambarkan data sekunder. Selanjutnya data tersebut dianalisis secara kualitatif dan penarikan kesimpulan secara deduktif. Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa jual beli antara para pihak dinyatakan sah apabila dilihat dari syarat materil jual beli, tetapi dapat dikatakan tidak memenuhi syarat formil jual beli jika dilihat berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat 1 dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 94 Ayat 1 dan 2. Hakim dalam putusan ini memutuskan perkara mengenai jual beli tanah yang dilakukan tanpa adanya akta jual beli belum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli

A. LATAR BELAKANG

Tanah adalah permukaan bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang dimana seluruh tanah-tanah di Negara Republik Indonesia ini adalah milik Bangsa Indonesia, tercantum pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 menyatakan: “Bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, rakyat yang dimaksud adalah Rakyat Indonesia itu

sendiri. Maka, untuk mencapai kemakmuran tersebut masyarakat Indonesia memerlukan tempat tinggal atau rumah yang merupakan tempat berlindung dan menjalankan kehidupannya, dimana tempat tinggal tersebut didirikan di atas bumi (tanah).

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia untuk kehidupannya, karena tanah merupakan salah satu faktor utama keberadaan kehidupan manusia dengan tujuan digunakan untuk menjamin kemakmuran rakyat dibagi secara merata dalam hal materi, substansi, dan jiwa.

Menurut Prof. Boedi Harsono, Tanah merupakan bagian atas bumi yang pada penggunaannya mencakup juga sebagian tubuh bumi yang terdapat pada bawahnya dan sebagaimana berdasarkan ruang yang terdapat di atasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4, yaitu: “sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”¹ Dari penjelasan tersebut kepentingan pemegang haknya ditentukan oleh penggunaannya dalam batas-batas yang wajar dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum berlakunya UUPA di Indonesia, salah satu surat yang digunakan sebagai bukti kepemilikan atas tanah adalah girik. Tanah girik yaitu sebutan untuk tanah adat atau tanah yang belum memiliki sertifikat dan yang belum terdaftar pada kantor pertanahan setempat, serta belum mempunyai status hak tertentu (Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Milik). Tanah girik tidak mempunyai status hukum yang kuat, dikarenakan girik bukan sebagai bukti kepemilikan tanah, tetapi hanya sebuah surat yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan perpajakan.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik akan melakukan penelitian lebih lanjut dalam bentuk penulisan yang berjudul: **“Analisis Yuridis Terhadap Sahnya Jual Beli Atas Tanah Di Taman Wisma Asri Kota Bekasi (Studi Kasus Putusan 461/Pdt.G/2019/PN BKS)”**

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2018), hal.262.

Berdasarkan latar belakang penelitian ini, yang menjadi permasalahan tersebut seperti penulis uraikan, maka penulis merumuskan berbagai perumusan masalahnya yaitu apakah jual beli yang dilakukan oleh para pihak telah sesuai dengan ketentuan Hukum Tanah yang berlaku serta apakah putusan hakim pada putusan Nomor 461/Pdt.G/2019/PN BKS tentang sahnya jual beli tanah sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

B. METODE PENELITIAN

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif diidentikkan dengan penelitian kepustakaan apabila dilihat dari sumber data yang relevan pada penelitian jenis ini.² Penelitian tentang “Analisis Yuridis Terhadap Sahnya Jual Beli Atas Tanah Yang Terletak Di Taman Wisma Asri Kota Bekasi (Studi Kasus Putusan 461/Pdt.G/PN BKS) merupakan suatu penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah dokumen atau data sekunder sebagai bahan dasar peraturan-peraturan atau literatur-literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

2. Sifat Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan sifat penelitian deskriptif. Menurut Soejono Soekanto penelitian yang bersifat deskriptif yaitu dimaksudkan untuk memberikan gambaran data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.³ Tujuan dari penelitian ini adalah untk memberikan gambaran serta melakukan studi terhadap Putusan Pengadilan Negeri Nomor 461/Pdt.G/2019/PN BKS terkait dengan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan.

² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), hal.14.

³ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Pers, 1993), hal.10.

3. Objek Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis mengambil data dan menganalisis berdasarkan dengan Putusan Nomor 461/Pdt.G/2019/PN BKS terkait dengan jual beli tanah.

4. Data dan Sumber Data

Berdasarkan dengan jenis dan bentuknya dalam penelitian ini, maka data yang akan digunakan dalam penelitian adalah data sekunder. Data sekunder dibagi menjadi tiga, yang akan digunakan dalam penelitian ini hanya bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, sebagai berikut:

a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan mencakup norma atau aturan dasar, peraturan dasar, yurisprudensi, traktat dan/atau bahan yang berlaku. Bahan hukum primer yang digunakan adalah:

- 1) “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah yang sudah dirubah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Perubahan

Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;”

- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.

5. Pengumpulan Data

Dalam penulisan penelitian ini penulis melakukan pengumpulan data sekunder melalui studi kepustakaan atau bahan pustaka. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, menelaah, serta mengkaji objek penelitian dan dilakukan di beberapa tempat yaitu perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Trisakti maupun mengakses data melalui internet. Serta untuk melengkapi dan menambah hasil dari penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

6. Analisis Data

Hasil data yang diperoleh dari penelitian ini dianalisis secara kualitatif, maka data tersebut diolah dan diklasifikasikan untuk memperoleh jawaban dari pokok permasalahan dalam penelitian ini, yaitu apakah jual beli yang dilakukan oleh para pihak telah sesuai dengan ketentuan Hukum Tanah yang berlaku dan apakah putusan hakim pada putusan Nomor 461/Pdt.G/2019/PN Bks tentang sahnya jual beli tanah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

7. Cara Penarikan Kesimpulan

Cara penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan pola pikir deduktif, yakni metode yang menarik kesimpulan dari hal yang bersifat umum lalu dihubungkan pada bagian-bagian yang bersifat khusus.

C. TINJAUAN MENGENAI PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 461/PDT.G/2019/PN BKS SEBAGAI OBJEK PENELITIAN

Berdasarkan kasus putusan Nomor: 461/Pdt.G/2019/PN Bks yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap mengenai gugatan Jual Beli Tanah yang dimana duduk perkaranya adalah Fitriawati, S.E sebagai pemilik yang berhak atas sebidang tanah dan bangunannya yang beralamat di Taman Wisma Asri D.33 No. 37 RT.002 RW.016, Kelurahan Teluk Pecung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi. Yang mana pada awalnya tanah tersebut milik dari Wiyono yang menjual kepada Hasanudin P. kemudian Hasanudin P. menjualnya kepada suami Fitriawati yaitu Alm. Ir. Tri Wahyusidi. Maka dari itu, dalam kasus ini Fitriawati melakukan gugatan hukum terhadap Hasanudin P. dan Wiyono yang dahulu bertempat tinggal di tempat kediaman Fitriawati sekarang. Akan tetapi pada saat ini tidak diketahui alamat tempat tinggal yang jelas dan pasti Hasanudin P. dan Wiyono. Namun, yang pasti masih dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pada awalnya Fitriawati melangsungkan sebuah pernikahan dengan seorang laki-laki yang bernama Ir. Tri Wahyusidi dan tercatat dalam Kutipan Akta Nikah pada tanggal 07 Maret 1998. Selama pernikahan tersebut berlangsung, Fitriawati dengan Ir. Tri Wahyusidi mempunyai 2 (dua) orang anak yang bernama: Reza Ridho Anshari (laki-laki) dan Erlinda Maya Syifa (perempuan).

Pada tanggal 15 November 2017 suami dari Fitriawati yaitu Ir. Tri Wahyusidi telah meninggal dunia. Dalam kasus ini selama hidupnya suami dari Fitriawati ialah Ir. Tri Wahyusidi pada tanggal 15 Mei 2007 telah membeli sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Taman Wisma Asri D.33 No. 37 RT.002 RW.016, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi bersertifikat hak guna bangunan (SHGB) Nomor : 8329 dengan Gambar Situasi Nomor : 30703/1996 dengan luas 75 m², yang tercatat pemegangnya atas nama Wiyono yang menempati objek tanah tersebut sejak tahun 1989 hingga tahun 2001, dan kemudian Wiyono mengalihkan objek tanah tersebut kepada Hasanudin P. yang menempati objek tanah tersebut sejak tahun 2001 hingga tahun 2007.

Pada tanggal 15 Mei 2007 Alm. Ir. Tri Wahyusidi bersama dengan Fitriawati dan juga kedua anaknya sangat membutuhkan tempat tinggal, maka dari itu ia

membeli tanah yang telah dibayarnya secara cash/tunai sebesar Rp. 74.000.000,- (tujuh puluh empat juta rupiah) kepada Hasanudin P. yang dimana pada saat itu Hasanudin P. juga sangat membutuhkan uang. Jual beli tersebut hanya dibuktikan dengan kwitansi pembayaran yang masing-masing ditanda tangani oleh para pihak, dan pada saat Fitriawati bersama dengan Alm. Suaminya telah membeli sebidang tanah tersebut dari Hasanudin P. yang berharap adanya kepastian hukum mengenai kepemilikan sebidang tanah tersebut, ia juga mempertanyakan tentang bagaimana sertifikat tanah tersebut dapat beralih dan dikuasai oleh Hasanudin P. dari Wiyono. Ternyata Wiyono telah menjual tanah tersebut secara lisan kepada Hasanudin P. yang hanya dibuktikan dengan kwitansi pembayaran, dan pada saat itu Hasanudin menempati objek sebidang tanah tersebut. Perbuatan jual beli yang dilakukan tersebut belum secara resmi dibuat oleh dan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sehingga sertifikat tersebut masih atas nama Wiyono sebagai pemilik.

Pada saat melakukan transaksi jual beli rumah tersebut belum dibuatkan secara resmi Akta Jual Beli yang dilakukan oleh dan dihadapan Notaris/PPAT yang berwenang. Saat ini Fitriawati merasa sangat perlu untuk mengurus dan membuat Akta Jual Beli dan balik nama rumah tersebut dari nama Wiyono, karena untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan rumah dan tanah tersebut yang bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 8329 dan memiliki luas 75m².

D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pembahasan Tentang Sah atau Tidaknya Jual Beli Berdasarkan dengan Ketentuan Hukum Tanah yang berlaku

Sebagaimana yang telah dijelaskan pada bagian deskripsi objek penelitian ini, dimana terdapat transaksi jual beli sebidang tanah berikut bangunan memiliki luas 75 M² dan beralamat di Taman Wisma Asri D.33 No.37 RT.002 RW.016, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi. Transaksi jual beli tanah dilakukan antara Fitriawati dengan Hasanudin, dan Hasanudin dengan Wiyono hanya dibuktikan dengan kwitansi penerimaan uang dan tidak dilakukan dihadapan pejabat yang

berwewenang maka akan dibahas mengenai sah atau tidaknya jual beli yang dilakukan para pihak tersebut berdasarkan dengan konsep jual beli tanah.

Jual beli tanah dalam Hukum Adat dan UUPA memiliki pengertian yang sama, menurut Pasal 5 UUPA maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.

Agar kegiatan jual beli tanah menjadi sah, maka ada beberapa syarat yang harus dipenuhinya, sebagai berikut:

1. Syarat Materil

- a. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan
- b. Pembeli memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak atas tanahnya
- c. Tanah yang bersangkutan dapat diperjual belikan menurut hukum
- d. Tanah yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

2. Syarat Formil

- a. Tunai
- b. Terang
- c. Riil/nyata.

Menurut Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwewenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pada Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 juga mengatur mengenai Pendaftaran Tanah, yang sebagaimana diatur di dalam Pasal 94 Ayat (1) menyatakan bahwa:

“Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.”

Selain itu juga di dalam Pasal 94 Ayat (2) menyatakan bahwa: “Perubahan data yuridis yang dimaksud pada ayat (1) ialah termasuk peralihan hak karena jual beli.”

Pada Pasal 95 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan bahwa “Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:

1. Akta Jual Beli;
2. Akta Tukar Menukar;
3. Akta Hibah;
4. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
5. Akta Pembagian Hak Bersama;
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
7. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;
8. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.”

2. Pembahasan Mengenai Kesesuaian Putusan Hakim Pada Putusan Nomor 461/Pdt.G/2019/PN BKS Tentang Sahnya Jual Beli Tanah Sesuai atau Tidaknya Dengan Peraturan Perundang-undangan

Berdasarkan pada uraian yang sudah dijelaskan sebelumnya, bahwa putusan hakim dalam kasus Putusan Nomor 461/Pdt.G/2019/PN BKS yang terjadi transaksi jual beli atas tanah antara Alm. Ir. Tri Wahyusidi selaku pembeli dan Hasanudin P. selaku penjual, perbuatan jual beli tersebut hanya secara lisan dan dilakukan dibawah tangan dengan bukti pembayaran berupa kwitansi yang mana perbuatan hukum jual beli tanah beserta bangunan tidak dilakukan dihadapan PPAT juga, tidak dibuatkan Akta Jual Beli seperti yang seharusnya dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 94 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 menyatakan bahwa: “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan/atau data yuridis obyek

pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.”

Dijelaskan pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 pada Pasal 2 ayat (1) menjelaskan bahwa: “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagaimana kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti bahwa 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.”

Pasal 2 Ayat (2) menjelaskan pula yang sebagaimana dimaksud dengan “perbuatan hukum pada Ayat (1) yaitu sebagai berikut:

- a. Jual-beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.”

Dalam Putusan Pengadilan Nomor 461/Pdt.G/2019/PN BKS, Manjelis Hakim memutuskan bahwa perbuatan hukum jual beli atas tanah yang dilakukan antara Alm. Ir. Triwahyusidi dengan Hasanudin P. ialah sah berdasarkan dengan hukum dan hakim mengabulkan seluruh gugatan yang diajukan oleh Fitriawati.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi juga memasukkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Desember 1958 Nomor: 251 K/Sip/1958, yang menyebutkan bahwa: “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah”, Juncto. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, menyebutkan: “Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan

hukum.” Juncto Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 di dalam butir ke-IX, yang menyebutkan: “Pertama, Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah) dan Kedua, Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.” Pembeli dalam melakukan transaksi jual beli mendapatkan perlindungan hukum bagi pembeli yang jujur atau beritikad baik.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian bab-bab sebelumnya maka dalam penulisan ini dapat diambil kesimpulan yakni transaksi jual beli tanah yang dilakukan pada tanggal 15 Mei 2017 oleh Alm. Ir. Tri Wahyusidi selaku pembeli dengan Hasanudin P. selaku penjual hanya dibuktikan dengan kwitansi pembayaran uang dan tidak dilakukan dihadapan PPAT. Perbuatan hukum jual beli tersebut dapat dikatakan sah apabila dilihat dari syarat materiil jual beli namun dikatakan tidak sah dikarenakan tidak memenuhi syarat formil yaitu jual beli tersebut dilakukan tidak secara terang melainkan secara gelap atau sembunyi-sembunyi tidak dihadapan PPAT. Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 461/Pdt.G/2019/PN BKS, menyatakan jual beli atas tanah yang dilakukan oleh Alm. Ir. Tri Wahyusidi selaku pembeli dan Hasanudin P. selaku penjual yang hanya dibuktikan dengan kwitansi pembayaran tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Pasal 37 Ayat (1), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu Pasal 95 Ayat (1).

2. Saran

Dalam penulisan skripsi ini, maka penulis menyarankan agar perbuatan jual beli tanah yang tidak dibuat oleh dan dilakukan dihadapan PPAT yang hanya dibuktikan dengan kwitansi penerimaan uang, sebaiknya pada saat ingin melakukan transaksi jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT agar segera mendapatkan kepastian hukum yang jelas dan mendapatkan Akta Jual Beli sebagai bukti jual beli yang nantinya bisa dilakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan sehingga dapat memperoleh alat bukti yang sangat kuat yaitu berupa sertifikat hak atas tanah.

F. DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2018.
- Soerjono Soekanto. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI-Pers, 1993.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.