

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah

1. Jual Beli Secara Umum

Transaksi merupakan salah satu kontrak atau kewajiban yang tercantum pada Buku III KUH Perdata tentang Kewajiban, menurut peraturan perdata. Menurut Pasal 1457, "Transaksi ialah suatu kontrak di mana satu orang menegur diri untuk memberikan suatu kewenangan milik dan orang lain berjanji untuk melunasi harga yang ditetapkan." Klausul ini terpakai untuk transaksi tanah.

Maksud kesepakatan dalam Buku KUH Perdata menyatakan bahwa transaksi ialah suatu kesepakatan. Maksud Pasal 1320 Buku KUH Perdata, adanya kesepakatan antara para pikewenangan, kesanggupan mereka untuk membuat suatu terkaitan, adanya pokok perkara yang pasti, dan alasan yang sah merupakan syarat-syarat agar suatu kesepakatan dapat dilaksanakan. Suatu kesepakatan dapat dibatalkan apabila syarat-syarat subjektif tentang kecakapan dan persetujuan tidak terpenuhi; dalam hal ini, kesepakatan akan tetap terpakai sampai kewenangan memberikan putusan. Sebaliknya, suatu kesepakatan secara peraturan dianggap batal sejak awal apabila syarat-syarat yang bergabung dengan pokok perkara tertentu dan alasan yang sah (syarat-syarat objektif) tidak terpenuhi.

2. Dasar Hukum Jual Beli Tanah

Pada negeri ini, transaksi tanah tunduk pada sejumlah Peraturan yang memberikan kerangka peraturan untuk memastikan keabsahan dan kepastian peraturan transaksi. Landasan peraturan ini terdiri dari peraturan perdata, peraturan nasional, dan peraturan adat yang masih terpakai di beberapa tempat. Pilar peraturan utama yang mengatur transaksi tanah di Indonesia tercantum di bawah ini:

a. Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960

Peraturan inti yang membuat pertanahan pada Indonesia ialah UUPA menurut Pasal 20 UUPA, kewenangan milik atas tanah menyerahkann kekuasaan untuk pemilik untuk memindahkan kewenangan tersebut, termasuk melalui penjualan. UUPA lebih lanjut menegaskan bahwa transaksi penjualan tanah tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai tanah yang terdapat pada peraturan ini dan wajib sejalan dengan kepentingan masyarakat, negara, dan negara.

b. KUH Perdata

Peraturan umum yang berhubungan dengan kesepakatan transaksi diatur dalam KUH Perdata, khususnya Pasal 1457 sampai 1540. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, transaksi ialah suatu kesepakatan di mana pembeli membayar harga yang telah disepakati dan penjual memberikan suatu barang (pada hal ini, kewenangan atas tanah). Klausul ini mencakup topik-topik seperti syarat-syarat keabsahan kesepakatan dan konsekuensi peraturannya yang tidak secara tegas diatur dalam UUPA.

c. Peraturan menteri dan pemerintah

Tata cara teknis transaksi pertanahan disusun pada peraturan perundang-undangan seperti PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur pendaftaran peralihan kewenangan atas tanah. Selain itu, Menteri Pertanahan dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengambil alih tata cara peralihan nama dan pembuatan sertipikat jual beli di Kantor Pertanahan.

d. Peraturan Adat

Pada beberapa tempat, peraturan adat masih menjadi acuan dalam cara transaksi tanah, terutama untuk tanah ulayat atau tanah komunal. Peraturan adat memberi tahu bahwa transaksi tanah wajib mendapat persetujuan dari pikewenangan-pikewenangan tertentu, seperti kepala adat atau anggota komunitas, dan sering kali melarang penjualan tanah kepada pikewenangan di luar komunitas adat untuk menjaga keberlangsungan kepemilikan bersama

e. Peraturan Pajak Terkait

kesepakatan transaksi tanah juga diatur oleh ketentuan perpajakan, seperti Pajak Penghasilan (PPh) yang dibiayakan untuk penjual atas keuntungan dari penjualan tanah dan BPHTB yang dibayar oleh pembeli. Cara ini diatur pada UU Nomor 36 Tahun 2008 untuk Pajak Penghasilan dan peraturan setempat.

Dasar peraturan di atas menjadi landasan agar mewajibkan sewajibnya transaksi tanah dilangsungkan secara sah, transparan, dan tidak merugikan orang - orang yang terlibat. Setiap kesepakatan wajib memenuhi syarat materiil dan formil, seperti adanya kesepakatan, objek yang jelas, pembuatan sertifikat pada hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan pendaftaran peralihan kewenangan pada Kantor Pertanahan.

3. Pengertian Jual Beli Tanah

Transaksi yang diakui pada peraturan perdata berkarakter wajib, maksudnya kesepakatan transaksi menimbulkan kewenangan dan kewajiban timbal balik antara beberapa orang, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1457 KUH Perdata. Dengan kata lain, kewenangan milik hanya berpindah melalui penyerahan atau pemindahan kewenangan milik, tidak berpindah melewati transaksi menurut peraturan perdata.¹³

Meskipun tanah belum diserahkan atau harga belum dibayarkan, penjualan kewenangan milik tetap dianggap telah terjadi sesuai dengan Pasal 1458. Meskipun demikian, tindakan peraturan lain penyerahan tetap diperlukan untuk pengalihan kewenangan, dan peraturan lain mengatur bagaimana hal ini wajib dilakukan.

Menurut pandangan ini, penjualan tanah menurut peraturan perdata mempunyai dua komponen yang berbeda: kesepakatan penjualan dan pengalihan kewenangan. Oleh karena itu, status tanah tetap menjadi milik

¹³ Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika,2004), h.86

penjual meskipun bagian pertama telah selesai, umumnya dengan sertifikat notaris, dan bagian kedua belum dilaksanakan.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan adat sama-sama mendefinisikan transaksi tanah. Menurut Pasal 5 UUPA, definisi UUPA tentang transaksi kewenangan milik tanah hampir sama dengan definisi peraturan adat. Berdasarkan peraturan adat, transaksi tanah mengacu pada pemindahan kewenangan atas tanah secara transparan dan tunai. "Jelas" mengacu pada persyaratan bahwa pemindahan kewenangan harus dilaksanakan di depan pejabat adat, yang merupakan otoritas yang bertanggung jawab untuk menjamin keteraturan dan keabsahan pengalihan dan dengan demikian membuat tindakan tersebut menjadi perhatian publik. "Tunai" berarti bahwa pembayaran tanah dan pengalihan kewenangan terjadi di waktu yang sama. Karena itu, pembayaran tunai penuh atau sebagian sama-sama dapat diterima; pembayaran sebagian masih dianggap tunai. Penjual wajib mengajukan klaim berdasarkan kewajiban keuangan daripada sertifikat bahwa penjualan tanah terjadi jika pembeli tidak membayar jumlah yang tersisa.¹⁴

4. Syarat-syarat Jual Beli Tanah

Terdapat dua kategori persyaratan untuk tindakan peraturan yang melibatkan pengalihan kewenangan atas tanah:¹⁵

1. Syarat Materiil

Persyaratan substansial mempunyai karakter penting pada penentuan keabsahan transaksi transaksi tanah, di antaranya ada dibawah:

- 1) Penjual merupakan pikewenangan yang memiliki kewenangan atas tanah yang menjadi objek penjualan.
 - a) Wajib jelas bahwa calon penjual berwenang menjual tanah yang rencananya akan dijual; pada hal ini, kewenangan itu tanpa

¹⁴ *ibid*, h.72

¹⁵ Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>.

diragukan lagi dipegang oleh pemiliknya, yang merupakan pemilik sah tanah tersebut.

- b) Kedua pasangan wajib hadir dan berperilaku sebagai penjual jika penjual sudah menikah. Jika suatu pasangan tidak bisa datang, maka wajib dibuatkan surat yang sah yang membuatkan persetujuan pasangan yang tidak datang atas transaksi tanah tersebut.
 - c) Undang-undang menganggap transaksi yang melibatkan penjualan atau pembelian tanah oleh orang yang bukan disetujui sebagai tidak jadi demi peraturan. Ini menunjukkan bahwa peraturan menganggap penjualan ini belum pernah terlaksana sejak awal.
 - d) Kepentingan pembeli sangat dirugikan dalam situasi ini karena mereka tidak pernah mendapatkan kewenangan atas tanah tersebut meskipun mereka telah membayarnya. Meskipun penjual masih memiliki tanah tersebut, pemilik yang sah selalu dapat mengajukan klaim di kekewenanganman.
- 2) Konsumen ialah suatu yang memiliki kewenangan peraturan untuk memiliki properti yang mereka peroleh. Hal ini berharap pada peraturan objek peraturan dan subjek peraturan . Objek peraturan terkait dengan kewenangan atas tanah, sedangkan subjek peraturan adalah status peraturan orang yang akan membelinya. Misalnya, hanya orang Indonesia dan badan peraturan yang diterapkana oleh peraturan yang diizinkan untuk mempunyai tanah, sebagaimana diatur dalam UUPA. Perjanjian tersebut batal jika hal ini dilanggar, dan tanah tersebut kembali ke Negara dengan syarat bahwa kewenangan-kewenangan orang lain yang menempatnya ditegakkan dan pemiliknya tidak dapat memperoleh kembali uang yang telah dibayarkan.

- 3) Jika terjadi perselisihan, tanah tersebut mungkin dijual atau tidak. UUPA menyebutkan bahwa kewenangan atas tanah yang dapat dipindahtanggalkan ialah:
 - a) Kewenangan Kepemilikan
 - b) Kewenangan Penggunaan bisnis
 - c) Kewenangan Penggunaan gedung
 - d) Kewenangan Penggunaan

2. Syarat Formil

Transaksi akan terjadi di depan PPAT setelah semua syarat materiil dipenuhi. Dibawah ini ialah faktor-faktor yang perlu diperhatikan ketika PPAT melakukan transaksi:

- 1) Para pihak kewenangan dalam transaksi atau perwakilan sah dari pembeli dan penjual wajib hadir pada saat sertifikat dibuat, dan dua (2) orang saksi yang memenuhi persyaratan wajib hadir.
- 2) Dokumen dibuat rangkap dua (dua rangkap) sesuai dengan aslinya; satu (1) ganda dikirim ke pusat Pendaftaran untuk syarat pencatatan, dan satu (1) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan. Para pemangku kepentingan dapat menerima salinannya.
- 3) Sertifikat yang telah disusun beserta seluruh dokumen terkait harus diserahkan ke Kantor Per tanah an untuk didaftarkan oleh PPAT dalam masa 7 (tujuh) hari kerja dari tanggal penandatanganan sertifikat. Selanjutnya, PPAT harus mengirimkan pemberitahuan resmi kepada pihak kewenangan yang berwenang tentang penyerahan sertifikat tersebut.

B. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Kewenangan tanah, sebagai kewenangan kebendaan, dapat berpindah atau dipindahkan. Perpindahan kewenangan atas tanah terjadi ketika kepemilikan berpindah tangan tanpa adanya tindakan peraturan, melainkan akibat suatu kejadian tertentu, seperti kematian seseorang yang menyebabkan harta warisannya beralih kepada ahli waris. Sementara itu,

kewenangan atas tanah dapat dialihkan melewati pencegahan peraturan yang dilangsungkan oleh pikewenangan tersebut. Pengalihan ini bisa terjadi melalui mekanisme dagang, pemberian sukarela, tukar tambah, atau tindakan lain yang bertujuan untuk memindahkan kewenangan atas tanah.¹⁶

Kewenangan atas tanah dapat dipindahtangankan dengan sejumlah cara, termasuk dengan cara warisan, penjualan, perdagangan, hibah, lelang, dan peralihan yang disebabkan oleh penggabungan atau konsolidasi. Penjelasan mengenai prosedur pemindahan kewenangan atas tanah dapat ditemukan di bawah ini:

a. Peralihan Kewenangan Atas Tanah Melalui Pewarisan

Proses pengalihan kewenangan milik atas suatu aset dari orang yang telah tiada untuk pewaris yang dipilihnya atau dipilih oleh kekewenanganiman disebut dengan pewarisan. Sejak PP Nomor 24 Tahun 1997 disahkan, Pasal 36 peraturan tersebut mengatur tentang kewajiban pencatatan pemindahan kewenangan milik atas aset yang merupakan hasil pewarisan. Pasal tersebut mengatur bahwa:

- 1) Bilamana terjadi perubahan terhadap keterangan peraturan atau fisik suatu objek tanah yang terdaftar, maka data pendaftaran tanah tetap dipertahankan..
- 2) Penyandanga kuasa yang dimaksud harus mencantumkan penyesuaian yang dimana termaksud pada ayat (1) pada pusat Pertahanan yang bersangkutan.

b. Peralihan Kewenangan Atas Tanah Melalui Kesukarelaan

Pemberian Sukarela didefinisikan sebagai suatu pengaturan di mana pemberi hibah, ketika masih hidup, secara bebas dan bisa diambil kembali membagi suatu barang kepada partisipan kesukarelaan untuk dipakai, dan penerima hibah menerima pengalihan ini, sebagaimana diperjelas dalam Pasal 1666 KUH Perdata. Secara umum, kecuali peraturan tersebut menentukan bahwa penerima hibah tidak cakap

¹⁶ Muhammad Yamin Lubis. 2008. Hukum Pendaftaran Tanah. Mandar Maju. Bandung, h. 27

melakukan tindakan peraturan, setiap orang atau organisasi dapat menerima hibah.

Pengalihan kewenangan atas tanah yang menjadi kewenangan pemberi kewenangan tidak sembarangan terjadi ketika pihak pemberi kewenangan mengalihkan kewenangan atas tanah kepada orang penerima kewenangan. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertugas wajib membikin bukti pengalihan kewenangan atas tanah sesuai dengan ketentuan yang terpakai, sebagaimana tercantum dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

Pasal 1684 KUH Perdata menyatakan bahwa wanita yang telah menikah tidak diperbolehkan menerima hadiah. Berdasarkan Pasal KUH Perdata, hadiah yang diberikan kepada anak di bawah umur yang masih berada di bawah pengawasan orang tua harus diterima oleh orang tua yang memiliki kewenangan asuh atas penerima hadiah. Demikian pula, wali atau wali dengan persetujuan Pengadilan Negeri harus menerima hadiah yang diberikan kepada mereka yang berada di bawah perwalian atau di bawah perwalian wajib.

Apabila ahli waris dan keturunannya meninggal dunia sebelum si pemberi hibah, maka si pemberi secara sukarela berkewenangan mendapatl kembali apa yang telah disukarelakan, yang dimana dimaksud dalam Pasal 1672 KUH Perdata, sepanjang telah ada kesepakatan antara kedua orang tersebut.

c. Peralihan Kewenangan Atas Tanah Melalui Lelang

Setiap pemasaran umum suatu produk yang melibatkan penawaran harga, baik secara tertulis maupun lisan, dan melibatkan pertemuan pikewenangan-pikewenangan yang berkepentingan atau calon pembeli disebut sebagai lelang. Lelang diklasifikasikan menjadi dua kategori berdasarkan sifatnya, yaitu:

- 1) Lelang eksekutori ialah lelang yang dilaksanakan berdasarkan penetapan pengadilan mengenai kewenangan gadai pajak,

kewenangan agunan, sitaan oleh Panitia Piutang Negara, Kejaksaan, atau penyidik.

2) 2) Lelang non-eksekutif meliputi kewenangan menjual tanah atau hak milik atas unit-unit properti pribadi atau perusahaan tertentu, serta penjualan aset yang dimiliki atau dikuasai oleh lembaga pemerintah pusat atau daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).

d. Peralihan Kewenangan Atas Tanah Melalui Transaksi

Sebagaimana yang tercantum di Pasal 37 PP No.24 Tahun 1997 yang dimana Pendaftaran Tanah, Sertifikat Jual Beli (AJB) dan berita acara lelang, apabila penyerahan kewenangan atas tanah dilakukan melalui lelang, merupakan dokumen sah yang mensahkan penyerahan kewenangan atas tanah dan gedung kepada orang lain.

Camat atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hadir pada saat AJB dilaksanakan di daerah yang jumlah PPAT-nya terbatas. Undang-Undang Dasar melarang penyerahan kewenangan atas tanah dan bangunan secara tidak resmi.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, frasa "pemindahtanganan hak atas tanah" menggambarkan penyerahan hak atas tanah dari pemilik sebelumnya kepada pemilik hak atas tanah yang baru. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Pendaftaran Tanah), Pasal 37 ayat (1), memberikan dasar hukum untuk pemindahan hak atas tanah. Ketentuan berikut terdapat dalam Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Pendaftaran Tanah :

“Selain melalui pelelangan, pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dan kuasa atas tanah melalui penjualan, tukar-menukar, hibah, pendirian perseroan, dan perbuatan hukum pemindahtanganan kuasa lainnya, hanya dapat didaftarkan apabila dilampiri akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Berdasarkan pernyataan tersebut, transaksi, transaksi, hibah, sumbangan kepada badan usaha, pengalihan melalui lelang, dan cara pengalihan kewenangan lainnya dapat mengakibatkan terjadinya pengalihan kewenangan. Cara lain pemindahan wewenang adalah dengan pembagian wewenang bersama, pemberian kuasa pembangunan, kewenangan pakai, lelang, pemberian wewenang tambahan, dan pewarisan.

"Wasiat yang dibuat dengan sengaja dan disepakati bersama mengenai sebidang tanah milik mengakibatkan terjadinya pengalihan kewenangan atas tanah tersebut," kata Muhammad Yamin Lubis. Pengalihan tersebut dikenal dengan sebutan pencabutan atau bahkan nasionalisasi apabila dilakukan oleh Negara dengan menggunakan kewenangan dan kekuasaannya. Prosedur ini juga wajib mengikuti ketentuan khusus karena mengakhiri hubungan peraturan kepemilikan di dalam.

Ketentuan perundang-undangan mendefinisikan pengalihan kewenangan yang dimaba tanah sebagai bentuk kejadian atau perbuatan peraturan yang mengakibatkan hilangnya yurisdiksi atas wilayah yang bersangkutan dan mengalihkan kewenangan dari sebuah subjek peraturan kepada subjek peraturan lainnya. Proses transaksi merupakan salah satu cara untuk memperoleh atau menguasai tanah. Transaksi dimaksud sebagai sebuah persetujuan ketika satu orang berjanji untuk membagikan sebuah barang tertentu dan orang lain setuju untuk melunaskan harga yang sudah ditetapkan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1457 Buku UU Peraturan Perdata (KUHPperdata). Selain itu, peraturan adat juga mengatur tentang lembaga peraturan jual beli. Kewenangan milik dapat dialihkan atau dipindahtangankan menurut peraturan adat. Yang dimana dengan "transaksasintanpa syarat" ialah transaksi tanah di mana penjual menerima kewenangan milik.

Proses transaksi melibatkan pembeli dan penjual, yang masing-masing memiliki kewenangan dan tugas tertentu. Akibatnya, kedua belah pihak dapat menjadi otoritas dengan tugas dalam beberapa situasi dan otoritas dengan kewenangan dalam situasi lain. Hal ini berkaitan dengan sifat timbal balik perjanjian transaksi (*Werdering overenkomst*).

Pembayaran tunai dan komunikasi yang jelas diakui sebagai komponen penting dari prosedur pembelian tanah. Kriteria kejelasan ini menyatakan yang dimana setelah dijanjikan transaksi wajib ditandatangani di depan pejabat yang ditunjuk dan dislihat oleh lebih dari 1 orang. Pembeli harus membayar harga jual kepada penjual dan penjual harus mengalihkan kewenangan-kewenangan pembeli agar dapat dilakukan pembayaran tunai. Keterangan dalam KUH Perdata Nomor 7 memberikan dukungan tambahan untuk masalah ini, seperti halnya Surat Edaran MA No.4 Tahun 2016 yang diamana Pelaksanaan Hasil sidang MA Tahun 2016 sebagai Pedoman Tugas Kehakiman (selanjutnya dibilang SEMA 4/2016). Dinyatakan yaitu ketika pelanggan telah melunaskan penuh harga tanah dan memiliki objek transaksi dengan cara yang baik, kewenangan atas tanah tersebut secara sah beralih sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Transaksi (PPJB). Pasal ini memperjelas bahwa, sepanjang pembeli telah membayar penuh dan menguasai tanah tersebut, kewenangan mereka atas tanah tersebut telah beralih secara sah meskipun tidak ada Sertifikat Transaksi (AJB). Hal ini sejalan dengan konsep pembayaran tunai yang menjadi kaedah dalam proses transaksi tanah dan melibatkan pemindahan kewenangan secara serentak, yaitu konsumen langsung mendapatkan kewenangan pembeli atas tanah tersebut di saat pembayaran dilakukan.

2. Peran Pejabat Pembuatan Akta Dalam Peralihan Kepemilikan Tanah

Tata cara pencatatan tanah ditetapkan pada PP No.24 Tahun 1997. Untuk menjamin terselenggaranya administrasi pertanahan yang baik, maka status fisik dan peraturan tanah harus tercermin dengan baik dalam pencatatan tanah di Kantor Pertanahan.

Dalam hal pendokumentasian informasi peraturan, Pejabat yang membuat Sertifikat Tanah sangat berpengaruh, terutama untuk membantu Petinggu Pusat Pertanahan Nasional dalam pendaftaran tanah. PPAT merupakan pejabat publik yang berwenang membuat surat kuasa pembebanan kuasa, sertifikat pembebanan kuasa, dan dokumen yang berkaitan dengan pengalihan kuasa atas tanah. Dokumen-dokumen tersebut akan menjadi dasar pembuktian pendaftaran tanah dan menjadi bukti adanya proses pengadilan yang bersidentikan dengan kepemilikan tanah dan/atau gedung.

Di Indonesia, akta yang diterbitkan oleh PPAT merupakan tempat penyimpanan utama informasi pendaftaran tanah. Setelah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksanaan UUPA disahkan, keberadaan PPAT mulai diakui. Sebagaimana dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 7 ayat 3, mengingat pentingnya peran PPAT, maka perlu ditetapkan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Terkait dengan hal tersebut, maka diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, khususnya Pasal 1 ayat 1, PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang menerbitkan akta yang sah mengenai tata cara pengaturan khusus mengenai penguasaan tanah atau penguasaan satuan rumah tinggal.”.

Menurut Boedi Harsono, pejabat publik adalah orang yang dipilih oleh pejabat negara untuk melayani rakyat dalam bgal atau kegiatan tertentu. Menurut ketentuan yang terpakai, Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah pejabat publik yang berkuasa membikin sertifikat-sertifikat khusus tentang kewenangan milik.

Sertifikat-sertifikat tersebut antara lain memuat sertifikat kuasa tentang kewenangan tanggungan, sertifikat pemindahan kewenangan milik atas satuan rumah susun, dan sertifikat pemindahan dan pembebanan

kewenangan atas tanah. Ketentuan pasal tersebut di atas memberikan kaitan yang kuat antara kewenangan PPAT dengan perkara-perkara pengadilan tertentu tentang kewenangan atas tanah atau kewenangan milik atas satuan rusun.

Sertifikat otentik harus dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan peraturan yang memindahkan kewenangan atas tanah dan/atau bangunan. Perbuatan peraturan yang memindahkan kewenangan atas tanah atau bangunan tidak dicatat dalam sertifikat yang sah, maka perbuatan peraturan tersebut dianggap batal demi peraturan.

Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 sangat jelas menyatakan bahwa sertifikat PPAT hanya sebagai barang bukti dan bukan merupakan prasyarat sahnya transaksi tanah, berdasarkan analisis MA terhadap fungsi sertifikat PPAT dalam transaksi dalam Putusan Nomor 1363/K/Sip/1997. Sertifikat PPAT dianggap sah sebagai dokumen resmi publik, artinya dibuat untuk mengukuhkan terjadinya pembuatan peraturan yang membuat terjadinya perpindahan kewenangan milik.

Landasan peraturan khusus yang mengatur PPAT diuraikan dalam:

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah pejabat umum yang berwenang membikin sertifikat tanah tertentu sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 24.
- 2) 2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengatur tentang ketentuan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pejabat Penerbit Sertifikat Tanah atau yang disebut PPAT adalah pejabat publik yang berwenang menerbitkan sertifikat asli mengenai tindakan pengaturan tertentu yang berkaitan dengan penguasaan tanah atau hak milik atas satuan rusun.
- 3) Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Ketentuan Penerbit Sertifikat Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan

Pelaksanaan Peraturan tersebut, Penerbit Sertifikat Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat publik yang berwenang membuat sertifikat asli sesuai dengan peraturan perundang-undangan tertentu mengenai pemilikan tanah atau penguasaan satuan rusun.

Sebagai warga negara dan pejabat yang berwenang, Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas membuat sertifikat-sertifikat otentik mengenai segala proses peraturan yang berkaitan dengan pemindahan penguasaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, kepemilikan satuan rumah susun, pembebanan kuasa atas tanah, dan dokumen pemindahan kewenangan milik, serta sertifikat kuasa untuk membebani kewenangan agunan, merupakan contoh kapasitas untuk membuat sertifikat khusus. Selain itu, mereka memiliki tugas untuk mendukung nasabahnya yang ingin mengalihkan kewenangan atas tanahnya sambil memastikan bahwa peraturan yang mengatur kedudukan mereka sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dipatuhi.

Untuk menjamin kewenangan milik atas tanah dan bangunan ditetapkan secara tepat, setiap kewenangan yang diperoleh sebagai hasil perbuatan peraturan harus didukung oleh sertifikat otentik. Hal ini penting untuk memberikan kejelasan peraturan kepada pemegang kewenangan yang memperoleh kewenangan tersebut sehingga mereka dapat membela diri terhadap tuntutan dari pemegang kewenangan lainnya. Karena perolehan kewenangan secara sah tidak diakui tanpa sertifikat yang sah, kewenangan atas tanah dan bangunan tetap berada pada orang yang mengalihkan kewenangan tersebut. Dokumen asli yang menegaskan pengalihan kewenangan yang sah atas properti dan bangunan yang ditetapkan kepada pemegang kewenangan yang ditunjuk adalah sertifikat asli yang dibuat pada saat memperoleh kewenangan. Sertifikat ini juga melindungi kewenangan pemegang kewenangan.

Melalui berbagai perbuatan peraturan, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pendirian badan usaha, dan perbuatan peraturan lainnya,

sertifikat PPAT berfungsi sebagai perjanjian yang sah untuk pengalihan kewenangan milik atas satuan rumah susun dan kuasa atas tanah. Akan tetapi, pengalihan kewenangan yang terjadi melalui lelang tersebut harus dikuatkan dengan sertifikat yang dibuat oleh PPAT yang telah disetujui. Setelah sertifikat pengalihan kewenangan milik atas tanah dan kewenangan milik atas satuan rumah susun tersebut dicatat dalam buku pendaftaran tanah, maka pembeli akan memperoleh surat keterangan kewenangan milik atas tanah atau kewenangan milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dari Kepala Kantor Pertanahan.

Berdasarkan keadilan dan kebenaran, konsep negara peraturan menjamin perlindungan peraturan, kepastian peraturan, dan ketertiban. Transaksi peraturan dalam masyarakat harus didukung oleh bukti yang jelas yang menguraikan secara jelas kewenangan dan tanggung jawab seseorang sebagai subjek peraturan dalam masyarakat untuk menjaga kepastian, ketertiban, dan perlindungan peraturan.

Bagi instansi terkait, sertifikat otentik yang dibuat sebagai tanggapan atas proses peraturan di hadapan PPAT membuktikan telah terjadi suatu perbuatan peraturan tertentu yang berkaitan dengan kewenangan milik atau yurisdiksi atas tanah. Sertifikat ini harus menjadi dasar bagi setiap perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh proses peraturan tersebut di atas.

Sertifikat yang dibuat dengan menggunakan sertifikat otentik harus mengikuti format yang ditetapkan dalam peraturan terkait, dan harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Selain itu, orang yang membuat sertifikat harus diberi izin untuk melakukannya di tempat pelaksanaan.

Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dalam pembuatan sertifikat PPAT ditegaskan bahwa "ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan sertifikat PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah."

Berdasarkan Pasal 96 Peraturan Menteri Pertanahan/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, pembuatan sertifikat PPAT wajib menggunakan formulir atau format sesuai dengan format yang ditentukan dan tata cara pengajuan sebagaimana tercantum dalam Lampiran 16 sampai dengan Lampiran 23 Peraturan Menteri Pertanahan/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut.

Menurut Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1998, sertipikat harus dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Disebutkan bahwa: “PPAT hanya berwenang membuat sertipikat mengenai penguasaan tanah atau kewenangan milik atas satuan rumah susun yang berada dalam wilayah kerjanya.”

Ada beberapa hal yang perlu dilakukan di hadapan PPAT sebelum pejabat terkait menandatangani dokumen transaksi. Di antara langkah-langkah yang telah dilakukan PPAT adalah :

- 1) Sebelum membuat sertipikat pengalihan atau pengambilalihan kewenangan atas tanah atau kewenangan milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu menyerahkan sertipikat asli (Verifikasi) ke Kantor Pertanahan untuk memeriksa kesesuaian sertipikat kewenangan atas tanah atau kewenangan atas satuan rumah susun dengan daftar yang tersedia di Kantor Pertanahan setempat.
- 2) Formulir-formulir yang telah ditetapkan sebelumnya wajib digunakan saat mempersiapkan sertipikat.
- 3) Jika pengalihan kewenangan memerlukan otorisasi, maka otorisasi tersebut harus diperoleh sebelum sertipikat dibuat. Ini mencakup izin pengalihan tanah sawah, otorisasi pelepasan kewenangan, dan/atau izin teknis lainnya.
- 4) Calon penerima kewenangan atas tanah wajib membuat surat pernyataan sebelum dibuatnya sertipikat pengalihan kewenangan:
 - a. Dinyatakan bahwa kewenangan yang dilaksanakan pengalihan kewenangan tidak memperoleh kewenangan atas tanah yang

- melampaui batas tertinggi kepemilikan tanah sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang dipakai;
- b. Sama dengan peraturan perundang-undangan yang dipakai, dinyatakan bahwa orang yang melakukan pengalihan kewenangan tidak memperoleh kewenangan atas tanah secara in absentia (guntai);
 - c. Orang tersebut setuju bahwa tanah yang melebihi batas atau tanah yang tidak ada akan menjadi fokus reformasi tanah jika klaim yang dibuat dalam a dan b salah.;
 - d. Pikewenangan yang bersangkutan setuju untuk membayar semua biaya peraturan jika klaim yang dibuat pada poin a dan b ternyata salah;
 - e. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terpakai, para pikewenangan pada pembuatan peraturan dimaksud atau mereka yang ditunjuk oleh mereka melalui kuasa tertulis wajib hadir pada saat sertifikat notaris dibuat;
 - f. Dua orang saksi atau lebih yang memenuhi syarat untuk memberikan keterangan sebagai saksi dalam suatu pembuatan peraturan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku harus hadir pada saat dibuatnya sertifikat notaris. Dokumen yang diajukan pada saat dibuatnya sertifikat dan kehadiran wakil yang ditunjuk atau penggantinya merupakan contoh alat bukti yang sedang dibahas., dan pelaksanaan pembuatan peraturan oleh para pikewenangan yang bersangkutan;
 - g. Selain membacakan sertifikat tersebut kepada orang, notaris wajib menjelaskan isinya dan alasan pembuatannya, serta tata cara pendaftaran yang wajib diikuti kemudian wajib dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - h. Notaris, orang, dan para saksi wajib segera menandatangani sertifikat notaris setelah sertifikat tersebut dibacakan dengan suara

keras dan/atau isinya dijelaskan kepada mereka di hadapan sekurang-kurangnya dua orang saksi;

- i. Setelah sertipikat pertanahan ditandatangani, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirimkan sertipikat pertanahan beserta seluruh lampiran terkait ke Kantor Pengalihan kewenangan milik harus dicatatkan dalam waktu tujuh (tujuh) hari kerja sejak tanggal pengalihan kewenangan milik.
- j. Bersamaan dengan perbuatan peraturan pengalihan kewenangan milik, PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada pejabat berwenang tentang pengajuan sertipikat tersebut.

Sesuai dengan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sebelum menandatangani sertipikat jual beli, PPAT wajib terlebih dahulu memperoleh bukti pembayaran pajak, meliputi Bea Perolehan Kewenangan Atas Tanah (Bphtb) dan Bea Penjualan (Pph): " Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris baru dapat menandatangani sertipikat pengalihan kewenangan atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyampaikan bukti pembayaran pajak.

Berdasarkan Pasal 91 ayat (1), PPAT dapat dikenakan sanksi administratif berupa denda paling banyak Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Selain itu, sesuai dengan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT wajib menolak membuat sertipikat apabila:

- 1) Bila menyangkut tanah yang telah terdaftar sebelumnya atau kewenangan milik atas unit hunian, sertipikat asli dari instansi terkait hilang, atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan catatan Kantor Pertanahan.

- 2) Sehubungan dengan tanah yang telah terverivikasi sebelumnya atau kewenangan kepemilikan suatu unit hunian:
- a. a. Surat pernyataan dari Kepala Desa atau Kepala Kecamatan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan benar-benar menguasai tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) atau surat keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan;
 - b. Diverifikasi oleh Kepala Desa atau Kepala Distrik, surat keterangan dari instansi terkait yang menyatakan bahwa tanah yang dipermasalahkan belum disertifikasi di Kantor Pertanahan. Hal ini terutama berlaku jika tanah tersebut berada jauh dari Kantor Pertanahan;
 - c. Sesuai dengan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, seorang atau lebih saksi atau pejabat yang berwenang yang hendak melakukan perbuatan peraturan tidak memenuhi syarat dan tidak berwenang untuk itu; atau
 - d. Salah satu atau kedua otoritas bertindak berdasarkan surat kuasa, yang pada kewenanganikatnya merupakan tindakan peraturan pendelegasian wewenang; atau
 - e. Apabila diperlukan sharus sama dengan peraturan perundang-undangan yang terpakai, belum diperoleh izin dari orang atau instansi terkait untuk melakukan tindakan peraturan yang direncanakan; atau
 - f. Pokok perkara tindakan peraturan yang relevan saat ini sedang dipersengketakan sehubungan dengan data peraturan dan/atau fisiknya; atau
 - g. Baik persyaratan maupun batasan yang diuraikan dalam peraturan yang terpakai tidak dilanggar.

Selain itu, contoh ketentuan yang dimaksud dalam huruf g dapat dilihat pada penjelasan ketentuan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Ketentuan tersebut di antaranya adalah larangan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang

Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan yang diperoleh dari Pemindahtanganan Kewenangan Atas Tanah dan Bangunan, serta Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pemindahtanganan Kewenangan Atas Tanah dan Bangunan dalam rangka pembuatan sertipikat, dengan ketentuan tidak melampirkan fotokopi bukti pembayaran pajak penghasilan yang digunakan.

C. Tinjauan Pustaka Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Istilah "pendaftaran tanah" (atau "kadaster" dalam bahasa Belanda) berasal dari kata "kadaster," yang secara resmi merujuk pada catatan yang menunjukkan luas, nilai, dan kepemilikan (atau kewenangan lain) sebidang tanah. Secara khusus, kadaster berkaitan dengan catatan tanah, nilai tanah, dan kewenangan pemilik tanah, terutama untuk tujuan perpajakan.

Secara linguistik, *capistratum* atau kadaster istilah teknis untuk dokumen yang menentukan luas, nilai, dan pemilik atau pemegang otoritas sebidang tanah mengacu pada daftar atau unit yang dibuat untuk perpajakan tanah Romawi. Di sisi lain, kadaster kontemporer dapat direpresentasikan melalui peta skala besar dan daftar terkait.

Hasan Wargakusumah, mengatakan:¹⁷

“Proses metodelis dan berkelanjutan untuk mengumpulkan, menganalisis, menyimpan, dan menyajikan data yang tepat tentang bidang atau tanah tertentu dalam area tertentu untuk tujuan tertentu dikenal sebagai pendaftaran tanah.”

Maksud tanggapan diatas ialah banyak unsur yaitu seperti dibawah ini:

- a. Pemegang tanah wajib mencantumkan kewenangan yang dia punya;

¹⁷ Hasan Wargakusumah, Hukum Agraria: Buku Panduan Mahasiswa, Gramedia Pustaka, Jakarta, 1992, hlm. 80.

- b. Mempunyai cagar bahwa pemilik tanah yang mencantumkan kewenangan miliknya akan memperoleh kepastian dan jaminan peraturan; dan
- c. Mempunyai lembaga yang mengelola tanah.

2. Peraturan Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang mengatur pendaftaran tanah untuk memberikan kejelasan peraturan. Ketentuan mengenai kewajiban Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia terdapat dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria:

- a. Pemerintah melaksanakan pendaftaran di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan pedoman yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan di atas guna memberikan kejelasan peraturan;
- b. Pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal 6 meliputi:
 - 1) Pengukuran, pemetaan, dan pencatatan tanah;
 - 2) Pendaftaran dan pemindahan kewenangan; dan
 - 3) Penerbitan sertipikat yang merupakan alat bukti kewenangan yang sah.
- c. Menurut penilaian Menteri Pertanahan, pada waktu pendaftaran tanah, yang diperhatikan ialah keadaan masyarakat, syarat-syarat lalu lintas sosial ekonomi, dan kelayakan pelaksanaannya; dan
- d. PP mengatur harga pendaftaran yang tercantum pada ayat (1) di atas, dengan ketentuan yang dimana mereka yang tidak bisa membayar tidak diwajibkan hadir.

Berdasarkan UU Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 23 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria:

- a. Sesuai dengan keterapan Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, kewenangan milik, serta semua

pengalihan, pembatalan, dan perubahan yang berkaitan dengan kewenangan-kewenangan tersebut, wajib dicatat;

- b. Pencatatan yang di ibaratkan pada ayat (1) memberikan bukti yang kuat tentang berakhirnya kewenangan milik dan sahnya pelepasan dan pengalihan yang bersangkutan;

Sesuai dengan Pasal 32 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria:

- a. Kewenangan pemanfaatan usaha, syarat-syarat pemberiannya, dan setiap pengalihan atau penghentian kewenangan tersebut wajib didaftarkan sesuai dengan Pasal 19;
- b. Mendaftaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan petunjuk yang dapat diandalkan mengenai pengalihan atau penghentian kewenangan pemanfaatan usaha, kecuali kewenangan tersebut berakhir karena habis masa berlakunya.

Sesuai dengan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria:

- a. Kewenangan atas bangunan, syarat-syarat pemberian kewenangan tersebut, serta setiap pengalihan atau penghentian kewenangan tersebut wajib dicatatkan sesuai dengan ketentuan Pasal 19;
- b. Pencatatan ibarat dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti yang kuat bahwa kewenangan atas bangunan telah berakhir dan pengalihan kewenangan yang dimaksud sah, kecuali pada bentuk kewenangan tersebut berakhir karena habis masa tenggang.

Muhammad Fauzi Rijal, mengatakan bahwasanya:¹⁸

“Pendaftaran tanah yang ditujukan kepada pemerintah diwajibkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

¹⁸ Muhammad Fauzi Rijal, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, Universitas Sebelas Maret, Solo, 2017, hlm. 24.

Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19. Sementara itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 mengarahkan pendaftaran kewenangan pertanahan kepada pemegang kewenangan yang bersangkutan, dengan tujuan agar pemegang kewenangan tersebut memperoleh kejelasan mengenai kewenangannya masing-masing.”

UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) memuat ketentuan tambahan tentang pendaftaran tanah yang diatur dengan PP. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak berlaku lagi sebagai akibat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 akan berakhir sesuai dengan Pasal 65 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997.

Ketentuan rinci mengenai pendaftaran tanah yang terdapat dalam Pasal 12, 23, 32, dan 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria disempurnakan lagi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dikeluarkan setelah Menteri Dalam Negeri menetapkan sejumlah peraturan sebagai peraturan pelaksanaan. Kelanjutan perlindungan tersebut diatur dalam PP ini.

3. Objek Dalam Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, maka kewenangan-kewenangan atas tanah yang wajib didaftarkan adalah: Kuasa Pakai (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41), Kuasa Usaha (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32), Kuasa Milik (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23), dan Kuasa Bangunan (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38). Sementara itu, baik kewenangan sewa maupun kewenangan guna bangunan tidak perlu didaftarkan. Tujuan pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- a. Kewenangan Milik

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria menyebutkan bahwa kewenangan milik merupakan kewenangan turun-temurun yang terkuat dan terluas yang dapat dimiliki oleh seseorang atas suatu tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 6. Orang-orang yang berkewenangan mempunyai kewenangan milik adalah:

- 1) Penyimpanan anggaran pejabat atau organisasi keagamaan dan
- 2) Lembaga sosial (sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Pertanahan/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pencabutan Kewenangan Atas Tanah Negara dan Kewenangan Pengelolaan); dan 3) hanya warga negara Indonesia

b. Kewenangan Guna Usaha

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 28 ayat (1), kewenangan pemanfaatan tanah adalah kewenangan untuk memanfaatkan tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara untuk jangka waktu paling lama 35 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan paling lama 25 tahun bagi usaha-usaha yang bergerak di bidang pertanahan, perikanan, dan peternakan. Orang-orang yang tercantum di bawah ini mungkin memiliki kewenangan pemanfaatan tanah:

- 1) WNI; dan
- 2) Perusahaan yang bertempat pada Indonesia dan didirikan berlandaskan peraturan Indonesia.

c. Kewenangan Guna Bangunan

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 35 ayat (1) dan (2), kewenangan untuk membangun adalah kewenangan untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Bangunan tersebut dapat didirikan dan ditempati paling lama 30 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan 20 tahun. Orang-orang yang tercantum di bawah ini memenuhi syarat untuk memegang kewenangan untuk membangun:

- 1) Penduduk Indonesia; dan
- 2) 2) Perusahaan yang didirikan secara sah menurut peraturan Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat diberikan kewenangan untuk memanfaatkan bangunan di atas tanah negara, tanah instansi pengelola, atau tanah kewenangan milik, tergantung pada asal usul tanah tersebut.

d. Kewenangan Pakai

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 41 ayat (1) yang mengatur tentang Pokok-Pokok Agraria, kewenangan memanfaatkan dan/atau memungut hasil kekayaan alam dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain diberikan kewenangan dan kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pejabat yang berwenang untuk memberikan izin atau dalam perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian penggarapan tanah, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan dalam Undang-Undang ini. Kewenangan pemanfaatan sumber daya dapat diberikan kepada orang-orang berikut ini:

- 1) Penduduk Indonesia;
- 2) Badan usaha berbadan peraturan yang bertempayan di Indonesia yang dibentuk dengan peraturan perundang-undangan pada Indonesia;
- 3) Departemen, pejabat daerah, dan lembaga pejabat non departemen;
- 4) Kelompok sosial dan keagamaan;
- 5) Warga negara luar yang berdomisili pada Indonesia;;
- 6) Perusahaan luar yang memiliki perwakilan pada Indonesia; dan
- 7) Perwakilan negara luar dan organisasi internasional.

Dalam hal kewenangan penggunaan, beberapa diberikan untuk jangka waktu tidak terbatas, sementara yang lain diberikan untuk jangka waktu tertentu.

e. Kewenangan Pengelolaan

Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Pertanahan/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999, dan Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Pertanahan/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, semuanya menyatakan bahwa Kewenangan Pengelolaan merupakan kewenangan Negara yang sebagian diserahkan kepada pemegangnya untuk dilaksanakan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 Pasal 1 tentang Pembebanan Bea Perolehan Kewenangan Atas Tanah dan Bangunan dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Pasal 2 ayat (3) yang mengubah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Kewenangan Atas Tanah dan Bangunan. Dengan adanya pemberian kewenangan pengelolaan, maka negara berwenang untuk mengelola tanah dan pemegang kewenangan tersebut dapat merencanakan peruntukan dan pemanfaatan tanah, memanfaatkan tanah untuk memenuhi kewajibannya, menyerahkan sebagian tanah kepada instansi lain, atau bekerja sama dengan instansi lain.

f. Tanah Wakaf

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 49 ayat (3) mendefinisikan tanah wakaf sebagai harta milik yang tunduk pada peraturan pemerintah.

Sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Tanah Wakaf, wakaf adalah perbuatan peraturan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan peraturan yang memisahkan sebagian harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya secara permanen untuk keperluan keagamaan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.

g. Kewenangan Milik Atas Satuan Rumah Susun

Satuan rumah susun adalah satuan rumah hunian yang mempunyai akses ke jalan umum dan pada kewenanganikatnya diperuntukkan secara

tersendiri berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Berdasarkan Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, kewenangan kolektif atas tanah adat, tanah milik bersama, dan tanah ulayat tidak sama dengan kewenangan milik atas satuan rumah susun.

h. Kewenangan Tanggungan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendefinisikan hipotek sebagai kewenangan tanggungan yang dibebankan atas kewenangan-kewenangan atas tanah, dengan atau tanpa benda-benda lain yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah tersebut, untuk tujuan penyelesaian utang-utang tertentu yang menguntungkan kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya. Definisi ini didasarkan pada Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Kewenangan Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

i. Tanah Negara

Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau yang berada dalam kewenangan khusus dikenal sebagai Tanah Negara.

4. Penelitian Terdahulu

- 1) "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat" I Made Handika Putra, I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, 2019 Jurnal Analogi Hukum, 1 (3) (2019), 372–376¹⁹ membahas isu penting dalam hukum pertanahan, yakni praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang masih marak terjadi di Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dengan fokus pada dua permasalahan utama, yaitu prosedur peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat dan akibat hukumnya. Dalam pembahasannya, penulis menjelaskan bahwa jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat dapat dilakukan, namun tidak

¹⁹ I Made Handika Putra, I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, *Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat*, 2019 Jurnal Analogi Hukum, 1 (3) (2019), 372–376

memberikan kepastian hukum kepada pembeli karena tidak adanya bukti formal yang diakui secara hukum. Hal ini membuat posisi pembeli menjadi lemah dan rentan terhadap sengketa, terutama apabila penjual atau pihak lain mengklaim hak atas tanah yang sama di kemudian hari. Penulis menegaskan pentingnya akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran tanah sebagai syarat konstitutif untuk memperoleh perlindungan hukum penuh. Kendati demikian, jurnal ini juga menyebut bahwa dalam praktiknya, jual beli tanpa sertifikat sering didasarkan pada bukti informal seperti kuitansi atau surat keterangan yang diketahui kepala desa, dan masih dianggap sah secara sosial meskipun lemah secara yuridis. Kelebihan jurnal ini terletak pada topik yang relevan dan sistematika penulisan yang cukup baik, namun masih terdapat kelemahan, seperti tidak adanya data empiris atau studi kasus konkret yang memperkuat analisis, serta penggunaan bahasa Inggris dalam abstrak yang masih kurang tepat. Di sisi lain, jurnal ini belum memperbarui analisisnya dengan regulasi terkini seperti PP No. 18 Tahun 2021 yang menekankan pentingnya pendaftaran hak atas tanah sebelum 2026. Meskipun demikian, artikel ini tetap memberikan kontribusi penting dalam pemahaman hukum pertanahan di Indonesia, terutama dalam menjembatani ketimpangan antara praktik masyarakat dengan aturan hukum formal yang berlaku.

- 2) "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia", Muhammad Alrizky Ekiawan dan Teddy Lesmana, 2023 Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan ISSN : 2961-8754 Bulan,1Tahun 2023 Vol 2 , No1²⁰ membahas persoalan yuridis seputar praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat dalam sistem hukum agraria Indonesia. Penulis menyoroti bahwa meskipun tanah tanpa sertifikat masih sering menjadi objek jual beli di masyarakat,

²⁰ Muhammad Alrizky Ekiawan Dan Teddy Lesmana, *Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia*, 2023 Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan Issn : 2961-8754 Bulan,1tahun 2023 Vol 2 , No1

transaksi semacam ini menyimpan risiko hukum tinggi karena tidak memenuhi syarat formal sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta peraturan pelaksana seperti PP No. 24 Tahun 1997. Dalam jurnal ini, dijelaskan bahwa jual beli tanah yang tidak didukung bukti otentik, seperti akta PPAT dan pendaftaran ke kantor pertanahan, tidak memberikan kepastian hukum bagi pembeli, dan berpotensi besar menimbulkan konflik atau sengketa pertanahan. Penulis menekankan pentingnya kehadiran negara dalam membina kesadaran hukum masyarakat melalui edukasi dan kemudahan layanan pertanahan, agar jual beli tanah dilakukan secara tertib dan sah menurut hukum. Secara umum, jurnal ini disusun secara sistematis dengan analisis normatif yang cukup kuat, serta menyertakan relevansi konteks sosial masyarakat yang cenderung masih mengandalkan hukum adat dan sistem kepercayaan lokal. Meski jurnal ini belum membahas regulasi terbaru seperti PP No. 18 Tahun 2021, isinya tetap memberikan kontribusi penting dalam memahami gap antara praktik lapangan dan hukum agraria nasional.

- 3) "Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik", Alvionita Winda Aswari, 2023. Skripsi Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar²¹, membahas persoalan yuridis terkait pembuatan akta jual beli tanah tanpa disertai Sertifikat Hak Milik (SHM). Penelitian ini menggunakan metode gabungan antara pendekatan normatif dan empiris, yang memperkuat kajian dengan membandingkan ketentuan hukum dengan praktik di lapangan, khususnya di Kabupaten Pangkep. Penulis menegaskan bahwa transaksi jual beli tanah tanpa SHM hanya memiliki kekuatan sebagai perjanjian privat antara penjual dan pembeli, sehingga lemah secara hukum, terutama jika terjadi sengketa. Ketidaktahuan masyarakat akan pentingnya sertifikasi tanah menjadi akar persoalan, ditambah dengan minimnya pengawasan dari pejabat terkait. Penelitian

²¹ Alvionita Winda Aswari, *Akibat Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik*, 2023 Skripsi Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar

ini juga menggarisbawahi peran strategis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memverifikasi status tanah sebelum akta dibuat. Jika PPAT lalai, maka potensi timbulnya perkara baik secara perdata, pidana, maupun tata usaha negara sangat besar. Jurnal ini disusun secara sistematis dan relevan dengan kondisi sosial masyarakat di banyak daerah, termasuk aspek tanggung jawab hukum dari aparat negara. Meski tidak membahas regulasi terkini seperti PP No. 18 Tahun 2021, kajian ini tetap memberikan kontribusi berarti dalam memahami risiko hukum dari praktik jual beli tanah tanpa sertifikat dan urgensi reformasi administrasi pertanahan.

- 4) "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan", Ni Nyoman Putri Satrianingsih dan A.A. Ngurah Wirasila, 2019 *Journal Ilmu Hukum*, [S.l.], v. 7, n. 6, p. 1-14, july 2019. ISSN 2303-0569²². mengkaji secara yuridis normatif validitas bukti kuitansi dalam peralihan hak atas tanah. Penelitian ini berangkat dari kasus konkret yang diputus Pengadilan Negeri Cibinong, di mana jual beli tanah dilakukan hanya berdasarkan kuitansi tanpa akta otentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penulis menelaah pertentangan antara prinsip legalitas pendaftaran tanah dan praktik di lapangan yang sering mengandalkan akta di bawah tangan. Berdasarkan analisis hukum dan studi putusan, tesis ini menyimpulkan bahwa kuitansi tidak dapat dijadikan dasar sah peralihan hak atas tanah karena tidak memenuhi unsur formil peralihan hak sebagaimana diatur dalam hukum agraria. Namun, dalam kasus tertentu, seperti dalam Putusan Nomor 7/PDT-G/2019/PN.Cbi, pengadilan menerima bukti kuitansi sebagai dasar peralihan dengan pertimbangan khusus, sehingga putusan tersebut menjadi alat bukti otentik baru. Penelitian ini memberikan kontribusi penting dalam menjelaskan celah antara norma hukum dan praktik peradilan, sekaligus

²² Ni Nyoman Putri Satrianingsih Dan A.A. Ngurah Wirasila, *Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan*, 2019 *Journal Ilmu Hukum*, [S.L.], V. 7, N. 6, P. 1-14, July 2019. Issn 2303-0569

menyoroti pentingnya pendaftaran dan penggunaan akta otentik dalam jual beli tanah.

- 5) "Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan Dalam Konsepsi Kepastian Hukum" Satya Eka Syahputra Thayeb, 2022, Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang²³ membahas keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara lisan dalam perspektif hukum perdata dan peran notaris dalam mewujudkan kepastian hukum. Penelitian menggunakan pendekatan yuridis empiris, dengan menyoroti bahwa Pasal 1320 KUHPerdata tidak mewajibkan bentuk tertulis dalam perjanjian, sehingga perjanjian lisan tetap sah selama memenuhi syarat sahnya perjanjian. Namun, untuk perjanjian yang berkaitan dengan tanah, hukum positif Indonesia mengharuskan adanya bukti tertulis dalam bentuk akta otentik. Penulis menekankan pentingnya peran notaris dalam membuat akta autentik yang memiliki kekuatan hukum kuat, sebagaimana diatur dalam UU Jabatan Notaris. Selain itu, contoh pembuatan akta jual beli tanah diuraikan secara ringkas melalui pemenuhan syarat materil dan formil. Abstrak ini cukup sistematis dan relevan, meskipun terdapat beberapa pengulangan informasi. Secara keseluruhan, kajiannya memberikan pemahaman seimbang antara kebebasan kontraktual dan perlindungan hukum dalam transaksi pertanahan.
- 6) "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata" Aan Handariyani, Fakultas Hukum Universitas Pamulang, Jurnal Ilmu Hukum Vol 1, No 2 Desember 2018 P-ISSN 2622-6235, E-ISSN 2622-6243²⁴ membahas tentang legalitas perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan, dengan merujuk pada Pasal 1320 KUH

²³ Satya Eka Syahputra Thayeb, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan Dalam Konsepsi Kepastian Hukum*, 2022 Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang

²⁴ Aan Handariyani, *Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata*, Fakultas Hukum Universitas Pamulang, Jurnal Ilmu Hukum Vol 1, No 2 Desember 2018 P-Issn 2622-6235, E-Issn 2622-6243

Perdata. Penulis menekankan bahwa tidak ada kewajiban formal dalam hukum perdata untuk membuat perjanjian secara tertulis agar sah, selama memenuhi empat syarat sahnya perjanjian: kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal. Dalam konteks jual beli, praktik lisan sering terjadi dalam kehidupan masyarakat karena kesederhanaan dan kepraktisannya. Skripsi ini menggarisbawahi bahwa perjanjian lisan tetap memiliki kekuatan mengikat secara hukum, meskipun dari sisi pembuktian di pengadilan lebih lemah dibanding perjanjian tertulis. Kajian ini relevan karena menghubungkan teori hukum perdata dengan praktik yang lazim terjadi di masyarakat. Namun, skripsi ini sebaiknya juga membahas batasan jenis perjanjian yang secara hukum wajib dibuat tertulis untuk memperkuat argumen yuridisnya.

- 7) "Keabsahan Perjanjian Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus Di Desa Hargotirto, Kulon Progo)" Iqlimma Tania Puteri Yudha, 2019²⁵, Naskah Publikasi Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum Rumpun Ilmu Hukum Perdata mengkaji praktik jual beli tanah di Desa Marjanji, Kecamatan Sipispis, Kabupaten Serdang Bedagai. Penelitian ini menggabungkan pendekatan yuridis normatif dan empiris untuk menganalisis kekuatan hukum surat di bawah tangan dalam peralihan hak atas tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat masih banyak melakukan jual beli hanya dengan kwitansi yang dibubuhi tanda tangan dan stempel kepala desa, karena alasan kemudahan, tradisi, dan ketiadaan PPAT di daerah tersebut. Meskipun surat di bawah tangan dapat dianggap sah jika memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPperdata, namun secara hukum agraria, peralihan hak atas tanah belum terjadi tanpa akta otentik dan proses pendaftaran. Kajian ini penting karena mencerminkan kesenjangan antara praktik masyarakat

²⁵ Iqlimma Tania Puteri Yudha, *Keabsahan Perjanjian Dalam Paktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasis Desa Hargotirto, Kulon Progo)*, 2019 Naskah Publikasi Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum Rumpun Ilmu Hukum Perdata

dan tuntutan legalitas formal, serta menggarisbawahi perlunya peningkatan akses layanan pertanahan di wilayah terpencil.

- 8) "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Siak" Hanifa Sudirman, 2022, Executive Summary Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang²⁶ membahas akibat hukum dan perlindungan bagi pembeli dalam jual beli tanah secara di bawah tangan. Perjanjian semacam ini tetap dapat menjadi alat bukti jika memenuhi syarat Pasal 1866 dan 1874 KUHPperdata. Namun, karena tidak menggunakan akta otentik, peralihan hak atas tanah tidak memiliki kekuatan hukum penuh. Penelitian ini menegaskan bahwa pembeli dapat mengupayakan penyelesaian melalui jalur litigasi atau non-litigasi jika muncul sengketa. Studi ini cukup kuat dalam mengangkat konteks lokal di Kabupaten Siak, yang menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah tidak resmi masih sering terjadi akibat kurangnya kesadaran hukum dan akses terhadap PPAT. Penulis menyarankan perlunya edukasi hukum agar masyarakat memahami pentingnya legalitas dalam perjanjian jual beli tanah.
- 9) "Kekuatan Hukum Perjanjian Tidak Tertulis Atau Perjanjian Lisan"²⁷ Tulisan Hukum UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Tengah/Titik Wijayanti menjelaskan bahwa perjanjian lisan tetap sah dan mengikat berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUHPperdata, selama memenuhi syarat sahnya perjanjian. Meskipun demikian, Titik menekankan bahwa kekuatan hukum perjanjian lisan bergantung pada pembuktian. Jika perjanjian lisan disangkal oleh salah satu pihak, maka sulit digunakan sebagai dasar hukum untuk menyatakan wanprestasi. Hal ini menunjukkan kelemahan formil dari perjanjian tidak tertulis, terutama

²⁶ Hanifa Sudirman, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Siak*, 2022 Executive Summary Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang

²⁷ Titik Wijayanti, *Kekuatan Hukum Perjanjian Tidak Tertulis Atau Perjanjian Lisan*, Tulisan Hukum Ujdih Bpk Perwakilan Provinsi Jawa Tengah

dalam konteks pembuktian di pengadilan. Artikel ini memberikan pemahaman yang seimbang antara keabsahan perjanjian secara materiil dan kelemahannya dalam aspek formil. Tulisan ini penting untuk menegaskan perlunya dokumentasi tertulis sebagai bentuk perlindungan hukum yang lebih kuat, terutama dalam transaksi penting seperti jual beli tanah atau perikatan bernilai besar.

- 10) "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Prespektif Hukum Agraria Indonesia (Studi Kasus Di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi) Muhammad Alrizky Ekiawan dan Teddy Lesmana, 2023, Fakultas Bisnis dan Humaniora Universitas Nusa Putra²⁸ menelaah praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Kecamatan Palabuhanratu, Sukabumi, yang masih marak terjadi karena kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya sertifikasi tanah. Penulis menekankan bahwa dalam perspektif Hukum Agraria, praktik ini melanggar prinsip legalitas sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang mewajibkan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Akibat dari jual beli tanpa sertifikat adalah peralihan hak atas tanah tidak sah dan tidak dilindungi secara hukum. Kajian ini menyoroti risiko hukum yang tinggi, seperti rawannya sengketa dan lemahnya bukti kepemilikan. Jurnal ini memperkuat urgensi peningkatan edukasi dan akses layanan pertanahan, serta menyarankan peran aktif pemerintah dalam mendorong pendaftaran tanah masyarakat. Tulisan ini memberikan kontribusi penting dalam konteks reformasi agraria dan kepastian hukum di tingkat akar rumput. Dari beberapa hasil penelitian yang telah dikaji, tampak bahwa permasalahan jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik masih marak terjadi di berbagai daerah. Umumnya, peralihan hak atas tanah dilakukan hanya dengan perjanjian bawah tangan seperti kuitansi atau kesepakatan lisan yang ditandatangani para pihak, sering kali hanya diketahui oleh

²⁸ Muhammad Alrizky Ekiawan Dan Teddy Lesmana, *Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Prespektif Hukum Agraria Indonesia (Studi Kasus Di Kecamatan Palabuhanratu Kbupaten Sukabumi)*, 2023 Fakultas Bisnis Dan Humaniora Universitas Nusa Putra

kepala desa. Praktik semacam ini menyebabkan lemahnya kepastian hukum bagi pembeli dan membuka peluang munculnya sengketa di kemudian hari. Berbagai penelitian sebelumnya lebih banyak menyoroti aspek keabsahan perjanjian di bawah tangan dan akibat hukumnya terhadap status kepemilikan tanah. Namun, hingga saat ini masih sangat minim penelitian yang secara khusus mengkaji kedudukan hukum dokumen petunjuk penguasaan tanah dalam jual beli tanah setelah diberlakukannya Pasal 96 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Padahal pasal tersebut secara tegas menyatakan batas waktu pengakuan terhadap dokumen petunjuk hingga tahun 2026. Oleh karena itu, penulis merasa penting untuk melakukan penelitian dengan judul “Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Secara Di Bawah Tangan Berdasarkan PP No 18 Tahun 2021” guna memahami posisi hukum dan implikasi dokumen petunjuk terhadap hak atas tanah di masa mendatang, terutama menjelang batas waktu yang telah ditentukan pemerintah.

