

**PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DENGAN JUAL BELI TANAH**

**MELALUI PPATS (Studi Kasus di BPN Ngawi Jawa Timur)**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**INDRIWANY KABELA**

**NIM 200202110092**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

**2023**

**PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DENGAN JUAL BELI TANAH**

**MELALUI PPATS (Studi Kasus di BPN Ngawi Jawa Timur)**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**INDRIWANY KABELA**

**NIM 200202110092**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

**2023**

## HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

### HALAMAN PERNYATAAN KEASILAN SKRIPSI

Demi Allah SWT,

Dengan kesadaran dan tanggung jawab saya terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

#### **PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DENGAN JUAL BELI TANAH MELALUI PPATS (Studi Kasus di BPN Ngawi Jawa Timur)**

Karya ilmiah ini benar-benar ditulis sendiri dan tidak mengekopi atau memindahkan data dari orang lain, kecuali referensi yang disebutkan secara jelas. Skripsi dan gelar sarjana saya akan dibatalkan jika ditemukan di kemudian hari bahwa data saya disusun oleh orang lain, termasuk penjiplakan, duplikasi, atau pemindahan data orang lain secara keseluruhan atau sebagian.

Malang, 20 November 2023



METERAI  
TEMPEL  
5000  
B3AKX794207H15

Indriwaty Kabela

NIM 200202110092

## HALAMAN PERSETUJUAN

### HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Indriwany Kabela Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

#### KEABSAHAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI TANPA PPAT (STUDI KASUS DI DESA PANGKUR, NGAWI, JAWA TIMUR)

Maka Pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M.H.  
NIP. 197408192000031002

Malang, 20 November 2023

Mengetahui,  
Dosen Pembimbing



Rizka Amalah, M. Pd.  
NIP. 198907092019032012

## BUKTI KONSULTASI

### BUKTI KONSULTASI

Nama : Indriwany Kabela  
NIM : 200202110092  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Dosen Pembimbing : Rizka Amaliah, M. Pd.  
Judul Skripsi : Keabsahan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui  
Jual Beli Tanpa Akta PPAT (Studi Kasus di Desa  
Pangkur, Ngawi, Jawa Timur)

No.	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	Selasa, 05 September 2023	Konsultasi Proposal Skripsi	
2.	Selasa, 26 September 2023	Perbaikan Proposal Skripsi	
3.	Jumat, 13 Oktober 2023	ACC Proposal Skripsi	
4.	Selasa, 24 Oktober 2023	Konsultasi Revisi Proposal Skripsi	
5.	Jumat, 27 Oktober 2023	Bimbingan BAB I,II,II	
6.	Selasa, 07 November 2023	Revisi BAB I,II,III	
7.	Jumat, 10 November 2023	ACC BAB I,II,III	
8.	Selasa, 14 November 2023	Bimbingan BAB IV,V, Abstrak	
9.	Jumat, 17 November 2023	Revisi BAB IV, V, Abstrak	
10.	Selasa, 21 November 2023	ACC Abstrak dan ACC Skripsi	

Malang, 20 November 2023

Mengetahui,  
a.n Dekan  
Ketua Progam Studi  
Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M.HI.

NIP. 197408192000031002

## HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

### HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI


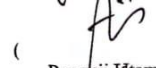

Dewan penguji skripsi saudari Indriwany Kabela, 200202110092, mahasiswa Program Studi **Hukum** Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik **J**brahim Malang dengan judul:

### **Peralihan Hak ~~Milik~~ Atas Tanah Dengan Jual Beli Melalui PPATS (Studi ~~Kasus~~ di BPN Ngawi, Jawa Timur)**


Telah dinyatakan lulus dengan nilai: B+ (83)

Dengan penguji :

1. Risma Nur Arifah, S.HI., M.H  
NIP.198408302019032010
2. Ramadhita, M.HI.  
NIP.198909022015031004
3. Rizka Amalia, M.Pd.  
NIP. 198907092019032012

 )  
Ketua Penguji  
 )  
Penguji Utama  
 )  
Sekretaris

Malang, 21 Desember 2023  
Mengetahui,  
Dekan Fakultas Syariah

  
Prof. Dr. Sudirman, M.A.  
NIP.197708222005011003

## **MOTTO**

“Kehidupan itu laksana lautan. Orang yang tiada berhati-hati dalam mengayuh perahu, memegang kemudi dan menjaga layar, maka karamlah ia digulung oleh ombak dan gelombang. Hilang di tengah samudera yang luas. Tiada akan tercapai olehnya tanah tepi”

(Penulis)

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji bagi Allah SWT. ‘*Azza wa Jalla* yang telah mencurahkan berkah, rahmat, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. *Shalawat* serta salam semoga senantiasa tercurah kepada Baginda Rasulullah Muhammad SAW. Semoga kita selalu menjadikan beliau sebagai suri teladan dalam hidup dan semoga kita mendapatkan syafaatnya di hari akhir nanti. Amin. Dengan segala upaya yang telah dilakukan oleh penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DENGAN JUAL BELI MELALUI PPATS (Studi Kasus di BPN Ngawi Jawa Timur)”** dapat diselesaikan shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan dan untuk semua orang. Semoga kita diberikan syafaat di akhirat karena iman kita. Aamiin.

Dengan bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. M. Zainuddin, MA selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
2. Prof. Dr. Sudirman, MA, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.



3. Dr. Fakhruddin, M.H.I, selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Ramadhita, M.HI., selaku Dosen Wali perkuliahan selama menempuh studi di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang jurusan hukum ekonomi syariah, Penulis haturkan terima kasih kepada beliau yang telah memberikan arahan, bimbingan dan saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
5. Rizka Amaliah, M.Pd., selaku sebagai dosen pembimbing skripsi. Penulis mengucapkan terima kasih atas waktu yang telah diluangkan guna melaksanakan kegiatan bimbingan, serta penulis berterima kasih atas arahan, saran, dukungan, motivasi penuh yang telah diberikan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Segenap jajaran Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah mengamalkan ilmunya dengan Ikhlas dan berperan aktif dalam menyumbang ilmunya. Semoga Allah SWT memberikan pahalanya yang sepadan kepada beliau.
7. Staf karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Kepada Orang tua penulis, Ibu Wartini dan Bapak Paidiyanto yang selalu mendoakan serta memberikan dukungan baik berupa moril maupun material, menjadi motivasi dan penyemangat terhebat dalam hidup penulis, yang telah

mengiringi setiap langkah penulis, yang selalu memberikan nasehat dan pengarahan agar menjadi seseorang yang lebih baik lagi, dan juga yang selalu memberikan doa tulus disetiap sujudnya untuk kebaikan saya.

9. Kepada sahabat penulis, Kunthi Muslikhah. sekaligus teman kelas penulis dari semester 1 (satu) hingga lulus, terima kasih sudah menjadi sahabat yang tulus ikhlas bersama penulis dalam keadaan susah maupun senang. Terima kasih atas segala ilmu, pengalaman, rasa bahagia, rasa nyaman, persahabatan dan persaudaraan yang penulis dapatkan selama menempuh S1 di Malang.
10. Kepada teman-teman S1 Hukum Ekonomi Syariah Angkatan 2020 UIN Malang yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas segala ilmu, pengalaman, rasa aman, rasa nyaman, persahabatan dan persaudaraan yang penulis dapatkan selama kuliah di Malang.
11. Serta berbagai pihak yang turut serta membantu proses penyelesaian penulisan skripsi ini yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu.

Penulis sangat menyadari bahwa, karena pengetahuan, kemampuan, wawasan, dan pengalaman penulis yang terbatas, skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari semua orang untuk membantu memperbaikinya.

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Terjemahan dari bahasa Arab ke bahasa Indonesia tidak dimaksudkan sebagai transliterasi; sebaliknya, itu dimaksudkan untuk mengalihkan teks Arab ke dalam teks Latin. Nama Arab dari bangsa Arab termasuk dalam kategori ini jika ditulis sesuai dengan ejaan bahasa nasionalnya atau seperti yang ditulis dalam buku referensi. Penulisan judul buku dalam footnote maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang standar internasional. Nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 22 Januari 1998, No. 159/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

### **A. Konsonan**

Konsonan berikut berisi daftar huruf Arab dan transliterasi ke dalam huruf latin:

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
أ	‘	ط	ṭ
ب	b	ظ	ẓ
ت	t	ع	‘
ث	th	غ	gh
ج	j	ف	f
ح	h	ق	q
خ	kh	ك	k
د	d	ل	l
ذ	dh	م	m
ر	r	ن	n
ز	z	و	w
س	s	ه	h
ش	sh	ء	‘
ص	s	ي	y
ض	ḍ		

*Hamzah* (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika *hamzah* (ء) (terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (’).

## B. Vokal

Dalam tulisan latin, vokal fathah ditulis dengan "a", kasrah dengan "i", dan dhammah dengan "u", dan bacaan panjangnya ditulis dengan cara yang sama:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	Fathah	A	A
اِ	Kasrah	I	I
اُ	Dhammah	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu :

Tanda	Nama	Huruf latin	Nama
آي	Fathah dan ya	Ai	A dan I
أو	Fathah dan wau	Iu	A dan U

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

حَوْلَ : *hau-la*

### C. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan	Nama	Huruf dan	Nama
Huruf		Tanda	

ا ي	fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
ي	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di atas
و	Ḍammah dan wau	ū	u dan garis di atas

Contoh :

مَاتَ : *māta*

قِيلَ : *qīla*

يَمُوتُ : *yamūtu*

رَمَى : *ramā*

#### D. Ta' marbutah

Ada dua cara untuk menulis ta marbūṭah. Yang hidup atau memiliki harkat fathah, kasrah, dan ḍammah ditulis dengan [t], dan yang mati atau memiliki harkat sukun ditulis dengan [h].

Jika kata yang berakhir dengan ta marbūṭah diikuti oleh kata sandang al- dan kedua kata itu dibaca secara berbeda, kata itu ditransliterasikan dengan ha (h). Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *rauḍah al-aṭfāl*

الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : *madīnah al-fāḍilah*

الْحِكْمَةُ : *al-ḥikmah*

#### E. Syaddah (*tasydid*)

*Syaddah* atau *tasydīd*, yang diwakili oleh tanda *tasydīd* dalam

huruf Arab, ditransliterasi dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda syaddah. Contoh:

رَبَّنَا	:	<i>rabbānā</i>
نَجَّيْنَا	:	<i>najjainā</i>
الْحَقُّ	:	<i>al-ḥaqq</i>
الْحَجُّ	:	<i>al-ḥajj</i>
نُعِمُّ	:	<i>nu'ima</i>
عُدُّوْ	:	<i>'aduwwu</i>

Jika huruf ى ber- tasydīd di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf berharakat kasrah ( - ), maka ia ditransliterasi seperti huruf maddah (ī). Contoh:

عَلِيٍّ	:	<i>'Alī</i> (bukan <i>'Aliyy</i> atau <i>'Aly</i> )
عَرَبِيٍّ	:	<i>'Arabī</i> (bukan <i>'Arabiyy</i> atau <i>'Araby</i> )

## F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf لا (alif lam ma'arifah). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis

mendatar (-). Contohnya:

الشَّمْسُ	:	<i>al-syamsu</i> (bukan <i>asy-syamsu</i> )
الزَّلْزَلَةُ	:	<i>al-zalزالah</i> (bukan <i>az-zalزالah</i> )
الفَلْسَفَةُ	:	<i>al-falsafah</i>
الْبِلَادُ	:	<i>al-bilādu</i>

### G. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif. Contohnya:

تَأْمُرُونَ	:	<i>ta'murūna</i>
النَّوْءُ	:	<i>al-nau'</i>
شَيْءٌ	:	<i>syai'un</i>
أُمِرْتُ	:	<i>umirtu</i>

### H. Penulisan Arab Yang Lazim Digunakan Dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata Alquran (dari al Qur'an), sunnah, hadis, khusus



dan umum. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh.

Contoh:

*Fī zilāl al-Qur'ān*

*Al-Sunnah qabl al-tadwīn*

*Al-'Ibārāt Fī 'Umūm al-Lafz lā bi khuṣūṣ al-sabab*

### I. *Lafz Al-Jalālah* (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contoh:

دِينُ اللهِ : *Dīnullāh*

Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُم فِي رَحْمَةِ اللهِ : *hum fa fī raḥmatillāh*

### J. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan

huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR). Contoh:

*Wa mā Muḥammadun illā rasūl*

*Inna awwala baitin wuḍi‘a linnāsi lallaẓī bi Bakkata mubārakan*

*Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fīh al-Qur‘ān*

*Naṣīr al-Dīn al-Ṭūs*

*Abū Naṣr al-Farābī*

*Al-Gazālī*

*Al-Munqiz min al-Ḍalāl*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iv
<b>BUKTI KONSULTASI</b> .....	v
<b>HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	vi
<b>MOTTO</b> .....	vii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	viii
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	xi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xix
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xxi
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xxii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xxiii
<b>ABSTRAK</b> .....	xxiv
<b>ABSTRACT</b> .....	xxv
<b>خلاصة</b> .....	xxvi
<b>BAB I</b> .....	1
<b>PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Sistematika Pembahasan .....	10
<b>BAB II</b> .....	13
<b>TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	13
A. Penelitian Terdahulu.....	13
B. Kerangka Teori.....	20
<b>BAB III</b> .....	44
<b>METODE PENELITIAN</b> .....	44
A. Jenis Penelitian.....	44

B. Pendekatan Penelitian .....	45
C. Jenis dan Sumber Data .....	45
D. Teknik Pengumpulan Data .....	47
E. Teknik Pengolahan Data .....	48
<b>BAB IV</b> .....	<b>50</b>
<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>50</b>
A. Pandangan Akta Jual Beli dari PPATS oleh BPN Ngawi.....	50
B. Solusi BPN Ngawi terhadap problematika akta jual beli dari PPATS .....	62
<b>BAB V</b> .....	<b>65</b>
<b>PENUTUP</b> .....	<b>65</b>
A. Kesimpulan .....	65
B. Saran.....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>67</b>
<b>LAMPIRAN</b> .....	<b>72</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b> .....	<b>87</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu .....	42
Tabel 2. Kerangka Teori .....	43
Tabel 3. Daftar dan Nama Narasumber .....	67

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Surat Pernyataan Persetujuan Jual Beli .....	52
Gambar 2. Kwitansi Pecah Sertipikat .....	52
Gambar 3. Wawancara dengan Camat / Ppats.....	84
Gambar 4. Wawancara dengan Petugas Lapangan Ppats.....	84
Gambar 5. Wawancara dengan Staff Bpn Ngawi.....	85
Gambar 6. Wawancara dengan Kepala Desa Pangkur .....	85
Gambar 7. Wawancara dengan Pihak Penjual.....	85
Gambar 8. Wawancara dengan Pembeli Pertama.....	86
Gambar 9. Wawancara dengan Pembeli Kedua .....	86

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Pedoman Wawancara.....	72
Lampiran 2. Foto Wawancara .....	84

## ABSTRAK

Indriwany Kabela, 200202110092, 2023, **Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Jual Beli Melalui PPATS (Studi Kasus di BPN Ngawi, Jawa Timur)**. Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing: Rizka Amaliah, M. Pd.

---

---

**Kata Kunci: Peralihan Hak Milik, Keabsahan Hukum, Akta PPAT**

Peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli melalui PPATS seringkali mendapatkan problematika, seperti halnya yang terjadi di BPN Ngawi salah satunya ialah kasus PPATS Pangkur yang belum ditandatangani PPATS. Tujuan penelitian untuk menjelaskan penilaian keabsahan akta jual beli dari PPATS oleh BPN dan solusi terhadap problematika keabsahan akta jual beli dari PPATS.

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian yuridis empiris dengan menggunakan pendekatan kualitatif, sumber data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dengan Staf BPN Ngawi. Data sekunder didapatkan dari buku, jurnal hukum, dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder tersebut berupa : (a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; (b) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; (c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); (d) KUH Perdata; (e) Buku Metode Penelitian Hukum; (f) Buku Hukum Agraria Indonesia; (g) Mendesain Penelitian Hukum; dan (h) dokumentasi berupa surat pernyataan persetujuan jual beli. Analisis bahan hukum dilakukan secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penilaian BPN Ngawi terkait keabsahan Akta Jual Beli (AJB) dari PPATS adalah akta tanah merupakan akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah, serta akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan yang dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenangan. Pejabat yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta tanah adalah PPAT yang mana PPAT Sementara termasuk di dalamnya. Sehubungan dengan keabsahan hukum akta tanah yang dibuat oleh camat selaku PPAT Sementara, memiliki keabsahan dan kekuatan hukum yang sama seperti halnya PPAT pada umumnya. Solusi BPN Ngawi terhadap problematika keabsahan akta jual beli adalah kepada baik pihak penjual dan pihak pembeli dengan melakukan balik nama sertipikat tanah melalui notaris/PPAT atau melakukan balik nama sertipikat tanah secara mandiri.



## ABSTRACT

Indriwany Kabel, 200202110092, 2023, **Transfer of Land Ownership Rights by Buying and Selling Through PPATS (Case Study at BPN Ngawi, East Java)**. Thesis, Department of Sharia Economic Law, Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang, Supervisor: Rizka Amaliah, M. Pd .

---

---

**Keywords: Transfer of Ownership Rights, Legal Validity, PPAT Deed**

The transfer of ownership rights to land by buying and selling through PPATS often encounters problems, such as what happened at BPN Ngawi, one of which was the Pangkur PPATS case which PPATS had not yet signed. The aim of the research is to explain the assessment of the validity of the sale and purchase deed from PPATS by BPN and the solution to the problem of the validity of the sale and purchase deed from PPATS.

This type of research uses empirical juridical research using a qualitative approach, primary data sources obtained from interviews with BPN Ngawi staff. Secondary data was obtained from books, legal journals and statutory regulations. The secondary data is in the form of: (a) Law number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles; (b) Government Regulation number 24 of 1997 concerning Land Registration; (c) Government Regulation Number 24 of 1998 concerning Land Deed Making Officials (PPAT); (d) Civil Code; (e) Legal Research Methods Book; (f) Indonesian Agrarian Law Book; (g) Designing Legal Research; and (h) documentation in the form of a statement of agreement to buy and sell. Analysis of legal materials is carried out descriptively.

The research results show that BPN Ngawi's assessment regarding the validity of the Deed of Sale and Purchase (AJB) from PPATS is that the land deed is a deed of transfer and encumbrance of land rights, as well as a deed granting power to impose mortgage rights made by an official who has the authority. The official who has the authority to make land deeds is the PPAT, which includes the Temporary PPAT. In relation to the legal validity of the land deed made by the sub-district head as a Temporary PPAT, it has the same validity and legal force as PPAT in general. BPN Ngawi's solution to the problem of the validity of the sale and purchase deed is for both the seller and the buyer to change the name of the land certificate through a notary/PPAT or change the name of the land certificate independently.

## خلاصة

إندريوانى كابيلا، 200202110092، 2023، نقل حقوق ملكية الأرض عن BPN (دراسة حالة في) PPATS طريق الشراء والبيع من خلال جاوة الشرقية). أطروحة، برنامج دراسة القانون الاقتصادي، Ngawi، الشرعي، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج، المشرف: رزقا أماليا، ماجستير

PPAT الكلمات المفتاحية: نقل حقوق الملكية، الصحة القانونية، سند

PPATS غالبًا ما يواجه نقل حقوق ملكية الأراضي عن طريق البيع والشراء من خلال Pangkur والتي كانت إحداها قضية BPN Ngawi، مشكلات، مثل ما حدث في بعد. هدف البحث هو شرح تقييم صحة سند PPATS التي لم يوقع عليها PPATS وحل مشكلة صحة سند البيع والشراء BPN من قبل PPATS البيع والشراء من PPATS.

يستخدم هذا النوع من الأبحاث البحث القانوني التجريبي باستخدام منهج نوعي، ومصادر BPN Ngawi. البيانات الأولية التي تم الحصول عليها من المقابلات مع موظفي تم الحصول على البيانات الثانوية من الكتب والمجلات القانونية واللوائح القانونية. البيانات الثانوية في شكل: (أ) القانون رقم. وعلى القانون رقم 5 لسنة 1960 في شأن النظام الأساسي للمبادئ الزراعية، (ب) اللائحة الحكومية رقم. قانون رقم لسنة 1997 في شأن التسجيل العقاري (ج) اللائحة الحكومية رقم 24 لعام (24) ؛ (د) القانون (PPAT) بشأن المسؤولين عن إصدار سندات ملكية الأراضي 1998 المدني؛ (هـ) كتاب مناهج البحث القانوني؛ (و) كتاب القانون الزراعي الإندونيسي؛ (ز) تصميم البحوث القانونية؛ و(ح) التوثيق في شكل بيان اتفاقية البيع والشراء. يتم تحليل المواد القانونية بشكل وصفي.

من (AJB) فيما يتعلق بصحة سند البيع والشراء BPN Ngawi تظهر نتائج البحث أن تقييم هو أن سند الأرض هو سند نقل ورهن حقوق الأرض، بالإضافة إلى سند PPATS يمنح سلطة فرض حقوق الرهن العقاري بواسطة مسؤول لديه السلطة. المسؤول والذي يتضمن PPAT، الذي لديه سلطة إصدار سندات ملكية الأراضي هو المؤقتة. فيما يتعلق بالصلاحيات القانونية لسند الأرض الذي أصدره رئيس PPAT مؤقتًا، فإنه يتمتع بنفس الصلاحيات والقوة القانونية PPAT المنطقة الفرعية باعتباره ناجوي لمشكلة صحة سند البيع والشراء هو أن BPN بشكل عام. حل PPAT مثل / يقوم كل من البائع والمشتري بتغيير اسم شهادة الأرض من خلال كاتب العدل أو تغيير اسم شهادة الأرض بشكل مستقل PPAT.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah adalah tanah yang terkait langsung dengan permukaan bumi, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi. Tanah dapat berupa daratan maupun tanah yang tertutup air dalam batas tertentu. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, kata "agraria" digunakan untuk menggambarkan tanah, baik dalam arti luas maupun sempit. Dalam arti luas, mencakup tanah, air, kekayaan alam, dan batas ruang angkasa; dalam arti sempit, mencakup hanya tanah. Dengan cara yang sama, semua hukum perdata, tata usaha negara, dan tata negara mengatur hubungan antara orang dan bumi, air, dan ruang angkasa di seluruh wilayah negara.<sup>1</sup>

Tanah sangat terkait dengan kehidupan manusia. Setiap orang memerlukan tanah, bahkan selama hidup dan setelah meninggal. Luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia tidak dapat diperluas, dan jumlah orang yang ingin memiliki tanah terus meningkat. Selain digunakan untuk tempat tinggal, tanah juga sangat dibutuhkan untuk kemajuan dan kemajuan dalam bidang ekonomi, sosial, budaya, dan teknologi, seperti halnya perkebunan, pabrik, tempat wisata, jalan untuk transportasi, dan gedung perkantoran.

Sehubungan dengan hal tersebut, tanah seolah-olah dirasa menjadi lebih sempit dan lebih sedikit, sedangkan jumlah permintaan akan tanah

---

<sup>1</sup> Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 4.

semakin bertambah, sehingga nilai akan tanah juga semakin tinggi. Berbagai persoalan yang banyak muncul akibat dari tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah. Tidak hanya pada permasalahan kepemilikan dan penguasaan, keresahan dan kekhawatiran masyarakat juga menjadi dampak dari tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah. Tanah dapat diperoleh dengan berbagai macam cara seperti hibah, tukar menukar, warisan, ataupun jual beli tanah. Masyarakat lebih sering melakukan pemindahan hak sebagai caranya untuk memperoleh tanah, yaitu dengan melalui jual beli.<sup>2</sup>

Menurut Pasal 1457 Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah perjanjian di mana penjual memberikan barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah ditetapkan.<sup>3</sup> Dalam hal tanah, dapat didefinisikan sebagai perjanjian di mana pembeli dan penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak atas tanah kepada satu sama lain. Selain itu, pembeli juga mengikatkan diri untuk membayar penjual sejumlah uang yang telah disepakati. Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat, dan perbuatan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik dan pengawasannya diatur oleh peraturan

---

<sup>2</sup> Avita Nendy Falief Yolanda, Ana Silviana, dan Dewi Hendrawati, "Perlindungan Hukum Terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo," *Diponegoro Law Journal*, no. 3(2019) : 2 <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/24559>

<sup>3</sup> Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

pemerintah.<sup>4</sup>

Sebelum diundangkannya UUPA, pelaksanaan jual beli termasuk jual beli tanah masih dilakukan menurut Hukum Barat dan Hukum Adat tanpa melibatkan pejabat apapun didalamnya. Semenjak diundangkannya UUPA, maka dihapuskannya dualisme hukum tanah di Indonesia. Jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>5</sup>

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah rangkaian tindakan terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur yang dilakukan oleh pemerintah. Rangkaian tindakan ini termasuk pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyampaian data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk surat pemberian tanda bukti hak milik atas bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah ada, serta hak Tujuan pendaftaran adalah untuk memastikan bahwa

---

<sup>4</sup> Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>5</sup> Avita Nendy Falief Yolanda, Ana Silviana, dan Dewi Hendrawati, "Perlindungan Hukum Terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo," 3

subjek dan objek pengalihan hak dijamin secara hukum. Oleh karena itu, akta harus dibuat oleh pejabat yang ditunjuk selain pengalihan hak wajib yang didaftarkan. Dalam hal ini, masyarakat harus tahu bahwa pendaftaran tanah dan akta tanah harus dilakukan melalui PPAT.<sup>6</sup>

Pendaftaran tanah oleh pemerintah dilakukan untuk melindungi dan menjamin hak atas tanah. Ini dilakukan sesuai dengan peraturan pemerintah, seperti yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah. Tujuan dari peraturan ini adalah untuk memberikan keamanan hukum dalam hal hak atas tanah mengenai empat hal berikut :

1. Kepastian terhadap hak atas tanah, artinya apakah hak itu hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak guna bangunan, atau hak pengelolaan.
2. Kepastian terhadap kepemilikan tanah, artinya siapa yang memiliki tanah tersebut. Hal ini berkaitan dengan sahnyanya perbuatan hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.
3. Kepastian terhadap letak tanah, luas tanah, batas-batas tanah, artinya dengan adanya kepastian dimana letak tanah tersebut dan seberapa luas tanah tersebut dapat mencegah terjadinya sengketa.
4. Kepastian terhadap hukum yang berlaku atas tanah, guna mempermudah mengetahui kewenangan dan kewajiban pemegang hak atas tanah.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>7</sup> Wildan Sany Prasetya, Meisha Poetri Perdana, dan Muhammad Amin Effendy, "Analisis Yuridis Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut Hukum Adat Yayng Dilakukan di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus di Desa Ciharalang Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis)," *Jurnal*

Bagi seseorang yang akan membeli tanah pasti ingin memperoleh kepastian terlebih dahulu, kepastian akan tanah yang akan dibelinya, seperti tanah yang mana, dimana letak tanah, bagaimana batas-batas tanah, berapa luas tanah, dan bangunan atau tanaman apa yang ada di atas tanah. Selain itu kepastian akan status tanah juga sangat penting, siapa pemegang hak atas tanah dan ada tidaknya pihak lain. Menjamin adanya kepastian mengenai hal di atas penting dilakukan guna menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari. Oleh karena itu, diperlukannya penyelenggaraan kegiatan atau pendaftaran tanah yang merupakan *legal cadastre*. Dengan diadakannya pendaftaran tanah, akan mempermudah pembuktian hak atas tanah yang dikuasainya bagi seseorang yang memiliki tanah.<sup>8</sup>

Belum adanya penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat pedesaan dengan jumlah warga yang tidak besar dan dengan wilayah yang tidak luas bukan merupakan suatu masalah bagi masyarakat pedesaan. Terbatasnya luas wilayah dan jumlah penduduk, tidak menjadikan masyarakat tidak mengetahui tanah yang dimiliki sesama warga. Jual beli tanah, kredit bank dengan tanah sebagai agunan dan berbagai perbuatan hukum lainnya mengenai tanah juga akan diketahui oleh sesama warga dan kepala desa. Jika sewaktu-waktu memerlukan keterangan akan tanah dapat diperoleh dari kepala desa. Hal ini

---

*Ilmiah Galuh Justisi*, no. 1(2023) : 4  
<https://jurnal.unigal.ac.id/index.php/galuhjustisi/article/view/10056>

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya)* (Jakarta : Djembatan, 2008), 70.

menjadikan pendaftaran tanah serta segala proses jual beli tanah yang sesuai aturan dari pemerintah memang belum dirasakan sebagai suatu yang penting.<sup>9</sup>

Akan tetapi, pada akhirnya masyarakat pedesaan juga akan memerlukan dukungan keterangan melalui kegiatan pendaftaran tanah sesuai peraturan. Kepala desa dapat diberi tugas untuk menyelesaikan beberapa tugas penyelenggaraan pendaftaran tanah, seperti mengumpulkan data fisik tentang hak-hak yang didaftarkan. Namun, agar hasilnya menjadi memperoleh kekuatan hukum, hasilnya harus disetujui oleh pejabat pendaftaran yang berwenang karena akan digunakan sebagai data bukti.<sup>10</sup>

Jual beli di hadapan kepala desa menjamin bahwa tidak ada pelanggaran hukum. Namun, jual beli tersebut masih berbahaya jika ada penyelidikan lebih lanjut karena tidak memberikan kepastian hukum. Kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan dengan cara yang jelas dan logis. Di sini tidak ada kekaburan, keraguan, atau multitafsir. Selain itu, logis karena itu adalah sistem norma yang terdiri dari norma lain sehingga tidak memecah atau mengganggu norma lain. Kepastian hukum berarti bahwa setiap tindakan harus memberikan keyakinan hukum; kepastian hukum berarti pemberlakuan hukum yang jelas, konsisten, dan konsekuen, yang tidak dapat diubah oleh hal-hal yang

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya)*, 73.

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya)*, 74.



subjektif.<sup>11</sup>

Bukti yang kuat dan sah secara hukum atas kepemilikan tanah, sertipikat tanah sangat penting bagi masyarakat. Perolehan sertipikat harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga yang bertanggung jawab untuk menerbitkan sertipikat tanah. Sebenarnya, terdaftarnya bagian tanah tersebut tidak semata-mata menjamin kepemilikan tanah tersebut secara hukum.<sup>12</sup>

Sertipikat tanah menjadi salah satu problem yang sering kali terjadi dalam kasus pertanahan yaitu terjadinya banyak mafia tanah, pemalsuan sertipikat tanah, sertipikat tanah ganda, atau sertipikat tanah tumpang tindih menyebabkan banyak sengketa tanah yang pada akhirnya akan merugikan masyarakat. Akta Jual Beli (AJB) yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah salah satu syarat pendaftaran tanah di kantor pertanahan untuk mendapatkan sertipikat tanah. Peralihan hak atas tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi perbuatan hukum ini tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk mengubah data kepemilikan atau balik nama.<sup>13</sup> Artinya, sertipikat tanah tanpa akta jual beli (AJB) tidak dapat dilakukan. Peralihan hak milik atas

---

<sup>11</sup> Karin Elviani Haning dan Dian Aries Mujiburohman, "Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Jurnal Ilmu Hukum*, no. 5(2021) : 7 <http://paramarta.web.id/index.php/paramarta/article/view/136>

<sup>12</sup> Karin Elviani Haning dan Dian Aries Mujiburohman, "Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah," 8

<sup>13</sup> Peni Indah Lestari, Sudirman, dan Wahyudi Umar, "Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Transmigrasi Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Di Desa Wonua Raya Kecamatan Baito Kabupaten Konawe Selatan," *Jurnal of Law*, no. 1(2023) : 8 <https://lp3m-umkendari.ac.id/index.php/ljl/article/view/918>

tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT.

Salah satu kasus dalam Kantor BPN Ngawi yang terjadi di desa Pangkur tahun 2019, seorang pemilik tanah, Ibu Pani, menjual tanah seluas 320 M<sup>2</sup> kepada dua pembeli yang merupakan tetangga rumahnya. Masing-masing pembeli yang merupakan Ibu Wartini dan bapak Susanto membeli tanah dengan luas 100 M<sup>2</sup> dari 320 M<sup>2</sup>. Transaksi jual beli tanah dilakukan di hadapan kepala desa Pangkur bersama 6 (enam) orang saksi. Kantor Kecamatan Desa Pangkur menerbitkan surat pernyataan persetujuan jual beli yang ditandatangani oleh kepala desa Pangkur, Bapak Darsono, sebagai bukti telah terjadinya jual beli tanah tersebut. Terdapat prosedur yang berbelit-belit sehingga pecah sertipikat atas nama ahli waris keluar pada tahun ketiga, tahun 2022. Setelah proses pecah sertipikat selanjutnya adalah balik nama atas nama pembeli. Berkas balik nama sertipikat mendapat penolakan dari BPN Ngawi sebab dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPATS Pangkur belum dapat ditandatangani oleh PPATS Pangkur. Sebab Camat Pangkur belum dilantik menjadi PPATS.

Berdasarkan pemaparan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Jual Beli Melalui PPATS (Studi Kasus di BPN Ngawi)”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut, maka terdapat 2 (dua) rumusan masalah yang akan dijawab dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana pandangan BPN Ngawi terhadap Akta Jual Beli (AJB) dari PPATS ?
2. Bagaimana solusi BPN Ngawi terhadap problematika Akta Jual Beli (AJB) dari PPATS?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menjelaskan pandangan BPN Ngawi terhadap Akta Jual Beli (AJB) dari PPATS.
2. Untuk menjelaskan solusi BPN Ngawi terhadap problematika Akta Jual Beli (AJB) dari PPATS.

## **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan, baik berupa manfaat teoritis maupun manfaat praktis sebagaimana berikut.

1. Dari segi teoritis, bagi akademisi diharapkan bahwa penelitian ini akan membantu perkembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya bidang hukum tanah yang terkait dengan bidang notaris dan Pejabat Pembuat

Akta Tanah.

2. Dari segi praktis, bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat sebagai panduan untuk proses jual beli tanah agar tidak ada masalah atau konflik selama prosesnya.

#### **E. Sistematika Pembahasan**

Sistematika penulisan ini akan mempermudah untuk melihat dan mengetahui pembahasan yang terdapat dalam penelitian, maka perlu kiranya untuk dikemukakan sistematika yang merupakan kerangka dan pedoman penulisan penelitian ini. Dalam penelitian ini dibagi menjadi lima bahasan.

Bab I menerangkan tentang pendahuluan dari penelitian ini sendiri. Dalam pendahuluan terdiri latar belakang masalah, yaitu bagian yang menjelaskan tentang alasan penulis dalam mengambil judul tentang peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli tanah melalui PPATS (studi kasus di BPN Ngawi, Jawa Timur). Selain adanya latar belakang masalah, dalam bab ini juga diterangkan mengenai rumusan masalah dalam penelitian, yang mana dalam hal ini terdiri dari dua rumusan masalah yaitu, penilaian Akta Jual Beli (AJB) dari PPATS oleh BPN Ngawi dan solusi BPN Ngawi terhadap problematika Akta Jual Beli (AJB) dari PPATS. Selanjutnya dalam bab ini juga menjelaskan tentang tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II menjelaskan tentang tinjauan pustaka yang terdiri dari

penelitian terdahulu dan kerangka teori. Penelitian terdahulu ini merupakan penelitian yang dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya yang mempunyai keterkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan yang berguna untuk menghindari duplikasi, dan dilain sisi juga sebagai referensi dalam penelitian ini. Selain penelitian terdahulu dalam bab II juga dijelaskan mengenai kerangka teori, yang berisi teori umum yang akan digunakan oleh penulis untuk menjawab masalah, antara lain tinjauan umum tentang tanah, tinjauan umum tentang peralihan hak milik atas tanah, tinjauan umum tentang jual beli di bawah tangan, tinjauan umum tentang akta di bawah tangan.

Bab III tentang metode penelitian yang terdiri dari beberapa aspek yaitu ada jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis dan sumber data dalam penelitian, teknik pengumpulan data, serta terdapat pula pengolahan data dengan melalui beberapa tahapan, yaitu pemeriksaan data, klasifikasi, verifikasi, analisis, dan terakhir penarikan kesimpulan.

Bab IV berisi tentang paparan hasil dari penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan dan menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini, yang kemudian dianalisis menggunakan teori-teori yang telah ada. Pembahasan dalam hal ini yaitu mengenai peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli tanah melalui PPATS (studi kasus di BPN Ngawi, Jawa Timur). Bab V Penutup, di dalam bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan. Selain itu juga terdapat saran yang digunakan sebagai bahan masukan dan perbaikan dalam melakukan

penelitian selanjutnya. Bab terakhir ini dilengkapi dengan daftar pustaka serta lampiran-lampiran yang dianggap perlu.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Adanya penelitian terdahulu dalam sebuah penelitian sangatlah penting, sebab dengan penelitian terdahulu tersebut dapat menjadi tolak ukur untuk penelitian yang akan dilakukan. Penelitian terdahulu merupakan penelitian seseorang yang memiliki objek ataupun tema yang sama dengan penelitian yang dilakukan. Beberapa penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Devi Nurfadilllah Abas dengan judul skripsi “Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Diterbitkan Tidak Sesuai Prosedur Administrasi di Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau”.<sup>14</sup> Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum dari sertipikat hak milik atas tanah yang diterbitkan tidak sesuai prosedur administrasi yaitu sertipihak hak milik tersebut dapat dibatalkan, baik melalui jalur penyelesaian administrasi oleh BPN ataupun melalui jalur penyelesaian sengketa oleh pengadilan dan tentunya harus melalui prosedur yang ada dan juga dari pemohon harus bisa membuktikan bahwa objek tersebut memang adalah hak miliknya.
2. Penelitian yang dilakukan oleh K. Hendra Mahesa, Muhamad Jodi

---

<sup>14</sup> Devi Nurfadilllah Abas, “Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Diterbitkan Tidak Sesuai Prosedur Administrasi di Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau” (Undergraduate Thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023), <http://repository.unissula.ac.id/30768/>

Setianto, dan Komang Febrinayanti Dantes dengan judul jurnal penelitian hukum “Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”.<sup>15</sup> Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembeli hak atas tanah yang dijual secara tidak resmi masih diberi perlindungan hukum, baik secara preventif maupun represif. Sementara perlindungan hukum represif mencakup sanksi seperti denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan lainnya, serta metode penegakan hukum lainnya, Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan perlindungan hukum preventif. Namun, sebagai konsekuensi hukum dari transaksi tersebut, pembeli tidak dapat melaporkan peralihan hak atas tanah atau mengajukan proses balik nama sertifikatnya ke Kantor Pertanahan Setempat. Selain itu, pembeli juga tidak memiliki alat pembuktian yang kuat jika muncul sengketa atau masalah hukum terkait tanah yang dibeli. Selain itu, pembeli tidak memiliki bukti yang kuat jika muncul sengketa atau masalah hukum terkait tanah yang dibeli. Selain itu, karena mereka harus melibatkan penjual tanah yang bersangkutan, pembeli tidak dapat membuat jaminan sertifikat untuk mendapatkan kredit.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Deo Pratama dengan judul skripsi “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli di Bawah Tangan

---

<sup>15</sup> K. Hendra Mahesa, Muhamad Jodi Setianto, dan Komang Febrinayanti Dantes, “Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, no.4(2023) : 1 <https://ejournal2.undiksha.ac.id/index.php/JIH/article/view/2777/1353>



di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci dan Problematikanya”.<sup>16</sup> Hasil penelitian menunjukkan bahwa hukum peralihan hak milik atas tanah memengaruhi jual beli tanah di bawah tangan. Penjualan tanah yang sah tetapi tidak memenuhi syarat untuk peralihan hak milik atas tanah yang ditetapkan dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Perndaftaran Tanah sering menyebabkan sengketa pertanahan.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Andi Faried Yusuf dengan judul jurnal penelitian “Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah di Hadapan Kepala Desa”.<sup>17</sup> Hasil penelitian menunjukkan bahwa, selama transaksi yang dilakukan di hadapan kepala desa secara hukum adat dilakukan secara tunai dan jelas, transaksi tersebut dianggap sah dan sah. Namun, meskipun ada keputusan yang membatalkan transaksi di hadapan kepala desa. Menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016, jual beli tanah di hadapan kepala desa atau lurah yang dilakukan secara hukum adat adalah sah secara hukum.
5. Penelitian yang dilakukan oleh Claudia D. P. Sumual, Meiske T. Sondakh, dan Liju Zet Viany yang merupakan Mahasiswa Fakultas Hukum di Universitas Ram Satulangi, dengan bentuk jurnal penelitian hukum dengan judul “Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual

---

<sup>16</sup> Deo Pratama, “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli di Bawah Tangan di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci dan Problematikanya,” (Undergraduate Thesis, Universitas Batanghari Jambi, 2023), <http://repository.unbari.ac.id/2320/>

<sup>17</sup> Andi Faried Yusuf, “Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah di Hadapan Kepala Desa” (Undergraduate Thesis, Universitas Hasanuddin Makasar, 2021), <http://repository.unhas.ac.id/id/eprint/5456/>

Beli Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”. Penelitian menunjukkan bahwa agar transaksi jual beli tanah di hadapan pejabat PPAT sah, para pihak harus secara terang-terangan menyerahkan dokumen yang diperlukan PPAT dan memenuhi semua persyaratan, sebelum akta jual beli penyelesaian dibuat atau diterbitkan, sehingga penjualan tanah tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Untuk mencapai hal ini, penggugat harus meminta putusan Pengadilan Negeri yang memastikan bahwa dia adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di atasnya.<sup>18</sup>

6. Penelitian yang dilakukan oleh Zuhdan Fajrin Candra Ridha dengan judul skripsi “Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt)”.<sup>19</sup> Hasil penelitian bahwa dalam hukum positif, gugatan wanprestasi didasarkan pada cidera janji dalam perjanjian antara penggugat dan tergugat. Karena tidak ada bukti surat atau sertifikat dan pengakuan dari tergugat, gugatan tersebut tidak sah sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab. Ditinjau dari hukum ekonomi syariah jika rukun dan syaratnya telah dipenuhi, maka jual beli tersebut secara hukum dianggap sah dan mengikat antara

---

<sup>18</sup> Claudia Samual, “Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),” *Jurnal Lex Privatum*, no. 8(2021) : 1  
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/35242>

<sup>19</sup> Zuhdan Fajrin Candra Ridha, “Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt)” (Undergraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2020), <http://etheses.uin-malang.ac.id/22534/>

kedua belah pihak. Jika ada perubahan atau pembatalan, maka kedua pihak harus setuju dan memberikan izin untuk melakukannya.

**Tabel 1.**  
Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

No	Nama dan Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Devi Nurfadillah Abas, 2023. Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Diterbitkan Tidak Sesuai Prosedur Administrasi di Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau	Membahas tentang status sertifikat tidak sesuai prosedur.	Fokus penelitian terdahulu kedudukan sertifikat hak milik atas tanah yang diterbitkan tidak sesuai dengan prosedur. Jenis penelitian terdahulu yuridis normatif. Fokus penelitian ini keabsahan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di bawah tangan (Studi kasus di Desa Pangkur, Ngawi, Jawa Timur). Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris.
2.	K. Hendra Mahesa, Muhamad Jodi Setianto, dan Komang Febrinayanti Dantes, 2023. Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar	Membahas tentang jual beli di bawah tangan	Fokus penelitian terdahulu perlindungan hukum jual beli tanah di bawah tangan. Jenis penelitian terdahulu yuridis normatif. Fokus penelitian ini keabsahan peralihan hak

No	Nama dan Judul	Persamaan	Perbedaan
	Pokok-Pokok Agraria.		milik atas tanah melalui jual beli di bawah tangan (Studi kasus di Desa Pangkur, Ngawi, Jawa Timur). Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris.
3.	Deo Pratama, 2023. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli di Bawah Tangan di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci dan Problematikanya Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).	Membahas peralihan hak milik atas tanah Jenis penelitian yuridis empiris.	Fokus penelitian terdahulu akibat hukum peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di bawah tangan. Fokus penelitian ini keabsahan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di bawah tangan (Studi kasus di Desa Pangkur, Ngawi, Jawa Timur).
4.	Andi Faried Yusuf, 2021. Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah di Hadapan Kepala Desa	Membahas jual beli di hadapan kepala desa.	Fokus penelitian terdahulu keabsahan jual beli tanah di hadapan kepala desa. Jenis penelitian terdahulu yuridis normatif Fokus penelitian ini keabsahan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di bawah tangan (Studi kasus di

No	Nama dan Judul	Persamaan	Perbedaan
			Desa Pangkur, Ngawi, Jawa Timur). Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris.
5.	<p>Claudia D. P. Sumual, Meiske T. Sondakh, dan Liju Zet Viany, 2021.</p> <p>Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)</p>	Membahas jual beli tanah di bawah tangan.	Fokus penelitian terdahulu keabsahan jual beli tanah di hadapan kepala desa. Jenis penelitian terdahulu yuridis normatif Fokus penelitian ini keabsahan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di bawah tangan (Studi kasus di Desa Pangkur, Ngawi, Jawa Timur). Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris.
6.	<p>Zuhdan Fajrin Candra Ridha, 2020.</p> <p>Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt)</p>	Membahas peralihan hak atas tanah.	Fokus penelitian terdahulu penyelesaian wanprestasi peralihan hak atas tanah melalui jual beli rumah ditinjau dari hukum positif dan hukum ekonomi syariah. Jenis penelitian terdahulu yuridis normatif.

No	Nama dan Judul	Persamaan	Perbedaan
			Fokus penelitian ini keabsahan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di bawah tangan (Studi kasus di Desa Pangkur, Ngawi, Jawa Timur). Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris.

## B. Kerangka Teori

Guna menghindari terjadinya berbagai macam penafsiran terhadap penelitian ini yang berjudul “Keabsahan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanpa Akta PPAT (Studi Kasus di Desa Pangkur, Ngawi, Jawa Timur)” perlu kiranya untuk dijelaskan mengenai definisi dalam penelitian ini, sebagai berikut.

### 1. Tinjauan Umum Tentang Tanah

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo. Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Saat ini, jual beli tanah berarti bahwa ketika penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga

tanah, hak atas tanah berpindah kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil. Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah diberikan kepada pihak lain untuk selama-lamanya, bersama dengan pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah. Terang, berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.<sup>20</sup>

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria memang tidak menegaskan secara rinci mengenai sistem jual beli yang digunakan. Namun, jika dilihat dari ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), masih mengakui hukum adat. Dalam hukum adat, transaksi jual beli tanah menggunakan sistem tunai; harga dibayar kepada penjual dan hak atas tanah diserahkan kepada pembeli pada saat yang sama.<sup>21</sup>

Proses peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dapat dijelaskan sebagai berikut.

1. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli

---

<sup>20</sup> Miftahul Khair Patahuddin, "Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria," *Jurnal Lex Administratum*, no. 1(2023) : 9

<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/45361>

<sup>21</sup> Citra Adityana Setyawan dan Antikowati, "Peralihan Hak Atas Tanah dengan Kuitansi Jual Beli," *Jurnal Ilmu kenotariatan*, no. 1(2022) : 3

<https://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jpdk/article/view/10931>

menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.

2. Calon pembeli dan penjual harus menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu kepala kecamatan, notaris, atau orang lain yang diangkat oleh pemerintah, secara pribadi atau dengan surat kuasa.
3. Jika tanah yang akan dijual belum dibukukan atau bersertipikat, kepala desa atau anggota pemerintah desa harus hadir sebagai saksi dan menjamin bahwa tanah itu benar-benar milik penjual dan dia memiliki otoritas untuk menjualnya.
4. Kepala desa dan anggota pemerintah desa tidak diperlukan untuk menghadiri dua orang saksi jika tanah yang akan dijual sudah dibukukan (dengan sertipikat). Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.
5. Penjual harus menyerahkan sertipikat jika tanah yang dijual telah dibukukan, Namun, jika tanah itu belum dibukukan, surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan harus dibuat untuk menunjukkan bahwa tanah itu belum dibukukan.



6. Pengukuran yang dilakukan oleh kantor pertanahan dan kepala desa untuk menentukan batas tanah.
7. Setelah PPAT merasa persyaratan cukup, tidak ada halangan (seperti perselisihan), dan tidak ada keraguan, PPAT membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut.
8. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.<sup>22</sup>

b. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan landasan hukum yang mengatur proses pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan rangkaian aktivitas yang dilakukan pemerintah secara teratur, terus-menerus, dan berkesinambungan, termasuk pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyebaran data, serta menjaga integritas data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk surat pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Tujuan pendaftaran tersebut

---

<sup>22</sup> Sumaryono, "Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)" (Tesis, Universitas Diponegoro, 2010), Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS) - Diponegoro University | Institutional Repository (UNDIP-IR)

ialah sebagai jaminan mengenai kepastian hukum baik objek maupun subjek dari peralihan hak tersebut, Oleh karena itu, selain pengalihan hak wajib didaftarkan maka aktanya juga harus dibuat oleh pejabat yang ditunjuk. Dalam hal ini perlu diketahui oleh masyarakat bahwasanya pembuatan akta dan pendaftaran tanah wajib dilakukan melalui PPAT<sup>23</sup>

c. PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Pasal 5 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan bahwa camat atau kepala desa ditunjuk sebagai PPATS yakni pejabat yang berwenang membuat akta didaerah yang belum cukup terdapat PPAT.<sup>24</sup>

Akta PPAT yang dibuat berfungsi sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan karena perbuatan itu sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindehan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta PPAT. Demikian ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jelaslah kiranya bahwa adanya Akta PPAT tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya. Dalam arti bahwa tanpa adanya

---

<sup>23</sup> Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>24</sup> Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Akta PPAT Kepala Kantor Pertanahan dilarang untuk mendaftarnya. Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan PPAT, yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.<sup>25</sup>

Akta jual beli tanah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta. Tanah (PPAT), di mana memiliki fungsi antara lain:<sup>26</sup>

- 1) akta PPAT menunjukkan secara sah bahwa pihak tertentu yang disebut di dalamnya telah membeli sebidang tanah tertentu pada hari tertentu;
- 2) adanya bukti berupa suatu akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran Jual Belinya oleh Kepala Kantor Pertanahan; dan
- 3) adanya bukti berupa suatu akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran Jual Belinya oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Jika dipenuhi syarat-syarat materiil yang disebutkan di atas, transaksi yang dilakukan di hadapan Kepala Desa adalah sah menurut hukum. Jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa memenuhi syarat terang, artinya tidak dilakukan secara sembunyi-

---

<sup>25</sup> Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>26</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), 270.

sembunyi. Akan tetapi, Kepala Kantor Pertahanan akan menolak untuk mendaftarnya.<sup>27</sup>

## 2. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah

### a. Definisi

Hak milik diatur dalam UUPA mulai dari Pasal 20 sampai dengan Pasal 27. Hak milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Turun temurun berarti bahwa hak milik atas tanah dapat terus berlangsung sepanjang hidup pemiliknya. Selain itu, jika pemilik tanah meninggal dunia, hak milik akan beralih kepada ahli warisnya selama ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.<sup>28</sup>

Sifat terkuat dan terpenuh pada hak milik mengandung makna bahwa hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain. Terkuat berarti bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat dibandingkan hak-hak atas tanah yang lain, tidak ada batas waktu dalam hal pemilikannya, memiliki tingkat perlindungan yang kuat dari pengakuan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh adalah hak milik jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain merupakan hak yang memberikan wewenang paling luas

---

<sup>27</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, 272

<sup>28</sup> Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia* (Malang: Setara Press, 2018), 83.

kepada pemiliknya, hak milik dapat menjadi induk bagi hak-hak atas tanah yang lain, namun tidak berinduk pada hak lainnya, dan keleluasaan dalam hal penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan hak-hak atas tanah yang lain.<sup>29</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, maka dapat diketahui bahwa peralihan hak milik atas tanah dapat dibedakan menjadi 2 (dua).

#### 1) Beralih

Beralihnya hak milik atas tanah terjadi ketika terjadi peristiwa hukum, seperti kematian pemilik tanah, yang mengakibatkan hak milik tersebut dapat dialihkan kepada ahli warisnya asalkan ahli waris tersebut memenuhi persyaratan sebagai subjek hak milik. Peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan ini diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta diatur juga dalam Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

#### 2) Dialihkan

Dialihkan merujuk pada perpindahan hak atas tanah

---

<sup>29</sup> Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia* (Malang: Setara Press, 2018), 84.

yang disebabkan oleh tindakan hukum, seperti transaksi jual beli, pertukaran, hibah, wasiat, pemberian sesuai dengan adat, dan tindakan lainnya yang bertujuan untuk mentransfer hak tersebut.<sup>30</sup>

Peralihan hak milik atas tanah karena dilakukannya suatu perbuatan hukum diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta diatur juga dalam Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran peralihan hak milik atas tanah baik yang melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat dilakukan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).<sup>31</sup>

#### b. Syarat-Syarat Peralihan Hak Atas Tanah

Mengingat bahwa peraturan yang berlaku mengenai hak milik adalah aturan-aturan hukum adat, maka Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa regulasi mengenai hak milik sesuai dengan hukum adat diatur

---

<sup>30</sup> Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok Agraria

<sup>31</sup> Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

melalui Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang berfungsi sebagai peraturan pelaksana UUPA adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, terdapat persyaratan yang harus dipenuhi dalam proses peralihan hak milik atas tanah, yaitu sebagai berikut:

- 1) Syarat materiil yaitu penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang ingin ia jual. Maksudnya yang berhak menjual tanah adalah pemilik sah. Jika ia sudah berkeluarga, maka suami dan istri harus hadir dalam penandatanganan perjanjian dan bertindak sebagai penjual. Kemudian Pembeli adalah orang yang berhak atas tanah yang dibelinya. Maksudnya pembeli adalah orang-orang yang telah ditetapkan secara hukum boleh untuk memiliki tanah di Indonesia. Berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria, hanya WNI dan badan hukum yang sudah ditetapkan perundang-undangan saja yang boleh memiliki tanah di wilayah RI. Tanah yang diperjual belikan tidak dalam kondisi sengketa. Menurut UUPA, tanah-tanah yang bisa dijadikan objek peralihan hak adalah tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.<sup>32</sup>
- 2) Syarat formil, yaitu peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT untuk kepentingan

---

<sup>32</sup> J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (Surabaya: LaksBang justitia, 2014), 113.

pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut Akta sebagaimana dimaksud adalah Akta Jual Beli (AJB) yang berfungsi sebagai bukti otentik bahwa telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah melalui jual beli dan sebagai syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan untuk dibuatkan sertifikat balik nama. Setelah dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan, pihak pembeli resmi menjadi pemilik atau pemegang hak milik atas tanah yang bersangkutan.<sup>33</sup>

### 3. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

#### a. Pengertian Jual Beli Tanah

Pengertian jual-beli menurut Boedi Harsono adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jualbeli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.<sup>34</sup>

Sebelumnya, telah dijelaskan definisi pembelian dan

---

<sup>33</sup> J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, 114.

<sup>34</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional* (Jakarta : Penerbit Universitas Trisaksi, 2002), 135.



penjualan tanah menurut Hukum Barat (BW) dan Hukum Adat. Saat ini, setelah diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), konsep pembelian dan penjualan tanah tidak lagi dilihat sebagai suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Saat ini, jual beli tanah berarti bahwa ketika penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, hak atas tanah secara resmi beralih kepada pembeli.

Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil. Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang, berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Dalam pengertian tunai, mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan/serentak, yaitu: (a) Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak); (b) Pembayaran harganya.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Muhajir Utomo, Ilmu Tanah Dasar-Dasar dan Pengelolaan (Jakarta : Kencana, 2016), 80.

Dengan dipenuhinya poin a dan b di atas, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Apabila baru dibayar sebagian, sisa harganya merupakan pinjaman atau utang piutang diluar perbuatan jual beli. Untuk itu berdasarkan ketentuan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, dalam Pasal 1 angka 24, disebutkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.<sup>36</sup>

b. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli Tanah

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, persyaratan yang diperlukan untuk perjanjian dianggap sah dijabarkan sebagai berikut:

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan ini harus terjadi tanpa adanya paksaan, penipuan, atau kekeliruan. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya berarti para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan. Kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan, atau kekhilafan.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan yang dimaksud dalam hal ini berarti wewenang

---

<sup>36</sup> Rezza Faundra, Hirsanuddin, dan Sahnun, "Jual Beli Hak Atas Tanah dengan Surat Kuasa Mutlak (Studi Perkara Nomor 47/PDT.G/2019/PN.PYA)," *Jurnal Education and Development*, no. 1(2020) : 4 <https://media.neliti.com/media/publications/561715-jual-beli-hak-atas-tanah-dengan-surat-ku-dc0cd29f.pdf>

para pihak untuk membuat perjanjian KUHPerdara menentukan bahwa setiap orang dinyatakan cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.

3) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam syarat perjanjian agar dinyatakan sah adalah objek perjanjian yaitu prestasi misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan bahwa "Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

4) Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal, berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri.<sup>37</sup>

c. Prinsip-prinsip Jual Beli Tanah

Terdapat beberapa prinsip-prinsip yang penting terkait dengan jual beli tanah.<sup>38</sup>

- 1) Membahas mengenai pelaksanaan jual beli tanah sangat penting untuk dilihat subjek hukum dan objeknya. Dilihat dari subjeknya (penjual) maka berhak untuk menjual tanah alah

---

<sup>37</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>38</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2019), 90.

pemilik tanah yang bersangkutan.

- 2) Persetujuan pemilik yang lain diperlukan untuk menjual tanah kepada pihak lain jika tanah tersebut dimiliki oleh lebih dari satu orang. Jika salah satu pemilik tanah tidak memperbolehkan menjual maka pemilik yang lain tidak diperbolehkan menjual tanah yang bersangkutan.
- 3) Pada dasarnya jual beli tanah baru disebut dengan perbuatan hukum yang mana alasannya jika penjual tanah merupakan pemilik tanah yang bersangkutan. Sehingga jika ada pihak yang menjual tanah adalah yang bersangkutan bukan sebagai pemiliknya maka secara hukum dianggap sejak semula tidak pernah terjadi jual beli tanah tersebut. Akibat lainnya yang timbul malah talak pernah terjadi yang namanya peralihan hak atas tanah, walaupun pihak lain (pembeli) telah menguasai tanah yang bersangkutan. Apabila masalah ini sampai ke pengadilan, maka bisa jadi pihak yang menguasai tanah dipaksa untuk mengosongkan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut.
- 4) Apabila sebidang tanah akan dijual padahal di atasnya telah berdiri bangunan atas nama orang lain, maka penjualan tanah dan bangunan tidak boleh dilakukan secara sepihak oleh pemilik tanah dimana bangunan itu berdiri.
- 5) Berdasarkan hukum sebenarnya, yang menjadi objek jual beli

tanah bukan tanahnya tetapi hak atas tanah yang melekat pada tanah yang bersangkutan Sehingga yang beralih yang beralih bukan tanahnya tetapi hak atas tanah, beralih dari subjek hak yang satu ke subjek yang lain. Pada dasarnya, berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian dapat beralih atau dialihkan salah satunya dengan jalan membuat perjanjian jual beli tanah, karena dengan jual beli maka hak atas tanah akan beralih kepada pihak pembeli Perlu diperhatikan juga sebelum jual beli hak atas tanah dilaksanakan yaitu terhadap hak pakis dan hak apakah pemberian hal tersebut memperbolehkan pemegang hak menjual kepada pihak lain.

- 6) Dalam perjanjian jual beli ada hak yang sangat penting yaitu penyerahan barang atau penyerahan dari objek jual beli. Jual beli tanah tidak selalu setelah perjanjian dibuat dan disepakati oleh para pihak, saat itu juga terjadi penyerahan dari tanah yang menjadi objek jual beli. Menurut Boedi Harsono penyerahan fisik bukan merupakan unsur jual beli tanah, tetapi merupakan kewajiban penjual tanah. Penyerahan yang jelas sudah terjadi sejak pada saat perjanjian dibuat dengan melalui penyerahan hak atas tanahnya, sedangkan penyerahan fisik tanahnya bisa diserahkan menurut kesepakatan kedua belah pihak<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, 96.

#### 4. Tinjauan Umum Tentang Akta di Bawah Tangan

Akta adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu perjanjian. Pasal 1867 KUH Perdata menyatakan: Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka terdapat dua macam akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut.<sup>40</sup>

##### a) Akta Otentik

Adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang

---

<sup>40</sup> Habib Adjie, *Hukum Notariat Indonesia* (Bandung : PT Refika Aditama, 2008), 180.

yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka. Akan tetapi, yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Pejabat yang dimaksudkan antara lain ialah notaris, panitera, juru sita, pegawai pencatat sipil, hakim dan sebagainya.<sup>41</sup>

Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata) yaitu "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya." Menurut R. Soergondo, akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh atau di hadapan pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, di tempat di mana akta itu dibuat. Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu: (1) di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; (2) dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum; (3) akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.<sup>42</sup>

#### b) Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan

---

<sup>41</sup> Habib Adjie, *Hukum Notariat Indonesia*, 182.

<sup>42</sup> Habib Adjie, *Hukum Notariat Indonesia*, 184.

atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan. Pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan bahwa yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.<sup>43</sup>

Didalam Pasal 1902 KUH Perdata dikemukakan mengenai syarat-syarat bilamana terdapat bukti tertulis, yaitu: harus ada akta, akta itu harus dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan atau dari orang yang diwakilinya, dan akta itu harus memungkinkan kebenaran peristiwa yang bersangkutan. Akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai. Oleh karena itu, dikatakan bahwa akta di bawah tangan merupakan bukti tertulis (*begin van schriftelijk bewijs*).<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Habib Adjie, *Hukum Notariat Indonesia*, 185.

<sup>44</sup> Pasal 1902 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata



## 5. Keabsahan Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Dalam konteks hukum, keabsahan peralihan hak milik atas tanah mencakup beberapa aspek, berikut.

### a) Akta Peralihan

Peralihan hak milik tanah sering kali memerlukan pembuatan akta atau dokumen peralihan yang sah secara hukum. Akta ini mencakup detail lengkap tentang transaksi, identitas pihak yang terlibat, dan deskripsi tanah yang dialihkan.

### b) Consent dan Kapasitas Hukum

Pihak yang terlibat dalam transaksi harus memberikan persetujuan yang sah dan memiliki kapasitas hukum untuk melakukan peralihan hak. Ini melibatkan pemastian bahwa semua pihak yang terlibat memiliki kapasitas hukum untuk terlibat dalam perjanjian tersebut.

### c) Pemeriksaan Hukum dan Sertifikat Tanah

Sebelum melakukan peralihan hak milik, pihak yang terlibat biasanya melakukan pemeriksaan hukum untuk memastikan tidak ada sengketa atau beban yang dapat memengaruhi keabsahan transaksi. Pemeriksaan sertifikat tanah juga diperlukan untuk memeriksa status kepemilikan dan detail lainnya.

### d) Kepatuhan terhadap persyaratan hukum

Peralihan hak milik harus memenuhi persyaratan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah setempat atau yurisdiksi yang berlaku. Ini meliputi persyaratan administratif, seperti pengajuan dokumen yang diperlukan, pembayaran biaya yang ditentukan, dan pemenuhan persyaratan lainnya.

e) Konformitas dengan peraturan dan perundang-undangan

Peralihan hak milik harus sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, termasuk undang-undang tentang kepemilikan tanah, perizinan, dan pajak properti.

f) Pembayaran yang sah

Pembeli harus memberikan pembayaran yang sah dan sesuai dengan kesepakatan antara pihak yang terlibat. Pembayaran yang sah mencakup jumlah yang disepakati, metode pembayaran yang diakui, dan bukti pembayaran yang jelas.

g) Kepastian dan kejelasan hak

Peralihan hak milik harus didasarkan pada hak yang jelas dan pasti. Ini berarti bahwa status kepemilikan tanah harus diverifikasi, batas-batas tanah harus ditentukan, dan tidak ada sengketa atau klaim hukum yang mempengaruhi hak tersebut.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta Timur : Kencana, 2010), 289.

**Tabel 2.**

## Kerangka Teori

No	Fokus Penelitian	Teori/Regulasi	Penggunaan Teori/Regulasi
1.	Menjelaskan penilaian Akta Jual Beli (AJB) dari PPATS oleh BPN Ngawi.	1) Konsep jual beli tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. 2) Konsep pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. 3) Konsep PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 4) Konsep peralihan hak milik atas tanah 5) Konsep jual beli tanah	1) Teori mengenai jual beli yang dilandaskan pada UUPA menjadi sebuah acuan dalam menganalisis tata cara jual beli tanah berdasarkan UUPA. 2) Teori mengenai jual beli yang dilandaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjadi sebuah acuan bahwa praktik jual beli tanah harus melalui PPAT atau PPATS. 3) Konsep PPAT menjadi acuan dalam kedudukan camat sebagai PPATS. 4) Konsep peralihan hak milik atas tanah sebagai acuan untuk mengetahui bagaimana praktik peralihan hak milik atas tanah 5) Konsep jual beli tanah digunakan sebagai acuan dalam proses jual beli tanah
2.	Menjelaskan	1) Konsep jual beli	1) Konsep jual beli

No	Fokus Penelitian	Teori/Regulasi	Penggunaan Teori/Regulasi
	<p data-bbox="521 387 772 600">solusi BPN Ngawi terhadap problematika Akta Jual Beli (AJB) dari PPATS.</p>	<p data-bbox="788 387 1078 633">tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.</p> <p data-bbox="788 645 1078 965">2) Konsep pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.</p> <p data-bbox="788 976 1078 1296">3) Konsep PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)</p> <p data-bbox="788 1308 1078 1373">4) Konsep bukti kepemilikan</p> <p data-bbox="788 1384 1078 1480">5) Konsep peralihan hak milik atas tanah</p> <p data-bbox="788 1491 1078 1556">6) Konsep jual beli tanah</p>	<p data-bbox="1094 387 1402 600">tanah berdasarkan UUPA sebagai acuan untuk menganalisis keabsahan jual beli menurut UUPA.</p> <p data-bbox="1094 611 1402 1077">2) Konsep jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai acuan untuk menganalisis keabsahan terlewatinya proses jual beli melalui PPATS.</p> <p data-bbox="1094 1088 1402 1480">3) Konsep PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 1998 tentang PPAT sebagai acuan untuk menganalisis kedudukan camat atau kepala desa sebagai PPATS</p> <p data-bbox="1094 1491 1402 1738">4) Konsep bukti kepemilikan digunakan sebagai acuan menganalisis keabsahan surat pernyataan jual beli tanah.</p> <p data-bbox="1094 1749 1402 1989">5) Konsep peralihan hak milik atas tanah digunakan untuk menganalisis keabsahan peralihan hak milik atas tanah.</p>

<b>No</b>	<b>Fokus Penelitian</b>	<b>Teori/Regulasi</b>	<b>Penggunaan Teori/Regulasi</b>
			6) Konsep jual beli untuk menganalisis keabsahan syarat-syarat jual beli tanah.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang mengkaji gejala sosial yang dikonsepsikan sebagai sebuah peristiwa nyata yang sudah dialami orang-orang di tengah kehidupan bermasyarakat yang sifatnya tidak tertulis.<sup>46</sup> Penelitian ini dipahami sebagai penelitian yang menggunakan studi yuridis empiris berupa perilaku hukum di masyarakat.<sup>47</sup> Dapat diartikan juga dengan sebuah penelitian yang menggunakan data dari penelitian lapangan (*field research*) untuk melihat dalam arti nyata serta meneliti bagaimana hukum bekerja di tengah masyarakat tentang salah satu kasus dalam BPN Ngawi yaitu peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli melalui PPATS yang terjadi di Desa Pangkur Kecamatan Pangkur Kabupaten Ngawi. Data yang diperoleh oleh penulis kemudian dikaji dan dianalisis dengan menggunakan peraturan-peraturan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan beberapa peraturan terkait jual beli tanah.

---

<sup>46</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), 29.

<sup>47</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003), 43.

## B. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan pendekatan penelitian kualitatif yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deksriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>48</sup>

Penelitian bersifat deskriptif analitis mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian. Demikian juga hukum pelaksanaannya di dalam masyarakat yang berkenaan dengan objek penelitian.<sup>49</sup>

## C. Jenis dan Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini mencakup sumber data primer dan sumber data sekunder.<sup>50</sup>

### 1. Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber-sumber primer yakni sumber asli yang memuat suatu informasi atau data yang relevan dengan penelitian.<sup>51</sup> Kata-kata dan tindakan orang yang diamati atau diwawancarai merupakan sumber data utama yang kemudian dicatat melalui catatan tertulis. Data primer ini diperoleh

---

<sup>48</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 192.

<sup>49</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta : Sinar Grafika, 2022), 105.

<sup>50</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, 89.

<sup>51</sup> Deddy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2001), 132.

dari hasil wawancara peneliti dengan Kantor BPN Ngawi, Bapak Hadi selaku pegawai BPN Ngawi dan semua pihak yang terlibat dalam peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli melalui PPATS Pangkur. Para pihak yang terlibat di antaranya Bapak Pardi selaku Kepala Desa Pangkur, Bapak Eddy selaku Camat Desa Pangkur, Bapak Darsono selaku pegawai yang ditugaskan PPATS, Ibu Pani selaku penjual tanah dan Ibu Wartini dengan Bapak Susilo selaku pembeli tanah.

## 2. Sumber Data Sekunder

Data sekunder merupakan data pendukung dari data primer yang dapat diperoleh dari buku, jurnal, perundang-undangan, dan lain sebagainya yang berhubungan dengan penelitian ini. Data sekunder dikelompokkan menjadi 2 (dua) jenis yang selanjutnya disebut dengan bahan hukum.<sup>52</sup>

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan, dan dokumen resmi negara.<sup>53</sup> Bahan hukum primer yang peneliti gunakan adalah sebagai berikut : (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24

---

<sup>52</sup> Bachtiar, *Mendesain Penelitian Hukum* (Yogyakarta: Deepublish (Grup Penerbit CV Budi Utama), 2021), 99.

<sup>53</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (NTB: Mataram University Press, 2020), 56–57.



Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); dan (4) KUH Perdata.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang bersifat sebagai data pendukung dalam sebuah penelitian. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku, jurnal ilmiah, pandangan para ahli hukum, dan hasil penelitian hukum. Bahan hukum sekunder yang peneliti gunakan adalah : (1) buku *Metode Penelitian Hukum*; (2) buku *Hukum Agraria Indonesia*; (3) buku *Mendesain Penelitian Hukum*; (4) buku *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya*; (5) buku *Dualisme Hukum Normatif dan Empiris*; dan ( 6) buku *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

1. Wawancara

Wawancara merupakan data utama yang dalam pelaksanaannya bisa dilaksanakan dengan cara berhadapan langsung dengan informan atau informan yang mempunyai hubungan dengan penelitian ini.<sup>54</sup> Metode wawancara ini dilakukan guna mendapatkan informasi secara langsung menggunakan beberapa pertanyaan yang ditujukan kepada responden yaitu Kantor BPN Ngawi serta para pihak yang terlibat.

---

<sup>54</sup> Bachtiar, *Mendesain Penelitian Hukum*, 102.

Dari pertanyaan tersebut peneliti akan menyimpulkan hasilnya. Adapun informan dalam penelitian ini terdiri atas dari 7 (tujuh) pihak berikut.

**Tabel 3.**  
Daftar dan Nama Narasumber

No	Nama	Keterangan
1	Pani	Penjual
2	Wartini	Pembeli
3	Susilo	Pembeli
4.	Pardi	Kepala Desa Pangkur
5	Darsono	Pegawai yang ditugaskan PPATS
6	Eddy	Camat / PPATS Pangkur
7	Hadi	Pegawai BPN Ngawi

## 2. Dokumentasi

Metode dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal yang variabel berupa catatan, transkrip, buku, dan sebagainya. Metode dokumentasi yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu semua data tertulis yang berkaitan dengan keabsahan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa akta PPAT, seperti surat pernyataan jual beli dan kuitansi.

## E. Teknik Pengolahan Data

Guna data yang diperoleh dapat dipahami dan terstruktur secara sistematis maka analisis data pada penelitian ini menggunakan analisa deskriptif kualitatif, yaitu metode analisis data dengan cara

mengelompokkan dan menyeleksi data yang telah diperoleh dari peneliti baik data hasil wawancara maupun surat pernyataan jual beli kemudian data tersebut digabungkan teori-teori dan peraturan perundang-undangan yang diperoleh dari studi dokumen, sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini.<sup>55</sup> Data berupa hasil wawancara dan surat pernyataan jual beli kemudian dianalisis menggunakan teori UUPA, teori Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>55</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, 106.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pandangan Akta Jual Beli dari PPATS oleh BPN Ngawi**

Desa Pangkur Kabupaten Ngawi Jawa Timur merupakan salah satu desa yang lokasinya jauh dari PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Sebagai salah satu desa dan kecamatan yang tidak memiliki PPAT maka dalam kaitannya dengan keagrariaan atau proses jual beli tanah, masyarakat Desa Pangkur Kecamatan Pangkur melakukan proses jual beli tanah di PPATS (Pejabat Pembuat Akta Sementara), yakni camat atau kepala desa. Salah satunya adalah praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Pangkur pada tahun 2019 yang hingga tahun 2023 masih belum selesai, yakni jual beli tanah yang dilakukan oleh Pani sebagai penjual, Wartini dan Susilo sebagai pembeli.

Pani adalah pemilik/pemegang hak milik atas tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut. Tanah tersebut berukuran 320 m<sup>2</sup> dan terletak di Desa Pangkur, Kecamatan Pangkur, Kabupaten Ngawi, Provinsi Jawa Timur. Tanah tersebut disepakati untuk dijual kepada Ibu Wartini dan Bapak Susilo dengan luas masing-masing 100 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 850.000,-/m<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi), sehingga total harga jual tanah tersebut adalah sebesar Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta). Para pihak mendatangi Kantor Kepala Desa Pangkur untuk proses peralihan hak milik atas tanah. Pengukuran tanah

dilakukan oleh Kepala Desa Pangkur, Sekretaris Desa, Kepala Dusun, dan Perangkat Desa Pangkur, Kabupaten Ngawi beserta pihak Kantor Pertanahan Ngawi untuk menentukan batas-batas tanah dengan rincian batas-batas yang kemudian dicantumkan dalam surat pernyataan persetujuan jual beli. Surat pernyataan jual beli tersebut diketahui oleh Kepala Desa Pangkur, Pardi, dan disaksikan oleh Japan, Marmin, dan Yatmin (selaku pihak keluarga), serta disaksikan oleh saksi-saksi lainnya, yaitu Hanindyo (Sekretaris Desa), Partini (Kasun), Fifin Nurfiyani (Kasi Pemerintahan), Sismianto (BPD), Suwarno (Ketua RW), Kardi (Ketua RT). Surat pernyataan persetujuan jual beli tersebut dikeluarkan oleh Kepala Desa Pangkur.<sup>56</sup>

Tahap pertama kegiatan jual beli tanah yang dilakukan antara Pani dengan Wartini dan Paidi telah sesuai dengan tata cara peralihan hak milik atas tanah berdasarkan prinsip-prinsip peralihan hak milik atas tanah bahwa penjual dan pembeli sepakat untuk melakukan jual beli dengan menentukan sendiri tentang tanah dan harganya dan pengukuran batas-batas oleh kantor pertanahan.

Tahap kedua, setelah penjual dan pembeli sepakat untuk bertransaksi, tahap kedua adalah penjual dan pembeli menghadap kepala desa untuk membuat surat pernyataan persetujuan jual beli. Dalam hal tanah yang akan dijual belum dibukukan (belum bersertipikat) masih berstatus Surat Kepemilikan Tanah (SKT), maka diharuskan kehadiran

---

<sup>56</sup> Pani, wawancara, (Ngawi, 12 November 2023)

kepala desa atau anggota pemerintah desa yang akan bertindak sebagai saksi yang akan menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul milik penjual dan ia berwenang atas tanah tersebut. Setelah menghadap kepala desa, telah dilakukan pengukuran oleh kantor pertanahan. Hal demikian sudah sesuai dengan peralihan hak milik atas tanah dalam UUPA.

**Gambar 1.**

**Surat Pernyataan Persetujuan Jual Beli**


**PEMERINTAH KABUPATEN NGAWI**  
**KECAMATAN PANGKUR**  
**KANTOR KEPALA DESA PANGKUR**  
 Alamat : Jalan Raya Pangkur Kode Pos. ( 63282 )

---

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN JUAL BELI**  
 Nomor Register : 592.3 / 404.313.08 / 2019

Yang beranda tertera dibawah ini kami :

No	Nama	Umur	Pekerjaan	Alamat	Keterangan
1	ROTOPANI	64 th	Petani	RT 002 RW 04 Des. Bakongopang	PIHAK I ( Penjual )
2	AGUS SUSILO	31 th	Wirawasta	RT 002 RW 04 Des. Bakongopang	PIHAK II ( Pembeli )
3	WARTINI	36 th	Mengurus Rumah Tangga	RT 002 RW 04 Des. Bakongopang	PIHAK II ( Pembeli )

Pada hari ini : Selasa tanggal : 26 - 02 - 2019 Jam : 10.00 WIB, diang di Kantor Desa Pangkur Kecamatan Pangkur Kabupaten Ngawi, kedua belah pihak ( Pihak I dan Pihak II ) telah mengadakan Pernyataan Persetujuan Jual Beli ( baik ulang untuk mengukuhkan) berupa tanah Sawah yang dibuktikan oleh Kepala Desa, Sekretaris Desa, Kepala Dusun dan Penangkul Desa Pangkur Kecamatan Pangkur Kabupaten Ngawi. Dalam Pernyataan Jual Beli tersebut para Pihak menyepakati bahwa Pihak I ( PENJUAL ) menjual tanah Sawah kepada Pihak II ( PEMBELI ) dengan rincian sbb :

Sik/ / No DPPT/ Luas	Nama Pembeli	Luas M <sup>2</sup>	Batas-Batas			Garis
			Utara	Timur	Selatan	
002-0018 / 300 M <sup>2</sup>	AGUS SUSILO	100	PANI	SUTNEM	AGUS SUSILO	JALAN
	WARTINI	100	PARTI	SUTNEM	PANI	JALAN

tanah tersebut diserahkan kepada Pihak II berhitung mulai tanggal 26 - 02 - 2019 sampai dengan selanjutnya.  
 Demikian Berita Acara Pernyataan Persetujuan Jual Beli ini kami buat dalam keadaan sadar jernih dan rakhari serta tak ada unsur paksaan dari pihak manapun juga, agar kelak dikemudian hari tidak terjadi hal hal yang tidak kita inginkan.

Pangkur tanggal : 26 - 02 - 2019  
Yang membuat Pernyataan

<b>PIHAK I ( Penjual )</b> ROTOPANI	 <b>PIHAK II ( Pembeli )</b> AGUS SUSILO WARTINI
----------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**SAKSI KELUARGA**

1. Jajan		2.	
2. Marmin		3.	
3. Yatrin		4.	

**AKSI - SAKSI:**

1. Harindyo	Sekdes	2.	
2. Partini	Kasun	3.	
3. Filin Nurfiyani	Kasi Pemerintahan	4.	
4. Sismanto	BPD	5.	
5. Suwamo	Ketua RW		
6. Kardi	Ketua RT		

  
**MENGETAHUI**  
**KEPALA DESA PANGKUR**  
 Dis PAEDI

Surat pernyataan persetujuan jual beli tersebut diserahkan kepala desa kepada para pihak. Setelah pengukuran selesai, dilakukan musyawarah terkait pajak atas tanah tersebut. Berdasarkan hasil kesepakatan pihak penjual dan pihak pembeli serta pihak kepala desa, pajak atas tanah tersebut dilimpahkan kepada penjual. Telah diketahui oleh masyarakat Desa Pangkur termasuk para pihak bahwa yang berwenang dan bertanggungjawab atas tanah di Desa Pangkur Kecamatan Pangkur adalah Bapak Darsono, pegawai Kecamatan Pangkur yang ditunjuk oleh Eddy selaku Camat/PPATS untuk membantu tugas lapangan. Salah satu tugasnya adalah membuat akta jual beli yang ditandatangani oleh Camat/PPATS sebagai syarat penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Ngawi. Selain itu, para pihak menganggap bahwa jual beli yang dilakukan di kecamatan akan jauh lebih murah dan mudah daripada dilakukan di Notaris/ PPAT. Oleh karena itu, para pihak datang ke Bapak Darsono dengan tujuan untuk memproses jual beli tanah hingga penerbitan sertipikat.

Tahap ketiga, setelah pembeli dan penjual datang ke kantor desa, maka para pihak harus datang juga ke kantor kecamatan untuk pembuatan akta jual beli. Dalam tahap pihak penjual dan pihak pembeli mendatangi kecamatan telah sesuai dengan tata cara peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli, bahwa calon pembeli dan penjual harus menghadap kepala PPAT. Dalam hal ini, camat sebagai PPATS untuk dibuatkannya akta jual beli. Jual beli tanah yang dilakukan antara Pani dengan Wartini

dan Susilo dilakukan di hadapan PPATS/Camat menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah sudah sesuai Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Disebutkan dalam Pasal 7 angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil dapat menggunakan PPATS untuk pelaksanaan pendaftaran tanah. Selain itu, jual beli tanah tersebut juga sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Diatur lebih lanjut dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pani, Wartini, dan Susilo datang ke kantor kecamatan untuk proses peralihan hak milik atas tanah untuk mendapatkan sertifikat. Dalam hal proses peralihan hak milik atas tanah, para pihak telah melengkapi berkas-berkas yang dibutuhkan seperti SKT, KTP, KK, Pajak, Surat Pernyataan Persetujuan Jual Beli bagi pihak penjual dan KTP serta KK bagi pihak pembeli. Selain itu, Penjual telah melunasi pembayaran pajak dan pihak pembeli telah melunasi pembayaran untuk pecah sertifikat serta balik nama sertifikat. Tahun 2019 hingga tahun 2020 Darsono terhitung lima kali meminta biaya untuk peralihan hak milik atas tanah termasuk penerbitan sertifikat hingga total 20 (dua puluh) juta kepada Pani, Wartini, dan Susilo dengan dijanjikan sertifikat tanah akan terbit pada akhir tahun 2020 dengan alasan pandemi covid-19.<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> Susilo, wawancara, (Ngawi, 13 November 2023)



Pada tahap pengumpulan dokumen-dokumen berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah oleh penjual dan pembeli di hadapan Darsono selaku pegawai lapangan yang ditunjuk oleh camat selaku PPATS memang sudah relevan dengan regulasi. Akan tetapi, terdapat ketidaksesuaian pada pembayaran untuk biaya pecah sertipikat hingga penerbitan sertipikat tidak sesuai dengan regulasi. Bahwa biaya yang seharusnya dikeluarkan oleh penjual dan pembeli lebih kecil dibandingkan biaya sudah yang dikeluarkan. Biaya yang harusnya dikeluarkan berdasarkan hitungan dari BPN dan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional sebagai berikut.

1. Biaya penerbitan AJB dan pecah sertipikat

Camat selaku PPATS Pangkur menetapkan biaya penerbitan AJB sekian 1% dari total transaksi jual beli tanah. Total transaksi jual beli tanah tersebut adalah Rp. 90.000.000 (sembilan puluh juta). Sehingga 1% dari Rp. 90.000.000 adalah Rp. 900.000 (delapan ratus lima puluh ribu rupiah).

2. Biaya BPHTB

Harga tanah =  $100\text{m}^2 \times \text{Rp. } 850.000 = \text{Rp. } 85.000.000$

Nilai untuk BPHTB =  $5\% \times \text{Rp. } 85.000.000 = \text{Rp. } 4.250.000$

3. Biaya Balik Nama

Untuk menghitung biaya balik nama sertifikat tanah/rumah dilakukan berdasarkan nilai tanah yang dikeluarkan oleh Kantor

pertanahan. Adapun rumusnya (nilai tanah (per m<sup>2</sup>) x luas tanah (m<sup>2</sup>)) / 1000 + biaya pendaftaran. Sehingga Rp. 850.000 x 100m<sup>2</sup> / 1000 + Rp. 50.000 = Rp. 135.000. Sehingga total transaksi tersebut adalah = Rp. 900.000 + Rp. 4.250.000 + Rp. 135.000 = Rp. 5.285.000 (Lima juta dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah).<sup>58</sup>

Berdasarkan perhitungan di atas, biaya yang seharusnya dikeluarkan oleh pihak pembeli adalah Rp. 5.285.000 (lima juta dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah). Akan tetapi, para pihak membayar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta). Hal tersebut menjadi bukti bahwa terdapat ketidaksesuaian pada pembayaran untuk biaya pecah sertipikat hingga penerbitan sertipikat tidak sesuai dengan regulasi.

Proses peralihan hak milik atas tanah berlanjut hingga tahun 2022 bulan Juni, Susilo mendatangi BPN Ngawi untuk menanyakan sertifikat tanah atas nama Pani. Namun, sertifikat tanah dan berkas atas nama para pihak tidak tercantum di BPN Ngawi. Artinya pihak kecamatan belum menyerahkan berkas kepada BPN Ngawi untuk proses penerbitan sertifikat. Susilo mendatangi Kantor Kecamatan Pangkur menemui camat untuk melaporkan hal tersebut. Camat mempertemukan para pihak yang bersangkutan untuk menyelesaikan perkara tersebut secara kekeluargaan. Hasil musyawarah tersebut adalah Darsono harus segera membuat akta

---

<sup>58</sup> Hadi, wawancara, (Ngawi, 16 Oktober 2023)

jual beli tanah dan segera menyerahkan ke BPN Ngawi untuk penerbitan sertifikat.<sup>59</sup>

Setelah proses pembuatan AJB oleh PPATS kemudian AJB tersebut beserta dokumen yang berkaitan harus diserahkan kepada pertanahan untuk proses pecah sertipikat dan balik nama sertipikat. Namun, dalam hal ini, tidak sesuai dengan regulasi. Darsono selaku pegawai lapangan yang ditunjuk oleh camat selaku PPATS tidak bertanggung jawab atas proses jual beli tanah yakni tidak segera membuat akta jual beli (AJB) dan menyerahkan ke Kantor Pertanahan untuk peralihan hak milik atas tanah malah justru meminta biaya tambahan hingga total 20 (dua puluh) juta kepada pihak pembeli. Padahal jika ditinjau berdasarkan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak tanggal ditandatanganinya akta jual beli, PPAT/PPATS wajib menyerahkan akta jual beli beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan. Namun, Camat selaku PPATS Pangkur tidak melakukan kewajibannya.<sup>60</sup>

Di Kecamatan Pangkur, Camat Pangkur selaku PPATS, Eddy melimpahkan tanggung jawabnya kepada pegawainya, Darsono untuk mengurus semua terkait tanah di Kecamatan Pangkur, termasuk jual beli tanah yang dilakukan oleh Pani dengan Wartini dan Susilo. Eddy, selaku Camat Pangkur mengatakan bahwa proses jual beli tanah harus dilakukan secara jelas dan tuntas. Proses dari kepala desa yang jelas dan tuntas

---

<sup>59</sup> Susilo, wawancara, (Ngawi, 13 November 2023)

<sup>60</sup> Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

kemudian dialihkan menjadi tanggung jawab camat untuk pembuatan akta jual beli.<sup>61</sup>

Dalam kasus peralihan hak milik atas tanah yang terjadi antara Pani (penjual) dengan Wartini dan Susilo (Pembeli) terdapat tidak terselesainya peralihan hak milik atas tanah dan jual beli tanah yang disebabkan karena terdapat oknum yang tidak bertanggungjawab. Dalam hal ini adalah Darsono selaku pegawai kecamatan yang ditunjuk oleh Camat untuk bertugas di lapangan tidak melaksanakan proses jual beli tanah dan peralihan hak milik atas tanah dengan benar. Hal tersebut dibuktikan dengan fakta, yaitu hingga tahun 2022 (tahun ketiga) Darsono tidak segera membuat akta jual beli dan mendaftarkan ke Kantor Pertanahan. Jika ditinjau dari Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT wajib menyerahkan akta jual beli kepada kantor Pertanahan paling lambat 7 hari sejak ditandatangani akta yang bersangkutan.

Bulan Agustus 2022 terbit pecah sertifikat atas nama Pani beserta nama ahli waris yang lain. Berdasarkan keterangan Darsono, proses jual beli sebagian tanah dilakukan 3 (tiga) tahap, yaitu: penentuan ahli waris, pecah sertifikat atas nama ahli waris, dan balik nama atas nama para pembeli. Sertifikat atas nama ahli waris terbit pada Agustus 2023. Setelah pecah sertifikat atas nama ahli waris terbit, terdapat kendala yaitu ahli waris atas nama Sutinem telah meninggal dunia. Hal tersebut berdampak

---

<sup>61</sup> Pardi, wawancara, (Ngawi, 16 November 2023)

pada tidak dapat dibuatkan sertifikat ahli waris sebab ahli waris telah meninggal dunia. Oleh karena itu, meskipun pecah sertipikat atas nama ahli waris telah keluar, jika ahli waris sudah meninggal dunia maka tidak dapat menjadi ahli waris, sebab yang dapat menjadi ahli waris adalah orang yang masih hidup. Kemudian pihak kecamatan memulai kembali proses peralihan hak milik atas tanah dari awal. Adapun berkas-berkas yang diperlukan sebagai berikut.

1) Pecah sertifikat :

- a) KTP (Penjual dan Pembeli)
- b) KK (Penjual dan Pembeli)
- c) SPPT
- d) Melunasi pajak sesuai nilai pasar
- e) Mendaftar secara *online* melalui <https://htel.atrbpn.go.id> untuk cek sertifikat dan link <https://www.atrbpn.go.id/> untuk pencetakan janji temu di BPN Ngawi.
- f) Menyerahkan secara *offline* semua berkas pecah sertifikat tanah ke BPN Ngawi
- g) Penerbitan Sertifikat oleh BPN Ngawi dalam waktu tunggu 1 bulan.

2) Balik nama sertipikat tanah :

- a) KTP
- b) KK
- c) AJB (Akta Jual Beli)

- d) Mendaftar secara *online* melalui link <https://htel.atrbpn.go.id> untuk cek sertifikat dan link <https://www.atrbpn.go.id/> untuk pencetakan janji temu di BPN Ngawi
- e) Menyerahkan secara *offline* semua berkas pecah sertifikat tanah ke BPN Ngawi
- f) Penerbitan sertifikat balik nama atas nama pembeli oleh BPN Ngawi dalam waktu tunggu 1 bulan.<sup>62</sup>

Setelah pengajuan kembali nama ahli waris kemudian terbitlah sertipikat dengan nama ahli waris yang sudah sesuai. Terbit sertipikat tersebut pada bulan Oktober 2023, sehingga pecah sertipikat ahli waris selesai pada Oktober 2023, selanjutnya adalah proses balik nama. Menurut keterangan Darsono, proses balik nama sertipikat atas nama pembeli belum dapat dilakukan sebab belum dilantiknya camat sebagai PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara). Hal tersebut berdampak pada tidak dapat ditandatangani akta jual beli tanah oleh camat sebagai PPATS sebab camat jika belum dilantik menjadi camat PPATS tidak berwenang untuk menandatangani AJB tersebut. Oleh karena itu, pembuatan akta jual beli yang baru belum dapat dilakukan sehingga penerbitan sertipikat atas nama pembeli belum dapat dilakukan juga.<sup>63</sup>

Dalam hal belum dibuatkannya akta jual beli yang baru disebabkan belum dilantiknya camat baru sebagai PPATS sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan

---

<sup>62</sup> Darsono, wawancara, (Ngawi, 15 November 2023)

<sup>63</sup> Darsono, wawancara, (Ngawi, 15 November 2023)

Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa PPAT dan PPATS sebelum menjalankan tugasnya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Atas dasar hukum tersebut, bahwa benar camat Pangkur belum menjalankan segala tugas yang berkaitan dengan keagrariaan termasuk menandatangani dokumen akta jual beli, belum dapat dilakukan oleh camat. Dengan demikian, akta jual beli tanah masih belum dapat dibuat dan segala proses peralihan hak milik atas tanah belum dapat dilakukan di kantor pertanahan.

Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh PPATS memiliki kedudukan hukum yang sama dengan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh PPAT. Sehingga terhadap kedudukan dan keberlakuan antara AJB yang dikeluarkan oleh PPATS dengan AJB yang dikeluarkan oleh PPAT sama-sama berlaku selama-lamanya.<sup>64</sup> AJB yang dibuat Camat selaku PPAT Sementara (PPATS) merupakan salah satu suatu jenis akta otentik yang mengatur tentang hubungan hukum yang bersifat keperdataan atau lebih tepatnya yang bersifat kontraktual (perjanjian jual beli) antara pihak-pihak yang terdapat di dalam yaitu penjual dan pembeli.

Penelitian ini dalam membahas keabsahan hukum akta tanah yang dikeluarkan oleh camat sebagai PPATS di Kota Ngawi. Akta tanah merupakan akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah, serta akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan yang dibuat

---

<sup>64</sup> Hadi, wawancara (Ngawi, 20 Desember 2023)

oleh pejabat yang memiliki kewenangan. Pejabat yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta tanah adalah PPAT yang mana PPATS termasuk di dalamnya. Sehubungan dengan keabsahan hukum akta tanah yang dibuat oleh camat selaku PPATS, memiliki keabsahan dan kekuatan hukum yang sama seperti halnya PPAT pada umumnya.

Bapak Hadi menegaskan bahwa akta tanah yang dibuat oleh Camat Pangkur selaku PPATS merupakan akta tanah yang sah secara hukum. Camat Pangkur yang ditunjuk sebagai PPATS memiliki legalitas dalam jabatannya. Legalitas tersebut berupa Surat Keputusan (SK) yang diperoleh dari Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Timur. Lebih lanjut Bapak Hadi menjelaskan terkait perbandingan keabsahan hukum akta tanah yang dibuat oleh camat selaku PPATS dengan keabsahan hukum akta tanah yang dibuat oleh PPATS memiliki kekuatan hukum yang sama dan sebanding.<sup>65</sup>

## **B. Solusi BPN Ngawi terhadap problematika akta jual beli dari PPATS**

Peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli melalui akta PPATS harus dilakukan dengan resmi, yaitu dengan adanya tanda tangan PPATS. Terhadap AJB milik Ibu Wartini dan Bapak Susilo yang belum ditandatangani PPATS Pangkur disebabkan camat baru belum dilantik menjadi PPATS. Hal ini mengakibatkan proses balik nama tidak dapat dilakukan di kantor BPN Ngawi. Syarat balik nama sertipikat tanah

---

<sup>65</sup> Hadi, wawancara (Ngawi, 20 Desember 2023)



melalui jual beli berdasarkan keterangan BPN Ngawi dilakukan sebagai berikut :

1. Melengkapi berkas-berkas, sebagai berikut :
  - a. *Fotocopy* Kartu Tanda Penduduk (KTP)
  - b. *Fotocopy* Kartu Keluarga (KK)
  - c. *Fotocopy* Akta Jual Beli (AJB) dari PPAT/PPATS
  - d. Sertipikat Tanah / Surat Kepemilikan Tanah (SKT)
2. Melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
3. Mendaftar secara *online* melalui link <https://htel.atrbpn.go.id> untuk cek sertifikat dan link <https://www.atrbpn.go.id/> untuk pencetakan janji temu di BPN Ngawi
4. Menyerahkan secara *offline* semua berkas pecah sertifikat tanah ke BPN Ngawi
5. Menunggu hasil balik nama sertipikat atas nama pembeli dalam waktu minimal 1 bulan.

Terkait peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli melalui PPATS Pangkur terdapat problematika yaitu Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh camat Pangkur belum dapat ditandatangani oleh camat Pangkur, sebab belum dilantik menjadi PPATS. Terdapat kelalaian dari pihak pegawai yang ditugaskan sebagai pegawai lapangan PPATS pada tahun 2022. Tahun 2022, Bapak Darsono selaku pegawai yang ditunjuk PPATS Pangkur, Bapak Hary, tidak segera membuat AJB sehingga pada

saat penggantian camat baru yang belum dilantik menjadi PPATS, belum dapat bertanggungjawab atas persoalan tanah di Kecamatan Pangkur. Termasuk kasus yang dialami oleh Ibu Pani dengan Ibu Wartini dan Bapak Susilo.

Menghadapi problematika demikian, BPN Ngawi memberikan Solusi kepada baik pihak penjual dan pihak pembeli dengan melakukan balik nama sertipikat tanah melalui notaris/PPAT atau melakukan balik nama sertipikat tanah secara mandiri. Prosedur balik nama sertipikat tanah secara mandiri atau tanpa notaris.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pemaparan dan analisis yang dilakukan oleh penulis tentang keabsahan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa akta PPAT di Desa Pangkur Kecamatan Pangkur Kabupaten Ngawi dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut.

1. Pandangan BPN Ngawi terkait keabsahan AJB dari PPATS adalah akta tanah merupakan akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah, serta akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan yang dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenangan. Pejabat yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta tanah adalah PPAT yang mana PPATS termasuk di dalamnya. Sehubungan dengan keabsahan hukum akta tanah yang dibuat oleh camat selaku PPATS memiliki keabsahan dan kekuatan hukum yang sama seperti halnya PPAT pada umumnya.
2. Solusi BPN Ngawi terhadap problematika keabsahan akta jual beli adalah kepada baik pihak penjual dan pihak pembeli dengan melakukan balik nama sertipikat tanah melalui notaris/PPAT atau melakukan balik nama sertipikat tanah secara mandiri.

## **B. Saran**

Berdasarkan pemaparan peneliti dari hasil penelitian dan pembahasan, maka peneliti memberikan saran-saran sebagai berikut.

### 1. Bagi masyarakat

Agar berhati-hati dan paham hukum terkait peralihan hak milik atas tanah, baik itu melalui jual beli, waris, lelang, dan hibah, terutama melalui jual beli supaya masyarakat dalam melakukan jual beli hak milik atas tanah paham mengenai tindakan apa yang menjadi kewajiban dan paham terkait hak yang mereka dapatkan. Dengan demikian, masyarakat mendapatkan keadilan dan kepastian hukum

### 2. Bagi PPATS/Camat memastikan bahwa peralihan hak milik atas tanah berjalan sesuai regulasi dan tidak berbelit-belit.

### 3. Bagi Kantor Pertanahan Ngawi seharusnya mereka sebagai pejabat publik punya kewenangan membuat kebijakan terkait solusi tersebut bukan memilih tindakan mengembalikan berkas yang justru malah menimbulkan ketidakpastian hukum.

### 4. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan untuk mengkaji lebih banyak sumber maupun referensi yang terkait dengan jual beli rumah digital agar hasil penelitiannya dapat lebih baik dan lengkap lagi. Peneliti selanjutnya diharapkan juga lebih mempersiapkan diri dalam proses pengambilan dan pengumpulan dan segala sesuatunya sehingga penelitian dapat dilaksanakan dengan lebih baik.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Adjie, Habib. *Hukum Notariat Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama, 2008.
- Bachtiar. *Mendesain Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Deepublish, 2021.
- Harsono, Boedi, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisaksi, 2002.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Hartanto, J. Andy. *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: LaksBang justitia, 2014.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Mulyana, Deddy. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2001.
- ND, Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika, 2007.
- Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo

Persada, 2003.

Utomo, Muhajir. *Ilmu Tanah Dasar-Dasar dan Pengelolaan*. Jakarta: Kencana, 2016.

Zainuddin, Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.

### **Jurnal**

Faundra, Rezza, Hirsanuddin, dan Sahnun. “Jual Beli Hak Atas Tanah dengan Surat Kuasa Mutlak (Studi Perkara Nomor 47/PDT.G/2019/PN.PYA),” *Jurnal Education and Development*, no. 1(2020): 4  
<https://media.neliti.com/media/publications/561715-jual-beli-hak-atas-tanah-dengan-surat-ku-dc0cd29f.pdf>

Haning, Karin Elviani dan Dian Aries Mujiburohman. “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *Jurnal Ilmu Hukum*, no. 5(2021): 7  
<http://paramarta.web.id/index.php/paramarta/article/view/136>

Lestari, Peni Indah, Sudirman, dan Wahyudi Umar. “Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Transmigrasi Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Di Desa Wonua Raya Kecamatan Baito Kabupaten Konawe Selatan,” *Jurnal of Law*, no. 1(2023): 8  
<https://lp3m-umkendari.ac.id/index.php/ljl/article/view/918>

Mahesa, K. Hendra, Muhamad Jodi Setianto, dan Komang Febrinayanti Dantes. “Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, no.4(2023) : 1  
<https://ejournal2.undiksha.ac.id/index.php/JIH/article/view/2777/1353>

Patahuddin, Miftahul Khair. “Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria,” *Jurnal Lex Administratum*, no. 1(2023) : 9

<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/4536>

1

Prasetya, Wildan Sany. Meisha Poetri Perdana, dan Muhammad Amin Effendy.

“Analisis Yuridis Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut Hukum Adat Yang Dilakukan di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus di Desa Ciharalang Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis),” *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, no. 1(2023) : 4

<https://jurnal.unigal.ac.id/index.php/galuhjustisi/article/view/10056>

Ridha, Zuhdan Fajrin Candra. “Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt)” (Undergraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2020), <http://etheses.uin-malang.ac.id/22534/>

Samual, Claudia. “Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),” *Jurnal Lex Privatum*, no. 8(2021) : 1

<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/35242>

Setyawan, Citra Adityana dan Antikowati. “Peralihan Hak Atas Tanah dengan Kuitansi Jual Beli,” *Jurnal Ilmu kenotariatan*, no. 1(2022) : 3

<https://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jpdk/article/view/1093>

1

Yolanda, Avita Nendy Falief, Ana Silviana, dan Dewi Hendrawati. “Perlindungan Hukum Terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo,” *Diponegoro Law Journal*, no. 3(2019) : 2

<https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/24559>

### **Skripsi dan Tesis**

Abas, Devi Nurfadillah. “Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Diterbitkan Tidak Sesuai Prosedur Administrasi di Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau”, Undergraduate Thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023. <http://repository.unissula.ac.id/30768/>

Pratama, Deo. “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli di Bawah Tangan di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci dan Problematikanya”, Undergraduate Thesis, Universitas Batanghari Jambi, 2023.

<http://repository.unbari.ac.id/2320/>

Sumaryono. “Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat



Pembuat Akta Tanah (PPAT)”, Tesis, Universitas Diponegoro, 2010. Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS) - Diponegoro University | Institutional Repository (UNDIP-IR)

Yusuf, Andi Faried. “Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah di Hadapan Kepala Desa”, Undergraduate Thesis, Universitas Hasanuddin Makasar, 2021. <http://repository.unhas.ac.id/id/eprint/5456/>

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

## **Lampiran**

### **Lampiran 1. Pedoman Wawancara**

#### **A. Daftar Pertanyaan**

##### **1. Praktik peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa akta PPAT Studi kasus di Desa Pangkur.**

**Tujuan spesifik :** Untuk menjelaskan bagaimana praktik peralihan hak milik atas tanah yang terjadi di Desa Pangkur khususnya yang dialami oleh Ibu Pani dengan dua orang pembeli.

**Pertanyaan :**

- a) Bagaimana cara anda melakukan transaksi jual beli tanah dan peralihan hak milik atas tanah?
- b) Dimana anda melakukan transaksi jual beli tanah dan peralihan hak milik atas tanah?
- c) Tanah hak milik atas nama Pani apakah sudah bersertifikat belum?
- d) Berapa luas tanah yang dimiliki Pani dan luas tanah yang akan dijual?
- e) Apa saja keterlibatan kepala desa dalam jual beli tanah tersebut?
- f) Apa saja keterlibatan camat dalam jual beli tanah tersebut?
- g) Apa saja keterlibatan pegawai camat yang ditunjuk camat/PPATS dalam jual beli tanah tersebut?
- h) Dokumen apa saja yang dibuat oleh pihak kepala desa.

- i) Bagaimana tahapan pengukuran tanah?
- j) Bagaimana tahapan penerbitan sertifikat mulai dari proses transaksi jual beli hingga terbit sertifikati?
- k) Berapa waktu yang dibutuhkan dalam setiap tahap hingga selesai?
- l) Apakah terdapat kendala dalam peralihan hak milik atas tanah?

**2. Keabsahan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa akta PPAT studi kasus di Desa Pangkur perspektif hukum positif.**

**Tujuan spesifik :** Untuk menjelaskan bagaimana keabsahan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa akta PPAT dengan menggunakan teori peralihan hak milik atas tanah dan beberapa peraturan perundang-undangan sebagai pisau analisis. Peraturan perundang-undangan sebagai berikut : a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, b) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, c) Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan d) Kitab Undang-Undang Hukum Perdat (KUH Perdata).

**Pertanyaan :**

- a) Apakah jual beli tanah sudah dilakukan secara tunai, yaitu peralihan hak milik serentak begitu pembayaran lunas dan pembayaran lunas sesuai kesepakatan ?
- b) Apakah jual beli tanah sudah dilakukan secara terang, yaitu dilakukan dihadapan PPAT ?

- c) Apakah jual beli tanah sudah dilakukan secara ril, yaitu dibuktikan dengan akta PPAT ?
- d) Apakah penjual dan pembeli datang sendiri menghadap kepala desa dan menghadap PPAT (kepala kecamatan, notaris, dan lainnya yang diangkat oleh pemerintah)
- e) Apakah tanah yang diperjualbelikan sudah bersertifikat?
- f) Apakah saksi atas jual beli tanah berjumlah dua?
- g) Apakah penjual dan pembeli menyerahkan sertipikat dan surat lainnya?
- h) Apakah kepala desa melakukan pengukuran?
- i) Apakah camat membuat ajb dan menyerahkan ke kantor pertanahan?
- j) Apakah tanah tersebut dialihkan atau beralih?
- k) Apakah penjual merupakan pemilik hak atas tanah yang dijualbelikan.
- l) Apakah pembeli merupakan orang-orang yang secara hukum boleh untuk memiliki tanah tersebut.
- m) Apakah tanah tersebut terdapat sengketa?

**3. Keabsahan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa akta PPAT studi kasus di Desa Pangkur perspektif prinsip kepastian**

**Tujuan spesifik :** Untuk mengetahui kepastian dan kejelasan kepemilikan hak atas tanah, terkait siapa pemegang hak atas tanah tersebut, batas-batas tanah, dan apakah tanah tersebut tanah sengketa.

**Pertanyaan :**

- a) Apakah tanah tersebut benar-benar milik penjual ?
- b) Bagaimana informasi terkait batas-batas tanah diidentifikasi dalam transaksi jual beli tanah tersebut?
- c) Apakah terdapat dokumen atau bukti lain yang mendukung penentuan batas-batas tanah?
- d) Apakah ada peraturan atau prosedur alternatif yang digunakan untuk mencatat peralihan hak?
- e) Apakah terdapat indikasi atau bukti bahwa tanah yang dialihkan tanpa melibatkan PPAT menjadi objek sengketa?

**4. Keabsahan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa akta PPAT studi kasus di Desa Pangkur perspektif prinsip akhlakul karimah**

**Tujuan spesifik :** Untuk mengetahui para pihak dalam melakukan peralihan hak milik atas tanah sudah sesuai tidaknya dengan prinsip akhlakul kharimah.

**Pertanyaan :**

- a) Bagaimana para pihak memastikan bahwa kepentingan bersama diperhatikan dalam proses peralihan hak milik tanah, sehingga tidak merugikan salah satu pihak
- b) Apakah para pihak sudah melakukan hak dan kewajibannya masing-masing dengan baik?

**5. Keabsahan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa**

**akta PPAT studi kasus di Desa Pangkur perspektif prinsip kebolehan**

**Tujuan spesifik :** Untuk menentukan apa saja kegiatan dalam peralihan hak milik atas tanah tersebut yang termasuk dalam kegiatan yang dilarang dalam transaksi ajaran islam.

**Pertanyaan :**

- a) Bagaimana perhitungan dan penentuan harga tanah dalam transaksi ini dilakukan?
- b) Apakah terdapat pembayaran bunga atau tambahan biaya lainnya dalam transaksi ini?
- c) Sejauh mana pengawasan camat terhadap transaksi peralihan hak milik tanah tersebut ?

**6. Keabsahan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa akta PPAT studi kasus di Desa Pangkur perspektif prinsip kebebasan berkontrak**

**Tujuan spesifik :** Untuk mengetahui apakah terdapat unsur paksaan dalam transaksi jual beli antara penjual dan pembeli.

**Pertanyaan :**

- a) Apakah terdapat unsur paksaan dalam proses jual beli tanah dan peralihan hak milik tersebut?
- b) Apakah kesepakatan yang dibuat pihak penjual dan pihak pembeli dilakukan secara adil?

**7. Keabsahan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa akta 3PPAT studi kasus di Desa Pangkur perspektif prinsip menolak mudharat**

**Tujuan spesifik** : Untuk mengetahui apakah terdapat unsur gharar dan maisir dalam transaksi jual beli tanah dan peralihan hak milik atas tanah.

**Pertanyaan** :

- a) Apakah pembeli sudah memiliki akta jual beli?
- b) Apakah penjual dan pembeli sudah memiliki sertipikat tanah atas pecah tanah tersebut?

**8. Keabsahan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa akta PPAT studi kasus di Desa Pangkur perspektif syarat-syarat peralihan hak milik dan syarat jual beli Pasal 1320 KUH Perdata.**

**Tujuan spesifik** : Untuk mengetahui sesuai atau tidak peralihan hak milik tersebut dengan teori peralihan hak milik atas tanah dan pasal 1220 KUH Perdata

**Pertanyaan** :

- a) Apakah penjual merupakan pemegang hak milik atas tanah tersebut?
- b) Apakah pembeli merupakan orang yang berhak memiliki tanah tersebut?
- c) Apakah tanah tersebut bersengketa?
- d) Apakah pihak penjual dan pihak pembeli sepakat melakukan jual beli?
- e) Apakah penjual dan pembeli sudah memiliki sertipikat tanah atas

pecah tanah tersebut?

## **B. Hasil Wawancara**

### **1. Narasumber : Pani (Penjual)**

#### **a) Praktik peralihan hak milik atas tanah**

Penjual menawarkan tanah miliknya di atas bangunan yang dia tempati untuk dijual kepada tetangga kanan dan tetangga kirinya dengan alasan pihak penjual sudah tua dan lebih baik dijual kepada tetangganya. Penjual menjual tanah kepada pembeli dengan kesepakatan harga dan waktu pembayaran dilakukan secara lisan. Penjual bersama pembeli datang ke kepala desa Pangkur untuk mengurus proses administrasinya. Kepala Desa Pangkur beserta BPN Ngawi melakukan pengukuran batas-batas tanah, penentuan biaya pajak dan penjatuhan biaya pajak oleh kepala desa Pangkur yang kemudian dituangkan dalam surat perjanjian jual beli. Setelah itu kepala Desa Pangkur menyerahkan proses selanjutnya untuk pecah sertipikat dan penerbitan sertipikat kepada camat Pangkur. Penjual bersama pembeli datang ke hadapan camat membawa dokumen-dokumen, seperti sertipikat atas nama penjual, kartu keluarga (KK), dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) sesuai arahan dari kepala desa.

#### **b) Keabsahan peralihan hak milik atas tanah**

Penjual dan pembeli telah melakukan jual beli dihadapan camat /PPAT. Penjual telah melunasi biaya pajak yang menjadi tanggungan



penjual sesuai kesepakatan. Akan tetapi meskipun dokumen penjual sudah lengkap dan penjual sudah melakukan kewajibannya yaitu membayar pajak tanah, pihak kecamatan tidak memproses lanjut poses transaksi jual beli tanah dan peralihan hak atas tanah hingga 2 tahun dengan alasan covid-19 proses tersebut menjadi terhambat.

**c) Peralihan hak milik atas tanah**

Beralihnya hak milik atas tanah kepada ahli waris penjual dan dialihkannya hak milik atas tanah tersebut kepada pembeli melalui jual beli. Syarat peralihan hak milik telah dipenuhi oleh penjual bahwa penjual merupakan pemilik atau pemegang hak milik atas tanah yang diperjualbelikan dan tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa. Kemudian jual beli dan peralihan hak milik tersebut dilakukandi hadapan camat selaku PPATS.

**2. Narasumber : Wartini dan Susilo (Pembeli)**

**a) Praktik peralihan hak milik atas tanah**

Wartini dan Susilo melakukan jual beli dengan penjual (Pani) secara lisan, kemudian menghadap ke hadapan kepala desa dan camat selaku PPATS. Tahapan pengukuran dan penentuan pajak dilakukan oleh pihak desa beserta kantor pertanahan yang kemudian dicantumkan batas-batas tanah tersebut dalam surat pernyataan jual beli tanah yang dikeluarkan oleh kantor kepala desa. Pembeli telah menyerahkan dokumen ke camat selaku PPATS berupa KK, KTP, dan Surat

Pernyataan Persetujuan Jual Beli. Pihak camat mengatakan bahwa akan diproses pecah sertipikat dan balik nama.

**b) Keabsahan peralihan hak milik atas tanah**

Pembeli telah melakukan jual beli dihadapan camat /PPAT. Pembeli telah membayar lunas biaya pecah sertipikat dan balik nama sertipikat kepada camat selaku PPATS. Akan tetapi meskipun dokumen pembeli sudah lengkap dan pembeli sudah melakukan kewajibannya yaitu membayar biaya transaksi jual beli kepada penjual serta biaya pecah sertipikat dan balik nama pembeli kepada pihak kecamatan, pihak kecamatan, Darsono selaku pegawai yang ditunjuk camat selaku PPATS untuk mengurus proses peralihan hak milik atas tanah tidak memproses lanjut poses tersebut hingga 2 tahun dengan alasan covid-19 proses tersebut menjadi terhambat.

**c) Peralihan hak milik atas tanah**

Syarat peralihan hak milik telah dipenuhi oleh pembeli bahwa pembeli merupakan orang yang berhak atas tanah yang dibelinya maksudnya orang yang telah ditetapkan secara hukum boleh memiliki tanah di Indonesia sebab pembeli merupakan Warga Negara Indonesai (WNI) dan tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa. Kemudian jual beli dan peralihan hak milik tersebut dilakukandi hadapan camat selaku PPATS. Syarat jual beli tanah Pasal 1320 KUH Perdata terpenuhi, pembeli sepakat mengikatkan dirinya, pembeli cakap secara hukum, pembeli berbuat sesuau (melakukan

pembayaran), dan jual beli tersebut berawal dari tawaran penjual.

**3. Narasumber : Pardi (Kepala Desa)**

**a) Praktik peralihan hak milik atas tanah**

Kepala desa hanya mengetahui telah terjadi jual beli tanah ketika para pihak datang menghadap kepala desa. Kepala desa mengukur batas tanah, menjadi saksi telah dilakukan jual beli, membuat kesepakatan bersama atas pajak dilimpahkan kepada penjual. Terakhir, kepala desa membuat surat pernyataan jual beli.

**b) Keabsahan peralihan hak milik atas tanah perspektif hukum positif**

Surat pernyataan jual beli ditandatangani oleh pihak penjual, pihak pembeli, para saksi, dan kepala desa. Peralihan tersebut dilakukan di hadapan camat selaku PPATS.

**4. Narasumber : Darsono (Pembantu Lapangan PPATS)**

**a) Praktik peralihan hak milik atas tanah**

Darsono memproses jual beli tanah setelah para pihak datang dengan membawa dokumen persyaratan peralihan hak milik atas tanah. Darsono juga menagih pembayaran administrasi berupa biaya pecah sertipikat dan biaya balik nama sertipikat. Penagihan biaya tersebut dilakukan Darsono hingga 5 kali dengan total pembayaran sekitar 18 juta. Darsono tidak memberikan rincian biaya dan tidak menjelaskan kepada para pihak. Hingga 3 tahun, tahun 2022 proses

peralihan hak milik atas tanah berhenti sebab covid-19 yang membuat proses peralihan terhambat. Setelah 3 tahun, tahun 2022 Darsono membuat akta jual beli kemudian menyerahkan berkas pada bulan Agustus. Bulan September pecah sertipikat tersebut jadi. Tetapi pada saat balik nama kantor pertanahan menolak semua berkas tersebut sebab terjadi kesalahan nama ahli waris. Hingga sekarang camat baru belum dilantik sebagai PPATS. Sehingga akta jual beli belum ditandatangani camat dan belum diserahkan kepada kantor pertanahan.

**b) Keabsahan peralihan hak milik atas tanah perspektif hukum positif**

Peralihan hak milik atas tanah dilakukan melalui jual beli dan dihadapan camat selaku PPATS. Akan tetapi meskipun dokumen pembeli sudah lengkap dan pembeli sudah melakukan kewajibannya yaitu membayar biaya transaksi jual beli kepada penjual serta biaya pecah sertipikat dan balik nama pembeli kepada pihak kecamatan, pihak kecamatan, Darsono selaku pegawai yang ditunjuk camat selaku PPATS untuk mengurus proses peralihan hak milik atas tanah tidak memproses lanjut poses tersebut hingga 3 tahun dengan alasan covid-19 proses tersebut menjadi terhambat.

**5. Narasumber : Hadi Tjahjanto (Staff BPN Ngawi)**

**a) Praktik peralihan hak milik atas tanah**

Hadi mengatakan bahwa tahun 2022 bulan Juni tidak ada berkas masuk untuk peralihan hak milik atas tanah atas nama Pani. Hadi juga mengatakan, bulan Juni 2022 Susilo datang menanyakan status berkas atas nama Pani sudah diserahkan ke kantor pertanahan atau belum. Pada bulan Agustus, barulah ada berkas atas nama Pani dalam hal peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli. Alasan kantor pertanahan menolak berkas untuk balik nama adalah sebab orang yang sudah meninggal tidak dapat menjadi ahli waris, harus orang yang masih hidup. Oleh karena itu, kantor pertanahan mengembalikan berkas tersebut ke kecamatan.

## Lampiran 2.Foto Wawancara

**Gambar 2.**

Wawancara dengan Camat / PPATS



**Gambar 3.**

Wawancara dengan Petugas Lapangan PPATS



**Gambar 4.**  
Wawancara dengan Staf BPN Ngawi



**Gambar 5.**  
Wawancara dengan Kepala Desa Pangkur



**Gambar 6.**  
Wawancara dengan Pihak Penjual



**Gambar 7.**

Wawancara dengan Pembeli Pertama



**Gambar 8.**

Wawancara dengan Pembeli Kedua





## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Indriwany Kabela  
Tempat / Tgl. Lahir : Sorong, 03November 2000  
Alamat : Dsn. Balongcapang RT 02  
RW 04, Ds. Pangkur, Kec.  
Pangkur, Kab. Ngawi, Jawa  
Timur  
Nomor HP : 082313044847  
Email : indriwanyka05@gmail.com

<b>Pendidikan</b>	<b>Instansi</b>	<b>Tahun</b>
SD	SDN Tungkulrejo	2007-2013
SMP	SMPN 1 Pangkur	2013-2016
SMA	SMKN 1 Ngawi	2016-2019
S1	UIN Maulana Malik Ibrahim Malang	2020-2023