

## PROBLEMATIKA KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN TANAH DI KAWASAN TRANSMIGRASI

Asta Tri Setiawan

Sri Kistiyah

Rofiq Laksamana

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

**Abstract:** Legal action regarding the purchase of land, regulated in Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, stipulates that any land sale and purchase agreement must be proven by Land Titles Registration Officer (PPAT). However the communities in Harapan Jaya Village do not use the sale and purchase agreement made by Land Registration Officer (PPAT) for their land transactions, especially transmigration lands. The practice of land transactions is better known as land sale and purchase unformal. The purpose of this research is find out the causative factors of land transaction unformal, the validity of the purchase of the land and the registration of ownership rights after the land right transfer in the Land Office which not proven by Land Titles Registration Officer (PPAT). The results of research are Harapan Jaya Village prefer the land sale and purchase unformal because of the low cost and the easy process. Beside that the lack of knowledge about land transactions and the high level of mutual trust that occurs in the community. The sale and purchase of land unformal is legal according to custom law but does not fulfill the legal requirements of the agreement in Article 1320 of the Civil Code. For the registration of the transfer of land rights, The Head of the Land Office makes a discretion or policy addressing these problems by looking at the provisions in Article 37 paragraph (2) of Government Regulation Number 24 of 1997.

**Keyword:** land sale and purchase unformal unformal, the sale and purchase agreement, Land Titles Registration Officer

**Intisari:** Perbuatan hukum mengenai jual beli tanah, diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa setiap perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Masyarakat di Desa Harapan Jaya dalam transaksi jual beli hak atas tanah khususnya tanah transmigrasi tidak menggunakan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Praktik jual beli tanah tersebut lebih dikenal dengan istilah jual beli tanah di bawah tangan. Tujuan penelitian mengetahui faktor penyebab terjadinya jual beli tanah di bawah tangan, bagaimana keabsahan jual beli tanah tersebut dan bagaimana pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Hasil penelitian jual beli hak atas tanah hak milik dibawah tangan di Desa Harapan Jaya dikarenakan biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah, selain itu minimnya pengetahuan tentang tata cara jual beli tanah serta masih tingginya rasa saling percaya yang terjadi di masyarakat. Jual beli tersebut sah menurut hukum adat namun tidak memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut Kepala Kantor Pertanahan membuat sebuah diskresi atau kebijakan menyikapi permasalahan tersebut dengan melihat ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

**Kata Kunci:** Jual Beli tanah Di Bawah Tangan, Akta Jual Beli, PPAT.

## A. **Pendahuluan**

Indonesia merupakan negara yang mempunyai jumlah penduduk 238,518 juta jiwa (BPS 2015), kepadatan penduduk di wilayah Negara Indonesia tiap daerahnya tidaklah sama. Berbagai usaha dilakukan Pemerintah Indonesia untuk meratakan jumlah penduduk adalah dengan pemindahan penduduk atau yang disebut transmigrasi. Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 menyatakan bahwa transmigran memperoleh bantuan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah daerah berupa lahan usaha dan lahan tempat tinggal beserta rumah dengan status hak milik. Perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menentukan bahwa setiap perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dan dihadapan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat(1) “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pasal tersebut menyebutkan “Peralihan Hak Atas Tanah” dalam hal ini yang dimaksud adalah tanah yang sudah mempunyai hak atas tanah (sudah bersertipikat). Pasal tersebut tidak menjelaskan sah atau tidaknya jual beli tanah karena tidak adanya akta PPAT, namun dalam pasal tersebut terdapat pernyataan “hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT”. Dapat ditafsirkan bahwa tanah yang sudah bersertipikat hanya dapat didaftarkan peralihan hak atas tanah jika dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Praktik jual beli tanah yang tidak melibatkan PPAT dalam transaksi jual beli tanah tersebut lebih dikenal dengan istilah praktik jual beli tanah di bawah tangan. Praktik jual beli tanah melalui akta di bawah tangan yang dilakukan tersebut hanya dibuktikan

dengan selebar kuitansi yang ditandatangani kedua belah pihak atau berupa surat pernyataan jual beli yang dibuat oleh Kepala Desa dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dan saksi. Jual-beli ini semestinya tidak boleh terjadi dikarenakan objeknya adalah tanah transmigrasi yang seharusnya dipertahankan dan dipelihara kepemilikan tanahnya (Cakrawarti 2017). Jual beli ini menyalahi atau bertentangan dengan Peraturan Pelaksanaan tentang Penyelenggaraan Transmigrasi Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 menentukan sebagai berikut:

- (1) Tanah yang diberikan kepada Transmigran dan penduduk setempat yang pindah ke permukiman baru sebagai bagian dari SP-Pugar sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 tidak dapat dipindahtangan, kecuali telah dimiliki paling singkat 15 (lima belas) tahun sejak penempatan.
- (2) Dalam hal terjadi pemindahtanganan di luar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak atas tanah bagi Transmigran dan penduduk setempat menjadi hapus.

Berdasarkan ketentuan tentang penyelenggaraan transmigrasi tersebut di atas dapat diketahui bahwa hak milik atas tanah bagi transmigran tidak dapat dipindahtangkan termasuk diperjualbelikan, kecuali telah dimiliki paling singkat 15 (lima belas) tahun atau beralih ke ahli waris karena pemegang hak meninggal dunia. Apabila terjadi peralihan melalui jual beli maka hak milik atas tanah tersebut hapus dan menjadi tanah negara. Peralihan yang dilakukan tersebut tentunya mempunyai akibat hukum mulai dari keabsahannya serta akibat-akibat yang ditimbulkan di kemudian hari adalah tidak dapat dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan karena tidak adanya Akta Jual Beli dibuat dan dihadapan oleh PPAT sesuai yang disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Selain itu tidak dimungkinkan dibuatnya Akta Jual Beli tersebut dikarenakan pihak penjual dalam hal ini transmigran telah kembali ke daerah asalnya dan tidak diketahui alamat pastinya berada, disisi lain tidak terdapatnya PPAT maupun PPATS di Desa Harapan Jaya.

Tujuan tulisan ini, pertama, mengetahui penyebab terjadinya jual beli tanah di bawah tangan. Kedua, mengetahui keabsahan jual beli tanah di bawah tangan. Ketiga, mengetahui solusi untuk mengatasi pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT agar bisa didaftarkan di Kantor Pertanahan. Pengambilan data dilakukan melalui wawancara dengan narasumber, observasi lapangan di Desa Harapan Jaya, dan studi dokumen. Narasumber dipilih menggunakan teknik purposive sampling berdasarkan kriteria sesuai dengan tujuan penelitian yaitu Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Dinas Transmigrasi serta Kepala Desa Harapan Jaya dan masyarakat Desa Harapan Jaya selaku pembeli tanah. Analisis data

pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencari kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai permasalahan yang diteliti (Ibrahim 2006, 295).

Penelitian ini memiliki nilai kebaruan dalam hal membahas tentang keabsahan jual beli tanah di bawah tangan tanah di kawasan transmigrasi dan bagaimana pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan tanpa adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, peneliti membandingkan dengan penelitian sebelumnya, yaitu: pertama, Refan Ngadiarto (2016) membahas tentang alasan pembeli tanah melakukan jual beli tanah di bawah tangan, perlindungan hukum yang diperoleh masyarakat yang masih melakukan jual beli di bawah tangan dan jenis tanda bukti tertulis yang dimiliki dalam jual beli serta pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Kedua, Aje Fitriantoro (2016) membahas tentang studi kasus putusan perdata status jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan tanah bersertipikat tanpa akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## **B. Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi**

### **1. Faktor Penyebab Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan di Desa Harapan Jaya**

Mudahnya peralihan hak atas tanah khususnya melalui jual beli tanah transmigrasi oleh warga transmigran mengindikasikan minimnya pengetahuan transmigran setempat dan tidak adanya pengawasan oleh Pemerintah Daerah terkait tindakan pencegahan dan koreksi atas terjadinya pemindahtanganan tanah transmigrasi dari transmigran ke pihak lain. Jual beli tanah transmigrasi menyisakan persoalan bagi si pembeli yang kemudian kesulitan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

Peralihan hak atas tanah yang berasal dari program transmigrasi menunjukkan bahwa ketentuan akan waktu batasan peralihan tidak dilaksanakan oleh transmigran, namun peralihan hak yang dilakukan tersebut tidak semata-mata dilaksanakan tanpa ada alasan yang jelas dan logis. Dari hasil wawancara dengan Kepala Desa Harapan Jaya pada tanggal 16 April 2020, alasan transmigran mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yaitu karena kebutuhan ekonomi. Transmigran yang berasal dari Kota Ambon memerlukan biaya untuk kembali ke daerah asalnya yang dirasa mereka sudah cukup aman setelah terjadi kerusuhan tahun 1999, selain itu transmigran tersebut merasa wilayah transmigrasi yang mereka tempati fasilitas umum dan fasilitas

sosialnya belum memadai seperti jalan yang belum diaspal, sekolah yang jaraknya jauh serta pada umumnya lokasinya masih berupa hutan dan belum diolah. Selain itu faktor lainnya yaitu berdasarkan wawancara dengan Kepala Dinas Transmigrasi Kabupaten Buton karena transmigran sudah tidak mendapatkan bantuan atau subsidi dari Pemerintah lagi dan tanah pertanian yang diberikan untuk diolah perlu waktu lama untuk mendapatkan hasilnya sementara transmigran ingin cepat menuai hasilnya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari.

Transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh transmigran hingga saat ini pada kenyataannya dilakukan dengan beberapa praktik jual beli. Berdasarkan penelitian yang dilakukan di lapangan yaitu di Desa Harapan Jaya dimana ditemukan praktik pertama adalah jual beli yang terjadi hanya secara lisan, praktik kedua yaitu jual beli dibuktikan dengan akta di bawah tangan, dan yang ketiga yaitu praktik jual beli tanah dengan akta jual beli oleh PPAT dan sampai pada tahap balik nama atau mendaftarkan tanah tersebut di Kantor Pertanahan.

Pada praktik pertama yaitu jual beli yang terjadi hanya secara lisan. Berdasarkan wawancara dengan Raali pada tanggal 21 April 2020, ada hal yang menarik terjadi dimana jual beli yang dilakukan oleh masyarakat tanpa adanya bukti jual beli, hal ini terjadi karena pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat “mengagunkan” sertipikat tersebut ke Bank Perkreditan Rakyat, untuk tambahan modal dan sertipikat tersebut tidak pernah didaftarkan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan, dalam perjalanannya terjadi kredit macet dimana pemilik sertipikat tanah tersebut tidak dapat melunasinya sehingga terjadi kesepakatan secara lisan dengan tetangganya dimana tetangganya tersebut yang melunasi dan mengambil sertipikat tanah tersebut ke Bank yang kemudian disepakati beralihnya kepemilikan tanah tersebut. Dimana hal ini dapat mengakibatkan terjadi permasalahan dikemudian hari dikarenakan dengan modal saling percaya antara kedua belah pihak, sehingga tidak adanya bukti tertulis telah terjadi jual beli tersebut, dan tidak adanya surat bukti pelunasan yang dikeluarkan oleh Bank. Faktor pertama yaitu karena masih tingginya rasa saling percaya yang terjadi antar masyarakat mereka meyakini suatu saat tidak akan timbul konflik terhadap tanah sebagai objek jual beli.

Praktik kedua yaitu jual beli melalui akta di bawah tangan, praktik ini mayoritas dilakukan oleh Transmigran di Desa Harapan Jaya dengan bukti jual beli tersebut berupa kuitansi yang ditandatangani oleh penjual, serta diperkuat surat keterangan jual beli tanah yang dibuat oleh Pemerintah Desa setempat. Jual beli yang dilakukan secara tertulis menunjukkan masyarakat telah mengetahui pentingnya bukti tertulis dan saksi pada jual

beli tanah namun tidak dilakukan sesuai prosedur yang benar. Berdasarkan wawancara dengan masyarakat selaku pembeli tanah Is pada tanggal 21 April 2020 menyatakan jual beli yang dilakukannya awalnya hanya berupa bukti kuitansi yang kemudian diperkuat dengan surat keterangan jual beli tanah dibuat oleh Pemerintah Desa hal ini dilakukannya karena para pihak terbatas pengetahuan tentang prosedur dan tata cara terkait peralihan hak atas tanah yang sudah bersertipikat. Terkait surat keterangan jual beli tanah yang dibuat oleh Pemerintah Desa berdasarkan wawancara dengan Kepala Desa Harapan Jaya pada tanggal 21 April 2020 menyatakan bahwa pihak Pemerintah Desa hanya sebagai saksi bahwa benar-benar telah terjadi jual beli terhadap tanah tersebut, dan terkait biaya yang dikeluarkan dalam pembuatan surat keterangan jual beli tersebut pihak Pemerintah Desa tidak memungut biaya sepeserpun.

Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah melalui jual beli hak atas tanah tersebut. Syarat jual beli hak atas tanah melalui jual beli terdiri atas syarat materil dan syarat formil. Syarat materil tertuju pada subjek dan objek hak yang akan diperjualbelikan, dimana pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah, pembeli adalah orang yang memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah dan tanah yang akan diperjualbelikan tidak bersengketa. Fakta di lapangan jual beli yang terjadi di Desa Harapan Jaya sudah memenuhi syarat materil. Syarat formil dalam hal jual beli hak atas tanah adalah formalitas transaksi jual beli. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Jual beli tanah melalui akta di bawah tangan karena masalah biaya, proses jual beli tanah yang melibatkan PPAT membutuhkan biaya yang tidak sedikit, dimana tidak semua masyarakat memiliki keadaan ekonomi yang sama. Faktor kedua yaitu minimnya pengetahuan masyarakat mengenai tata cara jual beli dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Faktor lainnya yaitu tidak adanya jaringan komunikasi baik telepon maupun internet sehingga masyarakat minim informasi tentang pertanahan.

Praktik ketiga yaitu jual beli tanah yang sampai pada tahap balik nama atau mendaftarkan peralihan hak tanah tersebut di Kantor Pertanahan. Peneliti mendapatkan fakta di lapangan sudah ada peralihan hak balik nama sertipikat tanah transmigrasi tersebut dimana proses jual beli tersebut terjadi pada tahun 2010 yang dasar bukti peralihan haknya berupa Akta Jual Beli yang dibuat dan dihadapan oleh oleh PPATS Kecamatan. Dimana yang menjadi dalam permasalahan yaitu adalah tanah tersebut

merupakan kawasan transmigrasi yang dibuka sejak tahun 1999 akhir atau awal tahun 2000, dimana berdasarkan peraturan transmigrasi tanah tersebut belum dapat dialihkan karena masih berada di bawah 15-20 tahun dikuasai sejak penempatan. Hal menarik yang ditemukan dari fakta di lapangan dalam Akta Jual Beli disebutkan dalam Pasal 4 “Bilamana pembeli tidak mendapat izin dari instansi yang berwenang untuk membalik nama ke atas nama pembeli, maka penjual menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada pembeli untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun juga kepada pihak ketiga”). Berdasarkan pasal tersebut penulis menilai bahwa Akta Jual Beli tersebut dibuat tanpa adanya izin dari instansi yang berwenang dalam hal ini yaitu Dinas Transmigrasi untuk mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain melalui jual beli. Menurut Kepala Dinas Transmigrasi Kabupaten Buton berdasarkan wawancara pada tanggal 10 April 2020, peralihan hak atas tanah di kawasan transmigrasi yang dilakukan secara jual beli melalui akta di bawah tangan seharusnya tidak terjadi karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai transmigrasi. Berdasarkan Pasal 31 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014, dimana apabila tanah tersebut dialihkan sebelum jangka waktunya, maka seharusnya tanah tersebut kembali menjadi tanah negara.

## **2. Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan**

Jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan oleh transmigran di Desa Harapan Jaya keabsahan jual beli tersebut menurut hukum dan peraturan perundang-undangan akan dibahas lebih lanjut terkait dengan pengertian jual beli itu sendiri.

### **a. Ditinjau Berdasarkan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat**

Masyarakat transmigran Desa Harapan Jaya pada umumnya menggunakan aturan Hukum Adat dalam melakukan praktik jual beli tanah. Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut Hukum Adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil dan terang. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, sedangkan terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan Kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan hukum itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku (Sumardjono 1993). Perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa

pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing (penjual dan pembeli) yang diketahui oleh Kepala Desa. Menurut Soerjono Soekanto dalam Adrian Sutedi (Sutedi 2009,72), dalam hukum adat jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:

- (1) Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
- (2) Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah.

Jual beli tanah tersebut menurut Kepala Desa Harapan Jaya mengatakan, bahwa tidak masalah dikarenakan pihak Pemerintah Desa hanya bertindak sebagai saksi dalam jual beli tanah bahwa benar-benar telah terjadi jual beli terhadap tanah tersebut. Hal ini dilakukan oleh Pemerintah Desa karena mengingat kondisi yang ada di Kecamatan Lasalimu Selatan tidak terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang berwenang untuk membuat Akta Jual Beli. Lebih lanjut menurut Kepala Desa masyarakat dalam melaksanakan proses jual beli tersebut aman-aman saja dan tidak ada sengketa sampai saat ini. Hal ini membuktikan bahwa rasa saling percaya antara masyarakat masih sangat tinggi. Berdasarkan uraian di atas penulis merasa jual beli tanah yang dilakukan di Desa Harapan Jaya adalah sah berdasarkan hukum adat karena telah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, terang dan riil.

#### **b. Ditinjau berdasarkan jual beli tanah menurut KUH Perdata**

Perjanjian jual beli antara penjual dengan pembeli hanya bersifat obligatoir, yaitu perjanjian yang menciptakan perikatan dimana sejak saat itu kedua belah pihak mempunyai hak pribadi antara satu dengan yang lain, tetapi bendanya sendiri belum berpindah menjadi milik pembeli. Perjanjian jual beli saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (levering). Pada hakekatnya perjanjian jual beli itu dilakukan dalam 2 (dua) tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat, dan yang kedua tahap penyerahan (levering) benda yang menjadi objek perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut (Permadi 2014).

Pasal 1320 KUH Perdata merupakan instrumen pokok untuk menguji keabsahan perjanjian yang dibuat para pihak. Dalam pasal tersebut terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu:



1) Kesepakatan kedua belah pihak

Maksud dari kata sepakat yaitu pihak penjual dan pembeli setuju mengenai hal-hal pokok yang ada dalam perjanjian jual beli tersebut, dengan syarat kesepakatan dimaksudkan agar suatu kontrak dianggap sah oleh hukum. Dimana tidak ada paksaan atau penipuan dari salah satu pihak.

Fakta yang terjadi di lapangan jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan sah karena kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli sepakat melakukan jual beli tanah tersebut dibuktikan dengan adanya kuitansi atau surat jual beli tanah.

2) Kecakapan

Menurut pasal 1329 KUH Perdata kedua belah pihak harus cakap menurut hukum. Cakap dalam perbuatan hukum adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan dewasa dalam KUH Perdata yakni, 21 tahun bagi laki-laki dan 19 tahun bagi wanita. Pihak yang melakukan jual beli baik penjual maupun pembeli harus sudah dewasa apabila salah satu pihak belum dewasa maka pihak tersebut masih dalam perwalian.

Selain itu, berdasarkan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan ditetapkan usia dewasa yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan adalah paling kurang 18 tahun atau sudah kawin.

Berdasarkan data yang ada di lapangan baik pihak penjual dan pembeli cakap menurut hukum dalam melaksanakan jual beli, hal ini dibuktikan dengan bahwa objek yang menjadi jual beli ialah tanah transmigrasi yang dimana dalam sertipikat tanah tersebut nama yang tercantum merupakan kepala keluarga sehingga menurut hukum cakap dalam melaksanakan perbuatan hukum yaitu sudah dewasa.

3) Hal yang tertentu

Suatu hal yang menjadi objek perjanjian adalah pokok perjanjian. Artinya apa yang diperjanjikan hak dan kewajiban para pihak. Dimana para pihak baik penjual maupun pembeli mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.

4) Sebab yang halal

Sebab yang dimaksud adalah isi dari perjanjian tersebut atau tujuan dari para pihak mengadakan sebuah perjanjian, yaitu memiliki dasar yang sah. Halal adalah tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Terpenuhinya atau tidaknya syarat sebab yang halal ditentukan oleh isi atau objek perjanjian. Berdasarkan penelitian di lapangan yang menjadi objek perjanjian dalam jual beli tersebut

adalah tanah transmigrasi, jika melihat Peraturan Perundang-undangan Transmigrasi dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1999 dimana Hak Milik atas tanah transmigrasi tidak dapat dipindahtangankan termasuk diperjualbelikan dengan ketentuan 20 (dua puluh) tahun dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 disebutkan tanah yang diberikan kepada transmigran tidak dapat dipindah tangan, kecuali dimiliki paling singkat 15 (lima belas) tahun sejak penempatan.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif dari suatu perjanjian, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena mengenai objek yang diperjanjikan. Apabila syarat objektif tidak dapat terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli (Badrulzaman 1994, 23).

Keabsahan jual beli tanah dibawah tangan yang terjadi di Desa Harapan Jaya jika ditinjau dari KUH Perdata maka menurut penulis jual beli tersebut tidak sah berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu syarat sah perjanjian dimana syarat ke-empat sebab yang halal tidak terpenuhi dikarenakan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan tentang transmigrasi dimana yang menjadi objek perjanjian dalam jual beli tersebut merupakan tanah transmigrasi. Fakta yang terjadi di lapangan, sertipikat yang terbit pada tahun 2002 sudah beralih secara di bawah tangan pada tahun 2010, dimana menurut peraturan masih belum bisa dialihkan, dan karena tidak terpenuhinya syarat keempat dimana merupakan syarat objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum yang artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi.

**c. Ditinjau berdasarkan jual beli tanah menurut UUPA**

Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, maka pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional sama dengan hukum adat (Hidayani 2014). Dimana jual beli tersebut bersifat tunai, riil dan terang yang dimana jual beli tersebut bukan disaksikan oleh Kepala Desa/Kepala adat akan tetapi di hadapan oleh PPAT.

Syarat jual beli tanah menurut UUPA harus memenuhi syarat materil dan formil baik mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya (Shohib 2016).

**1) Syarat Materil**

Syarat materiil merupakan syarat yang menentukan sahnyanya jual beli tersebut antara lain:

- a) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Pasal 21 UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah.

- b) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

Pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut dengan pemilik adalah yang berhak menjual tanah. Dibuktikan dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah yang terdaftar atas nama penjual.

- c) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu Hak Milik (Pasal 20 UUPA). Adapun yang menjadi objek dalam jual beli ini adalah Hak Milik yang diperoleh dari program transmigrasi dimana ketentuannya tidak dapat dialihkan dalam jangka waktu 15 tahun.

Jika salah satu syarat materil ini tidak terpenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan merupakan sedang dalam sengketa maka jual beli tanah tersebut adalah dapat dibatalkan, dan apabila merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah batal demi hukum.

## 2) Syarat Formil

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut, yang meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut.

Dalam rangka pendaftaran peralihan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dan di hadapan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau PPATS. Berdasarkan hasil penelitian di lapangan dan wawancara pada tanggal 13 April 2020 dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buton, mengatakan bahwa jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tetap sah, namun untuk memberikan kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, dan untuk keperluan pendaftarannya maka menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Selanjutnya dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak milik atas tanah yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT yang kadar

kebenarannya dianggap cukup Kepala Kantor untuk mendaftarkan pemindahan hak tersebut.

Pasal tersebut menjelaskan bahwa pendaftaran pemindahan hak milik dapat dilakukan tanpa harus adanya akta yang dibuat oleh PPAT hanya dalam keadaan tertentu saja, seperti yang terjadi di wilayah Kabupaten Buton khususnya Kecamatan Lasalimu Selatan dimana tidak ada PPAT. Jual beli hak atas tanah secara hukum dengan dibuatnya akta jual beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah jadi pemilik. Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan tetapi hanya untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.

### **3. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan.**

Pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan diperlukan suatu alat bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli yang menurut Pasal 37 ayat (1) bahwa alat bukti harus berupa akta yang dibuat dan dihadapan oleh PPAT. Untuk dapat memenuhi ketentuan tersebut maka cara yang dapat dilakukan pemohon (pembeli) untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi jual beli dihadapan PPAT untuk mendapatkan Akta Jual Beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Namun hal itu tidak mungkin lagi untuk dilakukan dikarenakan salah satu pihak yaitu penjual sudah kembali ke kampung halamannya dan tidak diketahui lagi keberadaannya selain itu permasalahan lainnya di Kabupaten Buton tidak ada PPAT yang bertugas, dan Camat di wilayah tersebut belum dilantik menjadi PPATS.

Selain melakukan pengulangan transaksi jual beli dihadapan PPAT, masyarakat Desa Harapan Jaya untuk dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Buton adalah dengan melalui pengadilan dengan menggugat aspek penguasaan fisik oleh transmigran dengan itikad baik, yang harus digugat adalah penjual dengan domisili terakhir yaitu kawasan pemukiman transmigrasi. Dikarenakan pihak pertama yaitu penjual dalam hal ini sebagai tergugat tidak pernah hadir maka dengan keluarlah putusan verstek untuk mengabulkan tuntutan proses pencatatan buku tanah sebagai dasar untuk proses balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Buton. Hal ini sukar untuk dilakukan oleh masyarakat berdasarkan wawancara dengan masyarakat di lapangan mendengar kata "Pengadilan" saja yang ada di bayangan masyarakat terlalu rumit, membutuhkan waktu dan biaya yang banyak.

Cara lain untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut yaitu dengan melakukan pendataan yang nyata yaitu siapa yang memiliki dan menguasai tanah tersebut di lapangan. Pendataan dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Buton dan dituangkan dalam Berita Acara Penguasaan Fisik yang dapat menjadi dasar diterbitkannya SK Bupati untuk kemudian dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui perbuatan hukum jual beli di bawah tangan tersebut tidak dapat dibuktikan dengan akta PPAT karena pihak penjual yang sudah tidak diketahui keberadaannya, pihak pembeli dapat melakukan proses pendaftaran pemindahan hak atas tanah tersebut dengan melengkapi persyaratan serta pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dengan kadar kebenarannya yang dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak atas tanah tersebut berdasarkan Pasal 37 ayat (2) PP nomor 24 tahun 1997. Berdasarkan wawancara pada tanggal 13 April 2020 dengan Kepala Kantor Pertanahan menyatakan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Buton mengalami kesulitan dalam hal pemindahan hak atau peralihan hak yang membutuhkan akta yang dibuat dan di hadapan oleh PPAT, hal ini dikarenakan tidak terdapat PPAT yang bertugas di Kabupaten Buton sejak tahun 2019, dan dari 7 (tujuh) kecamatan yang telah dilantik menjadi PPATS hanya ada 2 (dua) kecamatan yaitu Kecamatan Pasarwajo dan Kecamatan Siontapina. Dilantiknya Camat menjadi PPATS dikarenakan tidak adanya permohonan dari Camat yang bersangkutan untuk dilantik karena jabatan Camat itu sendiri sudah seperti jabatan politik. Kebijakan Bupati sebagai Kepala Daerah yang selalu mengganti Camat dalam kurun waktu yang sangat cepat, sehingga menyebabkan para Camat ragu-ragu untuk mendaftarkan dirinya ke Kantor Pertanahan sebagai PPATS, yang mengakibatkan semua peralihan hak atas tanah yang melibatkan akta PPAT menjadi terhambat, khususnya tanah transmigrasi mengingat di Kabupaten Buton banyak tanah transmigrasi yang sudah beralih kepemilikannya secara di bawah tangan.

Minimnya PPATS di setiap kecamatan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 5 disebutkan tidak hanya Camat yang dapat menjadi PPATS tetapi juga seorang Kepala Desa dapat ditunjuk untuk melaksanakan tugas PPAT, berdasarkan pertimbangan untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah terpencil.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buton sudah melaporkan adanya kendala yang dihadapi kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam rapat terbatas bersama Kepala Kantor Wilayah Sulawesi Tenggara dan

Kepala Kantor se-Sulawesi Tenggara melalui via press conference zoom pada tanggal 13 April 2020 mengenai tidak adanya PPAT dan kurangnya jumlah PPATS di Kabupaten Buton. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyatakan untuk menggunakan dulu peraturan yang ada, meskipun peraturan tersebut kurang spesifik dan akan dibuatkan peraturan baru khususnya peralihan hak yang terjadi di tanah transmigrasi setelah pandemi covid19 berakhir, lebih lanjut beliau menambahkan karena masalah yang terjadi di seluruh Indonesia terkait transmigrasi adalah sama.

Berdasarkan arahan dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buton mengambil suatu kebijakan atau diskresi untuk mengatasi pemindahan hak atau peralihan hak yang membutuhkan akta PPAT khususnya tanah-tanah transmigrasi seperti yang terjadi di Desa Wajah Jaya Kecamatan Lasalimu Selatan. Jual beli tanah di bawah tangan tanah transmigrasi sah secara hukum adat dan alat bukti yang hanya berupa kwitansi dan surat keterangan jual beli tanah dari Pemerintah Desa dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah. Hal ini dipertegas dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”

Kepala Kantor menggunakan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berdasarkan pasal ini Kepala Kantor membuat suatu kebijakan untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang terjadi secara di bawah tangan. Kebijakan yang diambil oleh Kepala Kantor dalam melegalkan akta yang dibuat secara di bawah tangan dengan memperhatikan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dimana pengambilan keputusan dan/atau tindakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang memberikan suatu pilihan keputusan dan/atau tindakan, pengambilan keputusan dan/atau tindakan karena peraturan perundang-undangan tidak mengatur atau karena peraturan perundang-undangan tidak lengkap atau tidak jelas. Hal ini diambil bertujuan untuk mengisi kekosongan hukum dan memberikan kepastian hukum.

Dalam rangka meyakinkan kadar kebenaran untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan dan memperkuat Berita Acara Hasil Penelitian Data Yuridis dan Data

Fisik Tanah, dalam peninjauan lapangan, Kepala Kantor menugaskan 2 (dua) orang petugas yaitu Kepala Seksi Hubungan Hukum dan Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT untuk melaksanakan peninjauan langsung di lapangan untuk meneliti data yuridis maupun data fisik tanah yang sudah terjadi peralihan secara di bawah tangan. Hasil penelitian tersebut dituangkan dalam Berita Acara Hasil Penelitian Data Yuridis dan Data Fisik Tanah dalam penguasaan.

Dalam hal melakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang berasal dari tanah transmigrasi, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buton tidak melihat kapan proses jual beli tersebut dilaksanakan terkait peraturan pemindahan hak tanah transmigrasi yang ada dalam PP Nomor 3 Tahun 2014 tentang pelaksanaan Undang-Undang Nomor 29 tahun 2009 tentang tentang Perubahan Atas undang-undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian. Dua peraturan perundang-undangan saling bertolak belakang yaitu UUPA dan Undang-Undang tentang Ketransmigrasian, dimana UUPA maupun peraturan pelaksanaannya tidak mengatur tentang adanya larangan pemindahan hak melalui jual beli, sementara Undang-Undang tentang Ketransmigrasian mengatur adanya larangan pemindahan hak melalui jual beli. Lebih lanjut menurut Beliau apakah dibolehkan adanya peraturan lain yang mengatur tentang pemindahan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kementerian lain selain Kementerian ATR/BPN dimana UUPA telah mengamanatkan dalam Pasal 2 ayat (2) Hak menguasai dari negara salah satunya adalah menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa, sementara itu Undang-Undang Nomor 29 tahun 2009 tentang tentang Perubahan Atas undang-undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian maupun Peraturan Pelaksananya dalam pembuatannya tidak melihat atau menunjuk kepada UUPA.

### **C. Kesimpulan dan Saran**

#### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan dan telah diuraikan, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

- a. Faktor yang menyebabkan jual beli tanah hak milik melalui akta di bawah tangan di Desa Harapan Jaya adalah: pertama, karena masalah biaya. Proses jual beli tanah yang melibatkan PPAT membutuhkan biaya yang tidak sedikit, dimana tidak semua masyarakat memiliki keadaan ekonomi yang sama selain itu karena tidak adanya PPAT dan minimnya jumlah PPATS yang bertugas di wilayah Kabupaten

Buton. Kedua, yaitu karena masih tingginya rasa saling percaya yang terjadi antar masyarakat sehingga mereka yakin suatu saat tidak akan timbul konflik terhadap tanah sebagai objek jual beli. Ketiga, yaitu minimnya pengetahuan dan informasi masyarakat mengenai tata cara jual beli dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

- b. Keabsahan jual beli yang dilakukan di bawah tangan ditinjau berdasarkan hukum adat adalah sah karena telah memuat syarat tunai, riil dan terang. Keabsahan jual beli yang dilakukan di bawah tangan ditinjau berdasarkan syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak sah karena salah satu syarat tidak terpenuhi yaitu sebab yang halal karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan transmigrasi. Keabsahan jual beli di bawah tangan ditinjau dari UUPA adalah sah karena telah memenuhi syarat materil dan formil baik mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya.
- c. Pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah di bawah tangan di Kantor Pertanahan terkendala karena tidak adanya akta jual beli yang dibuat dan dihadapan oleh PPAT sesuai amanat Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buton membuat sebuah diskresi atau kebijakan menyikapi permasalahan tersebut dengan melihat ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan yaitu dengan diperkuat oleh Berita Acara Hasil Penelitian Data Yuridis dan Data Fisik Tanah dalam peninjauan lapangan.

## 2. **Saran**

- a. Kantor Pertanahan Kabupaten Buton hendaknya melakukan sosialisasi kepada masyarakat terkait dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah khususnya jual beli tanah yang sudah bersertipikat dimana Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mewajibkan akta yang dibuat dan dihadapan oleh PPAT baru dapat didaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut.
- b. Perlu diangkatnya PPATS di setiap Kecamatan agar pelaksanaan jual beli tanah yang membutuhkan akta jual beli sehingga dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan.
- c. Sesuai dengan arahan Pasal 5 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana berdasarkan pertimbangan untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah terpencil, yang masyarakat akan merasakan kesulitan apabila harus ke Kantor Kecamatan untuk melaksanakan



transaksi mengenai tanahnya, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional juga dapat menunjuk Kepala Desa untuk melaksanakan tugas PPAT.

- d. Perlunya pengawasan dari semua stakeholder terkait tanah transmigrasi.
- e. Perlunya dibuatkan peraturan khusus atau penjabaran lebih lanjut dari Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 sesuai arahan dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Bapak Sofyan Djalil via press conference zoom pada tanggal 13 April 2020 untuk menyelesaikan permasalahan jual beli tanah di bawah tangan khususnya tanah di kawasan transmigrasi yang dimana semua permasalahan transmigrasi di seluruh Indonesia adalah sama.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, MD 1994, *Aneka hukum bisnis*, Alumni, Bandung.
- Cakrawarti, A 2017, 'Penjualan Tanah Subsidi Pemerintah Oleh Transmigran Menurut Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Ketransmigrasian', *Lex Privatum* Vol. V/No.8/Okt/2017.
- Fitriantoro, A 2016, 'Problematika Jual Beli Di Bawah Tangan Tanah Bersertipikat Untuk Memenuhi Azas Publisitas (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 487/Pdt/2015/PN.TNG, 207/Pdt.G/2006/PN.JKT.BAR dan 424/Pdt.G/2009/PNTNG)', Skripsi pada Program Diploma IV, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Ibrahim, J 2006, *Teori dan metode penelitian hukum normatif*, Bayu Media Publishing, Malang.
- Ngadiarto, R 2016, 'Kajian Hukum Jual Beli di Bawah Tangan Menurut PP No. 24 Tahun 1997 (studi di Kec. Tlogomulyo Kab. Temanggung Prov. Jawa Tengah)', Skripsi pada Program Diploma IV, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Sumardjono, M SW 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar Peralihan Hak-hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini, Yayasan Biluta, Jakarta.
- Sutedi, A 2009, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

**Peraturan Perundang-undangan**

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

Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian.

Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas undang-undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian juncto Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Ketransmigrasian.