

**KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS
TANAH MELALUI JUAL BELI BERDASARKAN PP
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH¹
Oleh : Giovanni Rondonuwu²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan bagaimana kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Maksudnya, penjual berhak adalah subjek yang berhak untuk menjual tanah dan pembeli memenuhi syarat sebagai pemegang hak dan objek atau tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa. Sedangkan syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah. 2. Untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut PP Nomor 24 Tahun 1997, maka jual beli hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak atas tanah yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah dari penjual. Karena dengan adanya bukti kepemilikan hak atas tanah, berarti penjual adalah orang atau pihak yang sah menurut hukum untuk menjual. Kata kunci: Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah, Jual Beli, Pendaftaran Tanah

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat vital, karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat untuk mencari nafkah, tempat manusia dilahirkan

dan berkembang biak, tempat manusia dimakamkan sehingga selalu ada hubungan antara manusia dan tanah dan antara masyarakat dan tanah. Kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dengan tanah.

J. Andy Hartono, mengatakan :¹

Ketergantungan manusia tidak hanya dengan tanah, tetapi juga dengan air, karena air merupakan kebutuhan pokok manusia yang harus terpenuhi dalam kehidupan sehari-hari. Oleh karena itulah kemudian terdapat konsep manusia, tanah dan air yang tidak terpisahkan antara satu dengan yang lainnya. Dari ketiga konsep tersebut kemudian muncul istilah 'tanah air' yang dikaitkan dengan kehidupan komunal umat manusia sebagai suatu bangsa, di mana 'tanah air' harus dipertahankan dari siapapun termasuk dengan tetesan darah terakhir.

Tanah dalam suatu negara tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas oleh manusia, akan tetapi terikat dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara selaku penguasa hak secara umum yang diatur negara dalam undang-undang agraria. Oleh karena itu negara memiliki hak untuk mengatur keberadaan, kepemilikan, pemanfaatan tanah dan program pengelolaan pertanahan.

Tanah sebagai karunia Allah bagi bangsa Indonesia dipergunakan untuk kepentingan hajat hidup orang banyak dan dikuasai oleh negara. Tujuan hak menguasai negara atas bumi, air dan ruang angkasa adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Untuk itu maka pada tahun 1960 diundangkanlah Undang-undang Agraria Nasional, yakni Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang juga dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA).

Pemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus dibuktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Grees Thelma Mozes, SH, MH; Daniel Aling, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101184

¹ J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2015, hlm. 31.

dilakukan atau ditujukan dengan berbagai macam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti hak yang kuat bagi kepemilikan hak atas tanah.³

Sebagai suatu hak yang bersifat kebendaan, hak atas tanah dapat beralih dan diperalihkan. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli. Pemilik hak atas tanah dapat mengalihkan hak atas tanahnya yang dimilikinya melalui jual beli.

Boedi Harsono, mengatakan :⁴

Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli masuk dalam ruang lingkup hukum tanah nasional. Jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari penjual (pemegang hak) kepada pembeli dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai dan dilakukan secara terang.

Jual beli hak atas tanah banyak terjadi dalam masyarakat dan dengan adanya jual beli maka hak atas tanah beralih dari penjual kepada pembeli yang merupakan hal yang menarik untuk dibahas. Dari uraian di atas telah mendorong penulis untuk menulis skripsi ini dengan judul : Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimanakah kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?

³ *Ibid*, hlm. 58.

⁴ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Tri Sakti, Jakarta, 2002, hlm. 134.

E. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian normatif, yaitu dengan melihat hukum sebagai kaidah (norma). Untuk menghimpun data digunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari kepustakaan hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan, himpunan peraturan perundang-undangan, artikel-artikel hukum dan berbagai sumber tertulis lainnya. Bahan-bahan yang telah dihimpun selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode analisa kualitatif, di mana hasilnya disusun dalam bentuk karya ilmiah berupa skripsi.

PEMBAHASAN

A. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Peralihan hak atas tanah secara yuridis dapat dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada badan pertanahan nasional. Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, prosedur dan pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).¹

Di dalam Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut ketentuan peraturan dimaksud jelas peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah

¹ J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2015, hlm. 135.

(selanjutnya disingkat PPAT). Dengan demikian ada unsur *absolute* yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yakni adanya akte peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT.²

Dilihat dari sudut pandang konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki hak atas tanah, baik yang telah didaftarkan maupun belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya. Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain, dengan perpindahan dimaksud, maka hak akan berpindah. Hak (*right*) yang dimaksud, adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau yang berkuasa untuk melakukan tindakan hukum.

Di dalam terminologi hukum kata-kata *right* diartikan hak yang legal, atau dasar untuk melakukan sesuatu tindakan secara hukum.³ Secara yuridis, prosedur peralihan hak atas tanah melalui beberapa proses, antara lain:⁴

1. Jual beli
2. Hibah
3. Tukar menukar
4. Pembagian hak
5. Pemasukan dalam Perusahaan
6. Penyerahan hibah wasiat

Di dalam perkembangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan :

- (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.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak

milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Terkait dengan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait formil dan materiil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subjek dan objek hak. Namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis (formil) yang berupa sertifikat (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun bukti pendukung (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat). Bukti yang dimaksud dapat berupa akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah tersebut memenuhi syarat legalitas menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah secara yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada badan pertanahan nasional (kantor pertanahan kabupaten/kota). Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur pengalihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, prosedur, dan kewenangan bagi pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan, maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya undang-undang pokok agraria (UUPA).⁵

Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah pihak penjual dan pembeli harus memenuhi persyaratan materiil dan formil. Persyaratan materiilnya adalah penjual dan pembeli pembeli harus sebagai subyek yang sah menurut hukum dari tanah yang diperjualbelikan. Sedangkan persyaratan formilnya adalah jual beli tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) di mana

² *Ibid*, hlm. 136.

³ I.P.M. Ranuhandoko, *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hlm. 487.

⁴ Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, 2001, hlm. 16.

⁵ *Ibid*, hlm. 17.

tanah yang diperjualbelikan tersebut terletak. Saat ini jual beli tanah tersebut sudah tidak lagi harus dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat), namun harus dilaksanakan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Syarat-syarat jual beli atas tanah yang merupakan syarat materiil dan syarat formil, sebagai berikut :⁶

1. Syarat Materiil

Syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas yang membeli objek jual beli. Syarat materiil yaitu: orang yang berhak melakukan jual beli (pembeli dan penjual), obyek yang diperjual belikan tidak dalam sengketa.

2. Syarat Formal

Syarat formal dari jual beli hak atas tanah merupakan formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Sebagaimana dalam peraturan pemerintah No. 24/1997 jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan mengeluarkan akta jual beli, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah, di kantor Pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik.

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak, yang dapat dijelaskan sebagai berikut :⁷

a. Pewarisan tanpa wasiat

Sebagaimana yang diatur dalam Hukum Perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal, maka hak tersebut, dalam hal ini dicontohkan berupa hak milik atas tanah, karena hukum dapat beralih kepada ahli warisnya.

b. Pemindahan hak

Peralihan hak dalam hal ini, berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena peristiwa hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain, bentuk pemindahan haknya dapat berupa:

a) Hibah yaitu pemberian dari seseorang kepada orang lain.

b) Jual beli yaitu tanah tersebut dijual kepada pihak lain. Acara jual beli banyak tergantung dari status subyek yang ingin menguasai tanah dan status tanah yang tersedia misalnya apabila yang memerlukan tanah suatu Badan Hukum Indonsia sedangkan tanah yang tersedia berstatus Hak Milik maka secara acara Jual Beli tidak bisa di laksanakan karena akan mengakibatkan jual belinya batal demi hukum, karena Badan Hukum Indonesia tidak dapat menguasai tanah Hak Milik. Namun kenyataannya dalam praktek cara peralihan hak dengan jual beli adalah yang paling banyak ditempuh.

c) Tukar menukar anatar bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lain, dalam tukar menukar ini bisa ada unsur uang dengan suatu pembayaran yang merupakan kompensasi kelebihan atas nilai/harga tanah yang satu dengan yang lainnya, bisa juga tanpa ada unsur uang karena nilai tanah yang satu dengan yang lainnya sama.

d) Pembagian hak bersama bisa terjadi karena hak yang ada terdaftar atas nama beberapa nama sehingga untuk lebih memperoleh kepastian hukum para pihak melakukan pembagian

⁶ J. Andy Hartanto, *Op-cit*, hlm. 151-152.

⁷ *Ibid*, hlm. 131-133.

- atas bidang tanah yang mereka miliki bersama-sama.
- e) Pemasukan dalam perseroan yang menyebabkan hak atas tanahnya berubah menjadi atas nama perseroan di mana seseorang tersebut menyerahkan tanahnya sebagai setoran modal dalam perseroan tersebut.
 - f) Pelepasan hak, dilakukan karena calon pemegang hak yang akan menerima peralihan hak atas tanah tersebut adalah bukan orang atau pihak yang merupakan subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut, sebagai contoh tanah yang akan dilalihkan kepada suatu Badan Hukum Indonesia adalah tanah dengan status hak milik, ini tidak bisa dilakukan karena Badan Hukum Indonesia bukanlah subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah dengan status hak milik.
 - g) Lelang, umumnya dilakukan jika tanah yang akan dialihkan tersebut susah untuk menemukan calon pembeli atau tanah tersebut merupakan jaminan pada bank yang sudah dieksekusi lalu mau dijual.
 - h) Peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan yang menyebabkan ikut berakhirnya hak atas tanah yang merupakan asset perseroan yang diambil alih tersebut.

B. Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah merupakan kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas Tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaga Negara Tahun 1960 No. 104, tambahan Negara No. 2043) dan peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yang diubah

dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59, Tambahan Lembaran Negara No. 3696).

Sebagaimana ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan dengan satu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disingkat PPAT). PPAT adalah notaris dan camat namun sampai saat ini masih banyak terjadi pengalihan hak atas tanah melalui jual beli yang tidak dibuat oleh dan di hadapan PPAT, terutama di desa-desa jual beli hak atas tanah hanya dilakukan melalui akta di bawah tangan yang dibuat oleh kedua belah pihak yang diketahui dan ditandatangani oleh kepala desa. Hal ini masih dibenarkan namun harus didaftarkan kepada Badan Pertanahan agar dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah.

Proses jual beli hak atas tanah yang telah didaftarkan atau telah bersertifikat memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikan dan subjek hukum penjual telah jelas dan terang, namun demikian bagi tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau belum bersertifikat, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Oleh karena itu terhadap objek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian, agar jelas dan terang penjual adalah sebagai pihak yang sah dan berhak untuk menjual. Hal ini dapat dicermati dari persyaratan-persyaratan formil yang melekat sebagai alas hak. Di sisi lain mekanisme dan prosedur jual beli tanah juga berbeda hak atas tanah yang telah didaftarkan atau yang memiliki sertifikat.

Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dapat dikuasakan kepada orang lain dengan cara memberikan kuasa untuk menjual.¹⁷ Syarat sahnya pemberian kuasa diberikan secara formil sesuai dengan ketentuan yang tunduk pada hukum perdata, baik yang dibuat oleh dan/atau di hadapan notaris maupun dibawah tangan, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang substansinya menyatakan bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan,

¹⁷ Efendi Perangin, *Op-cit*, hlm. 18.

bahkan dalam sepucuk surat maupun dengan lisan.

Di sini pemberi dan penerima kuasa terbentuk suatu ikatan dan hubungan hukum, sehingga penerima kuasa bertindak untuk mewakili pemberi kuasa, namun demikian hak pemberi kuasa tidak beralih secara mutlak, karena kuasa yang diberikan dapat dicabut atau ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Selama pemberian kuasa berlangsung, maka penerima kuasa berhak untuk bertindak dan berbuat atas nama pemberi kuasa yang terbatas pada substansi yang dikuasakan.

Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah 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 tersebut, di samping itu apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, juga dapat berkonsekuensi tidak dapat didaftarkan peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut.

Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan 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. Setelah akta jual beli ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli, oleh PPAT dan para saksi, maka selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dalam pengajuan pendaftaran akta jual beli tanah guna keperluan dilakukan balik nama dari penjual kepada pembeli. Dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah (akta jual beli yang dibuat oleh PPAT) ke kantor

pertanahan maka terpenuhi asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke kantor pertanahan. Keharusan adanya akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar atau telah bersertifikat, namun juga pada tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat di kantor pertanahan.

Pengalihan hak atas tanah melalui jual beli dengan akta di bawah tangan masih banyak terjadi di desa-desa karena biaya untuk PPAT dan biaya pendaftaran tanah yang mahal. Oleh karena itu banyak hak atas tanah di desa-desa yang belum didaftarkan di kantor pertanahan sehingga tanah-tanah tersebut belum bersertifikat. Pada umumnya, tanah-tanah belum bersertifikat dijumpai di Desa-desa dan biasanya disebut tanah girik atau tanah adat.³ Meskipun belum bersertifikat tanah-tanah tersebut masih memiliki kekuatan hukum kuat. Secara hukum tanah-tanah yang belum bersertifikat itu tidak dapat dikatakan sebagai hak milik daro orang yang menguasainya. Tanah tersebut akan menjadi hak milik jika telah memiliki sertifikat hak milik atau hak guna bangunan untuk tanah dengan hak guna bangunan.

Kendati terhadap sesuatu hak atas tanah belum didaftarkan ke Badan Pertanahan yang berarti tanah tersebut tidak memiliki alat bukti, namun kadangkala dilakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan melalui perbuatan akta di bawah tangan oleh penjual dan pembeli dengan diketahui oleh Kepala Desa atau Lurah. Peralihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan tersebut jelas tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya, kecuali dilakukan pembuatan akta perjanjian otentik dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT⁴. Syarat bahwa jual beli hak atas tanah baik yang telah bersertifikat maupun belum bersertifikat harus dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 (1) PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

³ Andy Hartono, *Op-cit*, hlm 171

⁴ *Ibid*, hlm 72

Kewajiban pembuatan akta jua beli yang harus dilakukan dihadapan PPAT ini pada perkembangannya mengalami pergeseran dari tujuan awal yang semula ditujukan untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak, yang kemudian bergeser pada anggapan bahwa konsepsi "tunai, terang dan riil" yang terkadang dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960), tidak bias mengikuti perkembangan perilaku ekonomi dalam mengembangkan usahanya⁵.

Akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan jembatan dan diprosesnya sertifikat sebagai tanda bukti hak, sertifikat hak atas tanah merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah. Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, bahwa pendaftaran tanah meliputi beberaparangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah. Sertifikat hak atas tanah adalah Salinan buku tanah dan surat ukur (untuk pendaftaran tanah sistemik) atau gambar situasi (untuk pendaftaran tanah sporadis) yang dijahit menjadi satu dan bentuknya ditetapkan oleh Menteri⁶.

Dapat dikatakan bahwa, apabila suatu hak atas tanah tidak didaftar, maka tanah tersebut mempunyai sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Sebaliknya apabila suatu hak atas tanah belum mempunyai sertifikat berarti tanah tersebut belum didaftarkan sebagaimana diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keberadaan sertifikat hak atas tanah mempunyai arti penting yang menandakan bahwa hak atas tanah bersangkutan telah didaftarkan dimana hak itu dibuktikan dengan adanya (diterbitkannya) sertifikat oleh instansi yang berwenang⁷.

Fungsi sertifikat atas hak tanah adalah untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subjek hak atas tanah tersebut. Pembuktian mengenai subjek dan objek hak atas tanah dapat dilihat dari data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tersebut. Data fisik adalah keterangan

mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang terdaftar serta keterangan mengenai bangunan dan bagian-bagian di atasnya. Sedang data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta hak-hak lain yang membebaninya⁸.

Sertifikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah bersangkutan. Kepastian hukum berarti dapat diketahui dengan pasti dan jelas siapa pemegang hak atas tanah dan apa objek hak atas tanah bersangkutan. Jaminan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah bersertifikat manakala ada pihak lain yang mengajukan gugatan atau klaim dari pihak lain atas kepemilikan hak atas tanah seseorang⁹.

Sertifikat hak atas tanah bukan merupakan alat bukti yang bersertifikat mutlak, namun keberadaannya sangat penting apabila diperlukan dalam pembuktian. Apalagi jika sertifikat tersebut telah melampaui jangka waktu tertentu, yaitu 5 (lima) tahun sehingga kepemilikan hak atas tanah menjadi pasti. Apabila suatu sertifikat telah mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat, maka dapat dijadikan bukti oleh pemegang hak atas tanah dari gugatan yang diajukan oleh pihak lain. Dikalangan masyarakat Indonesia terutama yang tinggal di pedesaan hingga saat ini belum semuanya mengenal adanya PPAT. Dalam perspektif hukum pertanahan, Camat sebagai Kepala Wilayah Kecamatan secara *ex officio* adalah menjabat sebagai PPAT Sementara¹⁰.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Maksudnya, penjual berhak adalah subjek yang berhak untuk

⁵ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar maju, Bandung, 2004, hlm 174

⁶ Andy Hartono, *Loc-cit.*

⁷ *Ibid*, hlm 169-170

⁸ *Ibid*

⁹ *Ibid*

¹⁰ Husni Tamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, 2009, hlm 64.

menjual tanah dan pembeli memenuhi syarat sebagai pemegang hak dan objek atau tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa. Sedangkan syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah.

2. Untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut PP Nomor 24 Tahun 1997, maka jual beli hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak atas tanah yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah dari penjual. Karena dengan adanya bukti kepemilikan hak atas tanah, berarti penjual adalah orang atau pihak yang sah menurut hukum untuk menjual.

B. Saran

1. Seyogianya peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan oleh dan di hadapan PPAT karena untuk pendaftaran hak atas tanah agar dapat mendapatkan sertifikat dari Badan Pertanahan Nasional salah satu syarat adalah akta jual beli dari PPAT.
2. Seyogianya masyarakat harus berhati-hati dalam melakukan jual beli tanah terutama terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat atau belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar maju, Bandung, 2004.
- Harahap Yahya M., *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2006.
- Harsono Boedi, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Tri Sakti, Jakarta, 2002.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Hartanto Andy J., *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2015.
- Husni Tamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, 2009.
- Kansil CST., *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986.
- Muchsin H., dan Koeswahyono Imam, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- M. Khoidin, *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan*, Universitas Erlangga, Surabaya, 2004.
- Perangin Effendi, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Radjawali, Jakarta, 1989.
- Prodjodikoro Wirjono, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2002.
- Ranuhandoko I.P.M., *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000.
- Soedjendro Kartini J., *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2005.
- Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, 2001.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2004.
- Sumardjono S.W. Maria, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Majalah Mimbar Hukum, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada No. 18/X/93, Yogyakarta, 1993.