

**ANALISIS YURIDIS TENTANG AKTA JUAL BELI
SEBAGAI SYARAT PERALIHAN HAK ATAS
TANAH BERDASARKAN PP NO. 24 TAHUN
1997¹**

Oleh: Christy Masengie²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan bagaimana pengaturan tentang akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat peralihan hak atas tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, disimpulkan: 1. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 adalah merupakan tindak lanjut pelaksanaan yang diamanatkan UUPA. Berdasarkan PP 24 Tahun 1997 pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi, kegiatan pendaftaran untuk pertama kali, pemeliharaan data, dan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan sehingga ada selalu pemutakhiran data. Dengan adanya pelaksanaan pendaftaran tanah akan memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi pemegang hak atas tanah. 2. Peralihan atas tanah menurut UUPA adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, maka setiap peralihan atas tanah melalui jual beli dibuat oleh PPAT, sebagai persyaratan mutlak untuk selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Tanah.

Kata kunci: Analisis Yuridis, Akta Jual Beli, Peralihan Hak atas Tanah

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, juncto PP No. 10 Tahun 1061 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 19, dalam rangka peningkatan

Pembangunan Nasional yang berkelanjutan yang memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, maka pemerintah membuat ketentuan-ketentuan lebih lanjut tentang pendaftaran tanah yaitu melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah (PP) ini menggantikan dan atau/ merubah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada saat itu dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.³

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain, dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.⁴

Setiap peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bunyi pasal tersebut diatas dapat dilihat bahwa dalam hal peralihan hak atas tanah adanya akta yang dibuat oleh PPAT merupakan suatu persyaratan yang diatur dalam undang-undang.

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Merry Elisabeth Kalalo, SH, MH., Roy Victor Karamoy, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101354

³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*, kata menimbang

⁴ Sofa, M., *Peralihan Hak Milik Atas Tanah*, <http://massofa.wordpress.com>, diunduh pada tanggal 7 Juni 2012 jam 09.34

Didalam pelaksanaannya peralihan atas tanah yang dibuat oleh PPAT terdapat beberapa persoalan yang muncul dalam masyarakat yang penulis dapati yaitu peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli yang sudah dilaksanakan dengan akta jual beli akan tetapi akta jual beli tersebut tidak langsung ditindaklanjuti pendaftarannya ke Kantor Badan Pertanahan untuk proses peralihan hak atas nama didalam sertifikat hak atas tanah dan kekuatan hukum terhadap akta jual beli yang belum didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan sementara tanah yang menjadi obyek jual beli telah menjadi tanah sengketa.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka penulis ingin melakukan penelitian melalui penulisan skripsi ini dengan judul: **“Analisis Yuridis Tentang Akta Jual Beli Sebagai Syarat Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ?
2. Bagaimana pengaturan tentang akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat peralihan hak atas tanah ?

C. Metode Penulisan

Berdasarkan permasalahan yang diteliti oleh penulis, maka metode penelitian dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 11, PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pasal ini merupakan pengulangan dari ketentuan Pasal 19 UUPA tentang pengertian pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah tersebut meliputi pendaftaran awal (*recording of title*) dari segala

hak-hak yang harus didaftarkan pada awal berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbaharui dengan PP 24 Tahun 1997, yaitu dari ketentuan-ketentuan konversi hak-hak atas tanah seperti hak-hak yang tunduk pada *Burgerlijk Wet* (BW) dan tanah-tanah Hukum Adat, dari surat keputusan pemberian hak atas tanah dan hal ini sudah diatur dalam PP 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah meliputi pemeliharaan data pendaftaran tanah ataupun selalu ada pemutakhiran pendaftaran tanah yang meliputi *continuos recording*, yaitu setiap mutasi, pengikatan hak tanggungan dan pendirian hak baru harus terekam dan segala hal-hal yang berkaitan dengan tanah tersebut, seperti tanah tersebut disita, dibekukan karena kewarganegaraan yang empunya, karena pewarisan, lelang dan sebagainya.⁵

Didalam Pasal 12 mengatur bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyanjian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum an dokumen

Sedangkan untuk kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

B. Pengaturan Akta Jual Beli oleh PPAT sebagai syarat peralihan hak atas tanah berdasarkan PP 24 Tahun 1997

Peralihan hak atas tanah di Indonesia dapat penulis uraikan sebagai berikut:

1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah.

Jual beli tanah tidak terlepas dari aturan hukum adat. Hal ini dapat kita lihat dalam Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat. Hal ini tidak bisa disangkal karena memang sumber hukum UUPA adalah hukum adat yang telah di-saneer

⁵ Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung, C.V Mandar Maju, 1999, hal. 88-89

artinya hukum adat yang telah dihilangkan cacat-catnya/disempurnakan. Dengan demikian pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat.⁶

Sumber-sumber hukum tanah nasional berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis. Sumber-sumber hukum yang tertulis berupa Undang-Undang Dasar 1945, UUPA, peraturan pelaksanaan UUPA, dan peraturan-peraturan lama yang masih berlaku. Sedangkan sumber-sumber hukum yang tidak tertulis adalah norma-norma hukum adat yang telah di-saneer dan hukum kebiasaan baru termasuk yurisprudensi.⁷

Dengan demikian ada dua fungsi atau peranan hukum adat, yaitu sebagai sumber utama pembangunan hukum tanah nasional dan sebagai pelengkap dari ketentuan-ketentuan hukum tanah yang belum ada peraturannya agar tidak terjadi kekosongan hukum karena hukumnya belum diatur sehingga kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan Hukum Tanah tidak terhambat karenanya.

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak atas tanah tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harga-harga tanahnya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu maka tunai dilakukan dengan pembayaran tanah secara kontan, atau baru dibayar sebagian. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁸

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hal. 71

⁷ Budi Harsono, *Hukum Agraria Sejarah Pembentukan Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 1997, hal. 235 dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hal. 71

⁸ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta, Rajawali, 1983, hal. 2011, hal. 211 dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hal. 72

2. Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Sejak berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 dan telah diubah dengan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, didalam Pasal 37 tentang pendaftaran peralihan dan pembebanan hak disebutkan, 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.⁹

PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah didalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan meunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah melakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerimaan hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli

⁹ lihat Pasal 37 PP 24 Tahun 1997

warisnya karena adminisrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.¹⁰

Syarat jual beli tanah ada dua yaitu :

1. Syarat Materil

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan,

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. (Pasal 21 UUPA).

Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara (Pasl 26 ayat (2) UUPA).

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan,

Yang berhak menjual suatu bidang tanah, tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.¹¹

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa, mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA, yaitu hak milik (Pasal 20), Hak Guna Usaha (Pasal 28, Hak Guna Bangunan (Pasal 35, Hak Pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materil ini tidak dipenuhi, 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 sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.¹²

2. Syarat formal,

setelah semua persyaratan materil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli untuk memenuhi persyaratan dalam Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 yang harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkrit/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.¹³

¹⁰ *Op cit*, Adrian Sutedi, hal.

¹¹ Efendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta Raja Grafindo Persada, 1994, hal. 2 dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hal. 78

¹² *Ibid*, hal. 78

¹³ Bachtiar Efendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung Alumni, 1993, hal. 23 dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hal. 78

Sebelum akta jual beli dibuat oleh PPAT, maka isyaratkan bagi para pihak untuk menyetorkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

- a. jika tanahnya telah bersertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- b. jika tanahnya belum bersertifikat, surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli. Setelah akta dibuat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya (Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997).¹⁴

Mengenai fungsi akta dalam jual beli Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.

Menurut Boedi Harsono akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang sudah dirubah dan disempurnakan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997), pendaftaran jual beli ini hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan

dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.¹⁵

Didalam yurisprudensi MA Nomor 123/K/Sip/1971, pendaftar tanah hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya pendaftaran bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli. Menurut ketentuan UUPA, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga orang dianggap mengetahuinya.

Pasal 19 UUPA mengatur mengenai pendaftaran dan sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA mengenai pendaftar tanah itu dikeluarkanlah PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa obyek pendaftaran tanah adalah bidang-bidang yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Tanah Hak Pengelolaan, tanah Wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah Negara. Pengertian didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak tersebut disebut sertifikat hak atas tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul.

Sertifikat ini merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.

Hal ini sesuai dengan kekuatan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Bagi tanah-tanah yang telah bersertifikat proses pendaftaran peralihan hanyalah dengan

¹⁴ lihat Pasal 40 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁵ *Op cit*, Adrian Sutedi, hal. 79

cara membubuhkan catatan pada lajur-lajur yang terdapat pada halaman ketiga dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya. Kalau peralihan hak itu untuk pertama kali maka selain mencatat peralihan hak itu, nama pemegang hak yang tertulis pada halaman dua dicoret. Proses pendaftaran bagi tanah yang belum bersertifikat tentunya memakan waktu yang lebih lama dibandingkan dengan proses pendaftaran tanah yang sudah bersertifikat karena diperlukan penerbitan sertifikatnya dulu sebelum mencatat peralihan haknya. Adapun untuk menerbitkan sertifikatnya itu harus melalui proses seperti pengumuman, pengukuran tanahnya dan sebagainya.

Buku tanah memuat data yuridis mengenai tanahnya yaitu mengenai status tanah, pemegang haknya dan hak-hak lain yang membebaninya, sedangkan surat ukur memuat data fisik mengenai letak, batas-batas dan luas tanah yang bersangkutan, serta bangunan-bangunan penting yang adadiatasnya.¹⁶

Pasal 37, PP 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk dibuatkan akta peralihan hak tersebut pihak yang memindahkan hak dan pihak yang menerima hak harus menghadap PPAT. Masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak yang memindahkan hak tersebut, untuk itu PPAT berkewajiban mengadakan penyelidikan,. Perbuatan akta peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu (Pasal 38 PP 24 Tahun 1997) kemudian selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib untuk mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan (Pssal 40 PP 24 Thau 1997).¹⁷

Berkaitan dengan tenggang waktu tersebut undang-undang tidak mengatur batas waktu bagi PPAT untuk mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan dan tidak ada pengaturan sanksi yang diberikan jika PPAT tidak mendaftarkan akta jual beli tersebut setelah melewati batas waktu yang ditentukan.

Beberapa kasus terjadi atas tanah hak milik yang hanya didasarkan oleh akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, yang belum didaftarkan sehingga belum ada balik nama dari pihak penjual kepada pihak pembeli telah diduduki oleh pihak lain. Sedangkan pemilik tanah hanya berdasarkan akta jual beli dan belum didaftarkan ke Kantor Pendaftaran sementara akta jual beli tersebut sudah bertahun-tahun dibuat di hadapan PPAT.

Menurut penulis pendaftaran hak atas tanah ini sangat penting terlebih untuk mendapatkan kekuatan hukum dan sebagai salah satu alat bukti sehingga harus diatur batas waktu pendaftarannya dan harus ada sanksi hukumnya jika PPAT tidak/lalai melakukan pendaftarannya.

Dalam pendaftaran itu, pemindahan haknya yang didaftarkan dalam buku tanah dan dicatat persalinan haknya kepada penerima hak dalam sertifikat. Dengan demikian penerima hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya. Perlindungan hukum tersebut dengan jelas disebutkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada Kantor Pertanahan/kepada Pengadilan.

Pendaftaran disini bukan syarat terjadinya pemindahan hak karena pemindahan hak telah terjadi setelah dilakukan jual belinya dihadapan PPAT. Dengan demikian jual beli tanah telah sah dan selesai dengan pembuatan akta PPAT tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli yakni bahwa pembeli telah menjadi pemiliknya dan pendaftaran peralihan

¹⁶ *Ibid*, hal. 80

¹⁷ *Ibid*, hal. 81

hak di Kantor Agraria bukanlah merupakan syarat bagi sahnya transaksi jual beli tanah dan pendaftarannya disini hanya berfungsi untuk memperkuat pembuktiannya terhadap pihak ketiga atau umum.

Memperkuat pembuktian maksudnya dengan mencatat terjadinya jual beli ke dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, sedangkan memperluas pembuktian dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas karena dengan dilakukannya pendaftaran jual belinya maka diketahui oleh pihak ketiga yang berkepentingan.¹⁸

Suatu yurisprudensi jual beli telah ditetapkan dalam Putusan Mahkamah Agung Yurisprudensi jual Agung No. 350 KSIP / 1968 yang menyatakan jual beli adalah bersifat obligatoir sedangkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan baru berpindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis.

"Menurut Darus Badruzaman, jika ditinjau dari sistem UUPA dan sejarah pembentukan maka Putusan Mahkamah Agung itu tersebut memang dapat dipertanggungjawabkan.

Didalam Pasal 26 UUPA, peralihan hak milik melalui jual beli hanya bisa dilakukan di mana pembelinya warga negara Indonesia. Apabila pembelinya warga negara asing, maka Badan Pertanahan Nasional akan mengubah hak menjadi hak pakai. Perjanjian jual beli yang dibuat secara lisan tidak memiliki kekuatan hukum, karena hal terpenting, kekuatan hukum dari perjanjian adalah perbuatan.

Demikian juga pasal Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 952 K / Sip / 1974 yang jual beli adalah sah-sah saja telah memenuhi persyaratan dalam KUH Perdata, atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh Kepala Kampung, maka syarat-syarat dalam Pasal 19 PP No. Tahun 1961 tidak mengenyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUH Perdata/Hukum Adat melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria.

Ini terkait dengan pandangan hukum adat, dimana dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi, serta diterimanya harga

pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan dihadapan PPAT.

Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*), disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*). 19 Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting karena itu Pasal 1482 KUH Perdata menyatakan: "kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada". Jadi, penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*) yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, memenuhi pemenuhan syarat; melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh / di hadapan PPAT.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 adalah merupakan tindak lanjut pelaksanaan yang diamanatkan UUPA. Berdasarkan PP 24 Tahun 1997 pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi, kegiatan pendaftaran untuk pertama kali, pemeliharaan data, dan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan sehingga ada selalu pemutakhiran data. Dengan adanya pelaksanaan pendaftaran tanah akan memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi pemegang hak atas tanah.
2. Peralihan atas tanah menurut UUPA adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk

¹⁹ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan II, Bandung Alumni, 1986, hal. 183, dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hal. 83

¹⁸ *Ibid*, hal. 83

memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, maka setiap peralihan atas tanah melalui jual beli dibuat oleh PPAT, sebagai persyaratan mutlak untuk selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Tanah.

B. Saran

1. Dalam proses peralihan hak atas tanah masih kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya proses pendaftaran atas tanah yang sudah ada akta jual beli, sehingga perlu lebih disosialisasikan kepada masyarakat pentingnya pendaftaran hak atas tanah untuk lebih dapat memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap pemilik hak atas tanah.
2. Didalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak mengatur batas waktu pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan oleh PPAT setelah akta jual beli ditandatangani oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli, sehingga perlu pengaturan berkaitan batas waktu dan sanksi karena sering terjadi permasalahan timbul sengketa atas obyek tanah yang sudah bertahun-tahun hanya sampai dengan akta jua beli dan belum didaftarkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abrar Saleng, *Hukum Pertambangan*, Yogyakarta, UII Pess, 2004
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017
- Amiruddin., Zanal Asikin., 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers
- Bachtiar Efendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung Alumni, 1993
- Budi Harsono, *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui yurisprudensi*, (ceramah disampaikan pada Simposium UUPA dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini, Banjarmasin
- *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2003
-, *Hukum Agraria Sejarah Pembentukan Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakrta, Djambatan, 1997
- Daliyo, J.B, et al, *Hukum Agraria I*, Prenhallindo, Jakarta, 2001
- Efendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta Raja Grafindo Persada, 1994
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis., *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2008
- Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, C.V Mandar Maju, Bandung 1999
- Sofa, M., *Peralihan Hak Milik Atas Tanah*, <http://massofa.wordpress.com>, diunduh pada tanggal 7 Juni 2012 jam 09.34
- Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta, Rajawali, 1983
- Umar Said Sugiharto., Suratman., Noorhudha Muchsin., *Hukum Pengadaan Tanah*, Setara Press, Malang, 2015
- Umar Said Sugiharto., Suratman., Noorhudha Muchsin., *Hukum Pengadaan Tanah*, Setara Press, Malang, 2015
- Van Apeldoorn, L.J. *Inleiding tot de Studie van het Nederlandse Recht*, (terjemahan Oetard Sadino), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Pradnya, Paramita, 1985
- Sumber perundang – Undangan :
- Undang-Undang Dasar 1945
 - Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
 - Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

- Preraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah

Sumber lainnya:

<https://ramadhanmuawad.wordpress.com/2015/10/28/hak-atas-tanah-dan-peralihan-hak-atas-tanah-dalam-hukum-tanah-nasional-2/>