

PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997¹

Oleh : Fredrik Mayore Saranaung²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan apa saja syarat sahnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, dapat disimpulkan: 1. Proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi: pertama, persiapan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan kabupaten/kota mengenai keabsahan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Kedua, pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketiga, pendaftaran peralihan hak, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota selambat-lambatnya tujuh hari kerja. Keempat, penyerahan sertifikat. 2. Syarat sahnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu pertama syarat materiil dimana pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, dan tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa. Kedua syarat formal yaitu ketika semua syarat materiil telah dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Kata kunci: Peralihan, hak atas tanah, jual beli.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Josina E. Londa, SH, MH; Hengky A. Korompis, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101661

Negara memiliki tanggung jawab dan tugas utama terhadap masyarakat untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia serta memajukan kesejahteraan umum sebagai dua dari empat tujuan negara yang ditegaskan dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Tanah dan tumpah darah Indonesia yang dimaksud dalam alinea keempat tersebut meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.³

Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994 yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dikatakan bahwa peralihan hak atas tanah 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴ Untuk sahnya suatu jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil dan syarat formal. Jika Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lalai atau tidak teliti dalam pembuatan akta jual beli maka akan menimbulkan akibat yang sangat fatal. Begitu pula dengan pembeli tanah harus teliti dengan status kepemilikan tanah yang akan dibelinya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk menyelidiki kewenangan para pihak, baik penjual maupun pembeli dan juga memeriksa kebenaran sertifikat asli atau surat-surat tanah yang merupakan bukti kepemilikan yang diserahkan kepadanya oleh penjual pada waktu membuat akta jual beli.

Sertifikat merupakan pegangan utama dari para pemegang mengenai kepastian hukum hak atas tanah yang dipegangnya. Apabila timbul suatu keraguan atau kesangsian akan kebenaran dari suatu sertifikat maka dapat dilakukan permohonan pembatalan, dan pengadilan negeri yang mempunyai wewenang untuk menguji kebenaran sertifikat.

³ Donna Okhtalia Setiabudi dan Toar Neman Palilingan, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: Prosedur dan Permasalahannya*, Cetakan I, Cv. Wiguna Media, Makassar, 2015, hal. 1.

⁴ Lihat, Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli didaerah-daerah yang terpencil masih sangat minim pengetahuan akan hukum dan informasinya yang sangat kurang. Sehingga potensi untuk terjadinya sengketa yang disebabkan oleh banyak hal misalnya karena sertifikat ganda, sertifikat palsu atau pun masih banyak tanah-tanah yang merupakan hak milik masyarakat desa yang belum memiliki sertifikat.⁵

Berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas maka penulis tertarik untuk mengangkat judul: **“Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”**.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?
2. Apa saja syarat sahnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli?

C. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi yaitu metode penelitian hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanto metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.⁶ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *statute approach* atau pendekatan perundang-undangan sebab menggunakan pendekatan legilasi atau regulasi.

Penelitian hukum normatif ini dilakukan dengan menggunakan tiga bahan hukum yaitu: Pertama bahan hukum primer yang terdiri dari Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; Kedua bahan hukum sekunder yaitu buku-buku atau literatur

yang dipakai penulis yang berkaitan dengan judul skripsi.

PEMBAHASAN

A. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan.

Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah.⁷

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak

⁵ *Ibid*, hal. 78.

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hal. 13.

⁷ Urip Santoso, *Op-Cit*, hal. 375.

yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.⁸

1. Pendaftaran Peralihan Hak

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:

- 1) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
- 2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli),
- 3) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan,
- 4) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual),
- 5) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli),
- 6) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan),
- 7) Izin pemindahan hak bila diperlukan,
- 8) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan
- 9) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPH), dalam hal pajak tersebut terutang.⁹

2. Penyerahan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, kemudian diserahkan kepada permohon

pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnyanya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.¹⁰

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya.

Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya.

Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

B. Syarat Sahnyanya Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

1. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnyanya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut: Pertama, pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya

⁸Sahat HMT Sinaga, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, hal.36.

⁹Urip Santoso, *Op-Cit*, hal. 377.

¹⁰A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung, 1990, hal. 14.

adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.¹¹

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 Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.¹²

Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesiannya atau kepada badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara. Kedua, penjual berhak menjual kembali tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu 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.¹³

Ketiga, tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai. Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya.

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 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.¹⁴

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah. Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat. Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa. Kalau penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notaris.

2. Syarat Formil

Dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

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.¹⁵

Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam peraturan tersebut menyebutkan bahwa: "dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya

¹¹*Ibid*, hal. 77.

¹²*Lihat*, Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹³ Efendi Perangin, *Op-Cit*, hal. 2.

¹⁴*Ibid*.

¹⁵*Lihat*, Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan".¹⁶

Atas dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak kepada kantor pertanahan kabupaten/kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT.

Dalam keadaan tertentu, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah bidang tanah hak milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihan hak yang bersangkutan.¹⁷

Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (telah bersertifikat) atau hak milik atas satuan rumah susun, namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di kantor pertanahan kabupaten/kota.

Kalau jual beli hak atas tanah belum terdaftar (belum bersertifikat) dan tujuan tidak untuk didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota, maka jual belinya dapat dibuat dengan akta di bawah tangan (bukan oleh PPAT). Dalam praktiknya, jual beli hak atas tanah ini dibuat dengan akta dibawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh kepala desa atau kepala kelurahan setempat di atas kertas meterainya secukupnya.

Dengan telah dibuatnya akta jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Jual beli tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat dan tujuannya untuk didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota melalui pendaftaran tanah secara sporadis, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT.

Sejak berlaku efektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997, jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) yang tidak dibuat dengan akta PPAT, maka permohonan pendaftaran

tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadis ditolak oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, maka dilakukan jual beli ulang oleh penjual dan pembeli yang dibuat dengan akta PPAT.¹⁸

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT yaitu jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.

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 hari sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya.¹⁹ Mengenai fungsi PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 199 Peraturan pemerintah 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.²⁰

Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum. Tata usaha PPAT bersifat tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan para ahli warisnya.

Dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1971, pendaftaran tanah hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya bahwa pendaftaran tanah bukan merupakan syarat bagi sahnya atau

¹⁶Lihat, Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007

¹⁷ Adrian Sutedi, *Op-Cit*, hal. 78.

¹⁸Sahat HMT Sinaga, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, hal. 41.

¹⁹Lihat, Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

²⁰*Ibid*, hal. 43.

menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli.²¹

Menurut 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 milik menjadi hak pakai. Perjanjian jual beli yang dibuat secara lisan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena hal terpenting kekuatan hukum dari perjanjian adalah perbuatan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Keharusan adanya akta PPAT di dalam jual beli tanah sebagaimana di atur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ternyata mengandung kelemahan karena istilah harus tidak disertai dengan sanksi, sehingga akta PPAT itu tidak dapat ditafsirkan sebagai syarat adanya akta penyerahan.

Dalam hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT, Camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara oleh kepala BPN. Hal ini perlu mendapat perhatian secara serius, dalam rangka melayani masyarakat dalam pembuatan akta jual beli PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.²²

Selain itu, karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh karena itu, di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, camat perlu ditunjuk sebagai PPAT sementara. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT-nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri atau Kepala BPN tersebut dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Di daerah yang sudah cukup terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, camat baru tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT sementara. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil, Kepala BPN dapat menunjuk PPAT sementara. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan pelayanan pada rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah.

Mereka yang ditunjuk sebagai PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan yaitu kepala desa. Penunjukan kepala desa sebagai PPAT sementara dilakukan oleh Kepala BPN berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.²³

Keunikan dari PPAT sementara dan PPAT khusus adalah pada jabatan induk instansi pemerintah yang dipegangnya, yang jika pejabat yang bersangkutan dimutasikan atau diganti oleh orang lain sehingga tidak lagi menjabat Kepala Desa, Camat, Kepala kantor pendaftaran tanah, maka secara otomatis tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal keputusan peralihan atau penggantian jabatan yang bersangkutan.

Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah.²⁴ Bagi masyarakat yang tinggal dipedesaan terpencil, jika jual beli diharuskan dengan akta PPAT yang belum ditunjuk PPAT oleh Kepala BPN, maka masyarakat desa akan merasa hak-haknya dibatasi dalam menjalani kelangsungan perekonomian khususnya di dalam jual beli tanah.

Selain itu dalam membuat akta jual beli, PPAT harus memperhatikan beberapa hal yang juga merupakan kewenangannya yaitu kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah. Bila dalam hak milik atas tanah terdapat lebih dari 1 pemilik, maka yang berhak menjual tanah adalah mereka yang memiliki tanah itu bersama-sama dan dilarang dijual oleh satu orang saja.

²¹ Adrian Sutedi, *Op-Cit*, hal. 79.

²² Urip Santoso, *Op-Cit*, hal. 370.

²³ *Ibid*, hal. 371.

²⁴ Harun Al-Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Cetakan I, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, hal. 64.

Pemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan atau bersama-sama, atau juga karena pernah diperoleh secara bersama-sama atau hibah. Jual beli tanah yang dilakukan hanya oleh satu orang berakibat batal demi hukum.

Hal demikian jelas sangat merugikan kepentingan pembeli. Sebab ia sudah membayar harga tanah itu kepada penjual, sedangkan haknya atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun mungkin si pembeli telah menguasai tanah itu, sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah itu dapat menuntut melalui pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya. Tuntutan itu sangat beralasan sehingga pembeli tanah dapat memperoleh haknya.

Penjual adalah pihak yang berwenang menjual. Untuk dapat bertindak sebagai penjual harus dipenuhi syarat tertentu yakni usia harus dewasa menurut Undang-Undang, artinya cakap melakukan perbuatan hukum jual beli tanah misalnya:

- 1) Anak berumur 12 tahun tidak berwenang melakukan jual beli walaupun ia yang berhak atas tanah itu. Jual beli terlaksana kalau yang bertindak adalah ayah dari anak itu sebagai orang yang melakukan kekuasaan orang tua.
- 2) Sebidang tanah dalam sertifikat atas nama istrinya, sedangkan tanah itu adalah harta bersama dengan suaminya, maka isteri tidak berwenang menjual sendiri tanah, melainkan bersama-sama suaminya, atau suaminya memberi persetujuan tertulis kepada isteri. Demikian juga, bila isteri yang harus memberi persetujuan kepada suami kalau suatu tanah sebagai harta bersama secara tertulis atas nama suami.
- 3) Pembeli adalah pihak yang diperkenankan membeli tanah.²⁵

Untuk dapat membeli tanah dengan status hak milik, maka tidak semua pembeli dapat membeli tanah dengan status hak milik, seperti perusahaan terbatas, perseroan komanditer tidak boleh membeli atau memilikinya, juga warga negara asing (WNA). Pembatasan

wewenang lainnya adalah akta jual beli tanah tidak boleh dilakukan oleh PPAT yang bukan wilayah kerjanya. Ketidakhati-hatian pembelian tanah tanpa melalui PPAT akan menimbulkan kerugian mengenai luas tanah yang dibelinya. Sering kali jual beli tanah dilakukan dengan saksi dan surat jual beli dibuat oleh Kepala desa. Luas yang digunakan berupa angka yang mungkin sekali berasal dari petuk atau surat keterangan lain yang tidak didasari pengukuran dan perhitungan kadastal. Karena itu, pada waktu akan disertifikasi, perlu tanah itu diukur, dihitung dan digambar, lalu dihitung luas tanahnya. Kesepakatan letak batas itu yang diukur oleh BPN dan dibuktikan dengan tanda tangan pembeli dan pemilik tanah yang berbatasan. Dalam suatu transaksi jual beli, tidak sedikit kasus yang muncul, misalnya dalam pemindahan hak atas tanah tersebut terdapat pemalsuan tanda tangan isteri dari pihak penjual, seakan-akan pihak isteri memberikan persetujuan.²⁶

Tuntutan akan datang dari isteri untuk meminta pembatalan atas pemindahan hak atas tanah tersebut yang telah dibalik nama ke atas nama pembeli. Perbuatan hukum jual beli tanah mengakibatkan perubahan data yuridis pendaftaran tanah. Berikut ini ada beberapa perbuatan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT yaitu:

- 1) Mengenai kebenaran kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dan lain sebagainya.
- 2) Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya.
- 3) Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.²⁷

Apabila PPAT tidak mengetahui secara pribadi mengenai hal tersebut, PPAT dapat mencari kesaksian dari saksi-saksi yang disyaratkan dalam pembuatan akta. Di dalam membeli tanah yang sudah bersertifikat, seharusnya pembeli meninjau lagi keabsahan

²⁵ *Ibid*, hal. 92.

²⁶ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Cetakan Pertama, Arkola, Surabaya, 2003, hal. 191.

²⁷ *Ibid*.

sertifikatnya ke kantor pertanahan. Bersama dengan pemilik dan membawa sertifikat asli, pembeli bisa mengajukan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah).

Dalam SKPT akan diperoleh keterangan yang jelas, apakah tanah dengan sertifikat yang ditunjukkan tidak sedang bermasalah dan sesuai antara yang dipegang pemilikinya dengan berkas di kantor pertanahan, riwayat tanah dan kepemilikan, luas tanah, serta keterangan lain yang menyertai. Ketika ada masalah, sebut saja sengketa di pengadilan atau sebagai jaminan bank, maka disitulah pembeli akan memperoleh informasi dari kantor pertanahan setempat.

Tanah yang sedang bermasalah tidak diperbolehkan untuk dipindahtangankan, dan bila terjadi tentunya akan timbul gugatan yang akan merugikan pembeli. Namun, lain lagi bila menghadapi pembelian tanah yang belum didaftarkan di kantor pertanahan untuk disertifikatkan. Sebaiknya, harus diperoleh informasi sedalam-dalamnya pada pejabat setempat (kelurahan ataupun camat) tentang riwayat dari kepemilikan tanah tersebut, siap pemilik terakhirnya, apakah ada bukti-bukti pembayaran pajak atau bukti pembayaran *Letter C*.²⁸

Dalam pembelian tanah juga harus diperhatikan adalah status pemilik, apakah sudah berkeluarga atau kedudukan ahli waris sudah jelas. Karena tak menutup kemungkinan, tanah yang diperjualbelikan merupakan hak waris juga bagi yang lainnya. Sebut saja harta gono-gini isteri maupun suami.

Dalam melakukan jual beli harus dilihat juga akta peralihan haknya apakah disebabkan jual beli, hibah, atau warisan. Jadi, di sini harus dilihat perpindahan haknya. Untuk jual beli harus ada perjanjian peralihan dalam bentuk akta jual beli yang dituangkan di notaris PPAT atau PPAT kecamatan.²⁹

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi: pertama, persiapan pembuatan akta jual beli hak

atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan kabupaten/kota mengenai keabsahan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Kedua, pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketiga, pendaftaran peralihan hak, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota selambat-lambatnya tujuh hari kerja. Keempat, penyerahan sertifikat.

2. Syarat sahnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu pertama syarat materiil dimana pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, dan tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa. Kedua syarat formal yaitu ketika semua syarat materiil telah dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya.

B. SARAN

1. Diharapkan perlu adanya sosialisasi terhadap masyarakat yang ada pada desa-desa terpencil mengenai proses dari peralihan hak atas tanah agar supaya mereka dapat mengetahuinya.
2. Pemerintah dan PPAT seharusnya harus melihat seberapa banyaknya kasus-kasus tentang ketidak jelasan sertifikat atau akta jual beli, sertifikat atau akta jual beli ganda, dan sertifikat atau akta jual beli yang palsu dari peralihan hak atas tanah melalui jual beli ini, agar lebih selektif lagi dalam melakukan pembuatan akta jual beli untuk menghindari atau meminimalisir kasus-kasus serupa.

DAFTAR PUSTAKA

1. LITERATUR

²⁸ J. Andi Hartanto, *Op-Cit*, hal. 44.

²⁹ *Ibid*.

- Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia (Seri Hukum Agraria I)*, Alumni, Bandung, 1978.
- Al-Rasyid, Harun, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, cetakan I, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- Bactiar Effendi, *kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2007.
- _____, *Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Djakarta, 1971.
- Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Mhd.Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2008.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, 1988.
- Mulyadi dan Gunawan Widjaja, Kartini, *Hak-Hak atas Tanah*, Edisi I, Jakarta, Prenada Media, 2004.
- Parlindungan, A. P., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- Perangin, Effendi, *Praktik Jual Beli Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan III, Kencana, Jakarta, 2013.
- Sinaga, Sahat HMT, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007.
- Soekanto dan Sri Mamudji, Soerjono, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009.
- Soerodjo, Irawan, *kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2005.
- Sumardjono dan Martin Samosir, Maria S.W, *Hukum Pertanahan dalam Berbagai Aspek*, Bina Media, Medan, 2000.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi I Cetakan V, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.

2. SUMBER-SUMBER LAIN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1945 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.