

**JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT  
DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR  
24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH<sup>1</sup>  
Oleh: Mardalin Gomes<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana prosedur jual beli tanah yang belum bersertifikat menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan bagaimana akibat-akibat hukum jual beli tanah yang belum bersertifikat. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Jual beli tanah yang belum terdaftar menurut hukum positif di Indonesia harus dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli. Jual beli tanah yang belum terdaftar yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli dari PPAT adalah sah menurut hukum dan merupakan alat bukti yang dapat digunakan untuk keperluan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang akan dilaksanakan oleh pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan setempat. 2. Jual beli tanah yang belum terdaftar yang dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengakibatkan jual beli tanah yang belum terdaftar tersebut sah dan memperoleh jaminan kepastian serta perlindungan hukum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Kata kunci: Jual Beli Tanah, Belum Bersertifikat, Pendaftaran Tanah

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Pembentukan hukum tanah nasional pada tanggal 24 september 1960 diundangkan

undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No.2043. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA melaksanakan ketentuan pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sebagaimana disebutkan dalam pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu; "Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat". Pasal 33 ayat (3) UUDNRI Tahun 1945 merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan politik hukum dan Hukum Tanah Nasional yang berisi perintah kepada Negara agar bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang diletakan dalam penguasaan Negara itu digunakan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat. Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum, maka berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, Negara membuat pranata hukum yaitu, berupa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang teknis pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah, Badan Pertanahan Nasional dan pelaksanaannya dilakukan oleh seluruh kepala kantor pertanahan di tingkat kabupaten/kota di mana letak objek tanah itu berada.<sup>3</sup>

Pendaftaran tanah tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.<sup>4</sup> Di samping itu juga untuk memberikan informasi kepada pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan berkaitan dengan tanah guna mengadakan perbuatan hukum mengenai tanah. Adapun tujuan lain dari pendaftaran tanah adalah terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, sehingga memudahkan dalam merumuskan kebijakan di

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Telly Sumbu, SH, MH; Drs.Tommy M. R. Kumampung, SH. MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101254

<sup>3</sup> Urip, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group 2015, Hal. 2.

<sup>4</sup> Ibit. Hal. 1.

bidang pertanahan. Secara singkat, dari kegiatan pendaftaran tanah ini menghasilkan data fisik dan data yuridis. Yang kemudian dibukukan dalam buku tanah yang selanjutnya diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak bagi yang bersangkutan yang namanya tercantum dalam buku tanah dan sertifikat tersebut. (Pasal 31 dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.<sup>5</sup>

Stiap bentuk pengalihan atas bidang tanah, tidak terkecuali jual beli harus dilakukan sesuai dengan tata cara atau prosedur yang berlaku. Dengan berpedoman pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi: *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan pemindahan hak lain-nya, 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"*<sup>6</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) tersebut, penggunaan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai instrument jual beli tanah dan/atau bangunan merupakan bukti guna kepentingan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam praktek sering disebut dengan proses balik nama. Apabila transaksi jual beli tersebut tidak menggunakan akta yang dibuat dihadapan PPAT, maka menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) pendaftaran peralihan tanah dan/atau bangunan tidak dapat dilakukan. Namun demikian apakah penggunaan akata PPAT sebagai instrument pengalihan (jual beli) membawa implikasi pada syarat sah nya jual beli?. Jika bertitik tolak dari bunyi ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT merupakan bukti untuk pendaftaran peralihan/pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan, sehingga dengan demikian penggunaan akta PPAT hanyalah sebagai syarat administratif untuk keperluan

pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat.<sup>7</sup>

Dengan demikian, yang menjadi Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui pendaftaran tanah. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, penyusun memilih judul yang menurut pemikiran penyusun, hal ini oleh masyarakat telah seringkali dilakukan yaitu menyangkut : ***"Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah."***

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur jual beli tanah yang belum bersertifikat menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana akibat-akibat hukum jual beli tanah yang belum bersertifikat?

## C. Metode Penulisan

Dilihat dari jenisnya, penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif. Karena seperti dikutip Bambang Sunggono dari Soerjono Soekanto, bahwa penelitian normatif menelaah asas-asas hukum dan melakukan perbandingan hukum.<sup>8</sup> Berdasarkan jenis penelitiannya, maka pengumpulan data yang dipergunakan adalah studi kepustakaan atau studi dokumen. Pada penelitian normatif, bahan pustaka merupakan bahan dasar yang dalam ilmu penelitian digolongkan sebagai data sekunder.<sup>9</sup> Namun, dalam penelitian hukum, data sekunder ini mencakup bahan hukum primer (konstitusi, peraturan perundang-undangan, dll), bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.<sup>10</sup> Teknik pengumpulan data yaitu dengan mengumpulkan dan

<sup>5</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 31 dan 32.

<sup>6</sup> Pasal 37 ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>7</sup> Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Dalam Hak Pengelolaan Atas Tanah*, LaksBang Meidiatama, Yogyakarta. Hal. 97.

<sup>8</sup> Bambang Sunggono. 2003. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Halaman. 42.

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. 2005. *Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm. 24.

<sup>10</sup> *Ibid.* Hlm. 13.

mengelompokan peraturan perundang-undangan, buku-buku serta bahan-bahan lain yang terkait dengan telaah penelitian.

## PEMBAHASAN

### A. Prosedur Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Menurut PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Ketentuan yang mengatur tentang jual beli tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di muat dalam Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan:<sup>11</sup> "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 hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Ketentuan ini menggunakan kata "hak" dimana hak yang dimaksud adalah hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Pasal 16 ayat (1) UUPA membagi macam-macam hak atas tanah, yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa untuk Bangunan;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Mengatur Hasil Hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Jual beli atas tanah yang belum bersertifikat harus mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.<sup>12</sup> Ketentuan ini menyatakan bahwa jual beli tanah yang belum terdaftar harus dibuktikan dengan akta PPAT yang berwenang. Akta sebagaimana dimaksud adalah akta jual beli. Ketentuan yang mengatur tentang bentuk isi dan cara-cara pembuatan akta-akta PPAT termasuk akta jual beli akan diatur lebih lanjut oleh Menteri. Peraturan

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 adalah ketentuan yang melaksanakan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tidak mengatur secara jelas prosedur-prosedur jual beli tanah yang belum bersertifikat.

Tanah yang belum bersertifikat berarti belum didaftarkan di Kantor Pertanahan tempat letak bidang tanah baik menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah yang belum bersertifikat pada dasarnya sama dengan jual beli tanah yang sudah bersertifikat yaitu harus dibuktikan dengan akta PPAT berupa Akta Jual Beli namun yang membedakannya dapat dilihat dari dokumen-dokumen yang harus di penuhi oleh para pihak.

### B. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat/Belum Terdaftar

Pada dasarnya setiap hak atas tanah di Indonesia wajib di daftarkan. Hal ini termuat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering disebut Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disingkat UUPA.

Menurut ketentuan pasal Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan

<sup>11</sup> Peraturan Pmerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat 1.

<sup>12</sup> J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (Surabaya: LaksBang justitia, 2014), Hal. 113.

penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Peraturan Pemerintah yang melaksanakan amanat dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Hasil akhir dari proses pendaftaran tanah berupa pemberian sertipikat oleh pemerintah kepada pemegang haknya. Tujuan dari pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah termuat dalam ketentuan Pasal 3 yang menyatakan bahwa:

Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Keberadaan sertifikat hak atas tanah merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA bahwa pendaftaran tanah meliputi beberapa rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah. Alat pembuktian yang sah bagi kepemilikan hak atas tanah adalah dalam bentuk sertipikat hak atas tanah. Sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur dalam pendaftaran tanah sistematis atau gambar situasi dalam pendaftaran tanah sporadis yang dijahit menjadi satu dan bentuknya ditetapkan oleh

menteri.<sup>13</sup> Dengan demikian maka dapat dikatakan apabila suatu hak atas tanah telah didaftarkan maka tanah tersebut mempunyai sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Sebaliknya apabila suatu hak atas tanah belum mempunyai sertipikat berarti tanah tersebut belum didaftarkan sebagaimana diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Fungsi sertipikat disamping sebagai alat bukti bagi pemegang hak atas tanah, juga diperlukan apabila terhadap hak atas tanah tersebut hendak diperalihkan kepada pihak lain baik melalui perbuatan hukum jual beli, tukar-menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

Jual beli tanah secara umum terjadi atas tanah yang sudah bersertipikat dan tanah yang belum bersertipikat. Jual beli tanah yang belum bersertipikat telah diatur dalam hukum positif di Indonesia namun oleh pembentuk undang-undang tidak diatur secara rinci tidak seperti jual beli hak atas tanah yang sudah terdaftar yang telah diatur secara rinci mulai dari persiapan pembuatan akta yang termasuk kegiatan pemeriksaan sertipikat oleh PPAT di kantor Pertanahan setempat, pelaksanaan pembuatan akta, penandatanganan akta sampai pada proses pendaftaran peralihan haknya. Ketentuan mengenai jual beli tanah yang belum terdaftar menurut hukum positif di Indonesia dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 103 ayat (3) yang menyatakan bahwa:

Dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- a. surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak;
- b. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- c. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan

---

<sup>13</sup> J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (Surabaya: LaksBang Justitia, 2014), Hal. 103.

- pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- d. akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan;
  - e. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
  - f. bukti identitas penerima hak;
  - g. surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76;
  - h. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
  - i. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
  - j. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Dalam peraturan ini, jual beli tanah yang belum terdaftar belum diatur secara rinci seperti pengaturan mengenai jual beli tanah yang sudah terdaftar. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 setiap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Ini berarti jual beli tanah yang belum terdaftar juga harus dibuktikan dengan akta PPAT.

Sebagian masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli tanah yang belum terdaftar sering masih menggunakan akta dibawah tangan serta ada yang hanya menuangkannya dalam bentuk kwitansi pembayaran sehingga mengakibatkan peralihan hak atas tanah karena jual beli tidak dapat didaftarkan sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 19 dan Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam hal ini menimbulkan akibat hukum yaitu tidak terjadinya peralihan hak atas tanah dan atau tidak sahnya peralihan hak atas tanah dan tidak adanya jaminan kepatian hukum serta perlindungan hukum sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan Pasal 23 ayat (2) yang berbunyi: "Pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1), merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak

milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut"<sup>14</sup>.

Untuk dapat memperoleh kepastian hukum, masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum terkait dengan peralihan hak atas tanah yaitu jual beli, harus melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah oleh karena dalam jual beli tanah tidak dapat diselesaikan begitu saja oleh para pihak yang bersangkutan, akan tetapi agar jual beli tersebut sah menurut hukum maka sangat diperlukan campur tangan pejabat yang berwenang untuk menyelesaikannya serta segala peralihan hak milik atas tanah karena jual beli harus mengikuti ketentuan dan prosedur yang diatur dan atau diamanatkan oleh Undang-Undang yang berlaku.

Pasal 37 ayat (1) menyatakan 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"<sup>15</sup>.

Menurut ketentuan ini, pejabat yang berwenang menyelesaikan perbuatan hukum jual beli tanah adalah Pejabat Pembuat akta Tanah atau sering disingkat PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum dalam bidang pertanahan dimana akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 95 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa:

- (1) Akta Tanah Yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, yaitu:
  - a. Akta Jual Beli;
  - b. Akta Tukar Menukar;
  - c. Akta Hibah;
  - d. Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (*inbrenng*);

<sup>14</sup> Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 23 ayat (2).

<sup>15</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
  - f. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan
  - g. Akta Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
  - h. Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- (2) Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pejabat Pembuat Akta Tanah juga membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang digunakan dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan.

Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa ada dua syarat sebuah akta itu dinyatakan sebagai akta autentik, yaitu:

- a. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku);
- b. Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum.<sup>16</sup>

Jadi, jual beli tanah yang belum terdaftar menurut hukum positif di Indonesia harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Akta jual beli terhadap tanah yang belum terdaftar akan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali atas nama pemegang hak atas tanah yang terakhir.<sup>17</sup> Jual beli tanah yang belum bersertipikat yang tidak dibuktikan dengan Akta Jual Beli dari PPAT yang berwenang menimbulkan akibat hukum yaitu tidak terjadinya peralihan hak atas tanah dan atau tidak sahnya peralihan hak atas tanah dan tidak adanya jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum sebagaimana telah diatur dalam hukum positif di negara Indonesia dalam hal ini Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>16</sup> Philipus M. Hadjon dalam Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), Hal. 141.

<sup>17</sup> Lihat Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 106.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Jual beli tanah yang belum terdaftar menurut hukum positif di Indonesia harus dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli. Jual beli tanah yang belum terdaftar yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli dari PPAT adalah sah menurut hukum dan merupakan alat bukti yang dapat digunakan untuk keperluan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang akan dilaksanakan oleh pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan setempat.
2. Jual beli tanah yang belum terdaftar yang dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengakibatkan jual beli tanah yang belum terdaftar tersebut sah dan memperoleh jaminan kepastian serta perlindungan hukum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

### B. Saran

1. Jual beli tanah yang belum terdaftar memang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia namun tidak diatur secara rinci. Ketentuan ini dapat memperlemah kepastian hukum jual beli tanah yang belum terdaftar sehingga perlu untuk diatur secara terperinci lagi seperti halnya aturan mengenai jual beli tanah yang sudah terdaftar yang ada dalam peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan.

2. Pemerintah, praktisi dan akademisi dalam bidang hukum secara mandiri maupun bersama-sama wajib melakukan kegiatan sosialisasi dalam bidang pertanahan khususnya mengenai jual beli tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar kepada masyarakat untuk memberikan pengetahuan serta pemahaman kepada masyarakat mengenai pentingnya jual beli tanah yang harus dilakukan oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) demi tercapainya tujuan dari pendaftaran tanah di Indonesia yakni kepastian hukum, perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, penyediaan informasi dalam bidang pertanahan kepada publik serta untuk tercapainya tertib administrasi dalam bidang pertanahan.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### A. Buku-buku

- Arba H. M, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Hadjon Philipus M dalam Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2016.
- Hartanto J. Andy, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya, LaksBang Justitia, 2014.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya – Jilid 1 (Hukum Tanah Nasional)*, Djambatan, Jakarta, 1994.
- Haar Ter, *asas-asas dan susunan hukum adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1960.
- Irawan, *Hukum Pengelolaan Atas Tanah: Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Selman-Yogyakarta, 2013.
- Mustafa Bachsan, *Hukum Agraria dalam perspektif*, Cet. II, Remadja Karya CV Bandung, 1995.
- Parangin Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi*, 1994.

- Salindeho Jhon, *Masalah Tanah Dalam Pembagunan*, 1978.
- Santoso Urip, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015.
- Sunggono Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjaun Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2005.
- Soerodjo Irawan, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah Yogyakarta*, LaksBang Mediatama , 2014.

##### B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

##### c. Sumber-Sumber Lain

- <https://agenpropertisite.wordpress.com/2015/08/21/hak-dan-kewajiban-penjual-dan-pembeli>.