

PROSEDUR PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997¹

Oleh : Rocky Samuel Palantung²

Diana R. Pangemanan³

Jeany Anita Kermite⁴

ABSTRAK

Tujuan dilalukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana pengaturan serta persyaratan mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah dan bagaimana prosedur penerbitan sertifikat hak milik atas tanah melalui jual beli, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Pengaturan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah merupakan satu kesatuan dengan proses pendaftaran hak atas tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana dalam pasal Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi: Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaniya. 2. Prosedur penerbitan sertifikat hak milik atas tanah melalui jual beli tidak terlepas dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli menurut hukum harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku dalam hal ini Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Oleh karena itu bagi pemohon yang berkepentingan untuk mendaftarkan tanahnya diwajibkan untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut.

Kata kunci: sertifikat; hak milik;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Prosedur penerbitan sertifikat hak milik atas tanah sampai saat ini belum dipahami secara benar oleh sebagian masyarakat sehingga banyaknya kasus-kasus sengketa tanah yang terjadi di masyarakat. Prosedur penerbitan sertifikat tanah harus melewati proses pendaftaran sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Adapun yang bertugas melaksanakan pendaftaran peralihan hak yang sekarang ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan serta persyaratan mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah?
2. Bagaimana prosedur penerbitan sertifikat hak milik atas tanah melalui jual beli?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode pendekatan yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Pengaturan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang di dalam Pasal 1 angka 20 menjelaskan bahwa: Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pengertian Sertifikat Tanah didalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 1. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 17071101254

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA, khususnya di dalam ayat (1) dan (2), dapat disimpulkan bahwa dengan adanya pendaftaran tanah atau pendaftaran hak-hak atas tanah, maka akibat hukumnya adalah pemegang hak atas sebidang tanah yang bersangkutan akan diberikan surat tanda hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah tersebut, sehingga pemegang hak atas tanah tersebut mendapatkan jaminan kepastian hukum.

Sertifikat tanah hak milik atas sebidang tanah wajib berisikan dua bagian utama yaitu Buku Tanah dan Surat Ukur. Untuk memberikan jaminan keamanan, kepastian, dan perlindungan hukum bagi para pemilik atau pemegang sertifikat tanah, maka Kantor Pertanahan menyelenggarakan suatu kegiatan penatausahaan pendaftaran tanah yang antara lain dengan menyelenggarakan, menyimpan, dan memelihara apa yang disebut Daftar Umum. Daftar Umum tersebut terdiri dari enam macam daftar yang antara lain:

- a. Daftar nama.
- b. Daftar tanah.
- c. Daftar buku tanah.
- d. Daftar surat ukur
- e. Daftar denah satuan rumah susun.
- f. Daftar salinan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Dapat disimpulkan bahwa isi dari sertifikat tanah adalah buku tanah dan surat ukur yang dijadikan dalam satu buku dan disampul (dengan disampul luar berwarna hijau, dan menggunakan kertas berukuran kwarto), kemudian menjadi sebuah dokumen yang diberikan judul yaitu "SERTIFIKAT".

Menurut Urip Santoso, sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah bersifat mutlak apabila memenuhi 4 unsur dibawah ini:⁵

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum.
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik.
- c. Tanah dikerjakan secara nyata.

- d. Dalam 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.

Tujuan Pembuatan Sertifikat hak milik atas tanah ini sama halnya dengan tujuan dari kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal (3), yang menjelaskan bahwa tujuan dari Sertifikat Tanah adalah:

- 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 mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk menyelenggarakannya tertib administrasi pertanahan.⁶

Adapun syarat-syarat untuk pengajuan sertifikat hak milik atas tanah adalah Sumber hak milik atas tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷

Jual beli tanah sah secara hukum dengan dibuatnya akta jual beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik.

⁶ *Ibid*, hlm. 90

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2000, hlm 56.

⁵ Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia, hlm. 30.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan tetapi hanya untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.⁸

Pelaksanaan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pembuatan akta jual beli juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat. Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT atau dilakukan menurut hukum adat, maka berkaitan dengan pendaftaran tanah menurut UUPA yaitu pada Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 telah ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Jadi untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan diperlukan suatu alat bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli yang menurut Pasal 37 ayat 1 bahwa alat bukti harus berupa akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Untuk dapat memenuhi ketentuan tersebut maka cara yang dapat dilakukan pemohon (pembeli) jika jual beli hanya dilakukan secara dibawah tangan atau tidak melalui PPAT maka untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Hal ini merupakan konsekuensi dari ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

B. Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli

Prosedur penerbitan sertifikat hak milik atas tanah melalui jual beli tidak terlepas dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli menurut hukum menurut

prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku. Oleh karena itu bagi pemohon yang berkepentingan untuk mendaftarkan tanahnya diwajibkan untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan. Untuk pendaftaran jual beli tanah yang sudah bersertifikat syarat-syaratnya adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat asli dari tanah yang bersangkutan.
- b. Bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak sedang dalam sengketa.
- c. Surat tanda bukti pembayaran pendaftaran.
- d. Surat kuasa (kalau penjual diwakili oleh seorang kuasa).
- e. Ijin Mendirikan Bangunan (kalau ada bangunan yang ikut dijual).
- f. Melampirkan foto kopi KTP pembeli dan penjual yang dilegalisir oleh Camat setempat.
- g. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT.

Untuk jual beli tanah yang belum bersertifikat maka syaratnya adalah:

- a. Akta jual beli dari PPAT.
- b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan yang menyatakan antara lain tanah sebagai berikut belum sertifikat. Bila tanah tersebut di luar kota SKPT diganti pernyataan tanah belum sertifikat yang dikuatkan Kepala Desa dan Pemerintahan Desa.
- c. Surat bukti hak tanah itu.
- d. Surat keterangan kepala desa dikuatkan Camat yang membenarkan surat bukti hak tanah.
- e. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran pendaftaran tanah Setelah syarat-syarat oleh pemohon dipenuhi serta pemohon membayar biaya administrasi pendaftaran dan biaya ukur bila belum bersertifikat, maka kepadanya diberikan kwitansi pembayaran dari Kantor Pertanahan dan SKPT bila belum bersertifikat. Selanjutnya pembeli dan penjual bersama-sama dengan saksi yaitu kepala desa /lurah dan seorang dari pemerintahan desa menghadap PPAT setempat dengan membawa surat-surat

⁸ *Op.cit*

yang diperlukan untuk membuat akta jual beli.

Akta jual beli yang dibuat oleh Camat yang bertindak selaku PPAT dibuat rangkap empat antara lain:

- a. Lembar pertama yang asli untuk disimpan di PPAT.
- b. Lembar kedua dikirim ke Kantor Pertanahan setempat.
- c. Lembar ketiga dan keempat diberikan kepada pemohon atau yang berkepentingan. Pada dasarnya pihak yang dibebani membayar biaya pembuatan akta di Kecamatan adalah pihak pembeli, namun dapat pula pembayaran biaya pembuatan akta dibebankan kepada kedua belah pihak atas dasar kesepakatan bersama.

Akta jual beli, sertifikat atau SKPT dan warkah-warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan akta segera dikirim ke Kantor Pertanahan seksi pengukuran dan pendaftaran tanah untuk dibukukan dalam daftar buku tanah dan dicatat pada sertifikatnya atas nama pemilik baru kepadanya diberikan sertifikat tanda bukti hak. Akta jual beli beserta warkah-warkah lainnya dapat pula dibawa sendiri oleh yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan cq seksi pengukuran dan pendaftaran tanah, hal ini dimaksudkan agar orang tersebut mengetahui proses pendaftaran tanah.⁹

Jika terjadi jual beli tanah yang belum bersertifikat maka penjual diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu setelah diperoleh sertifikat atas nama penjual, pembeli dapat mendaftarkan peralihan hak dan tanahnya kepada Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan peralihan haknya berdasarkan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Jadi pendaftaran peralihan atas tanah bersertifikat yang terjadi karena jual beli prosesnya lebih lama sebab sebelumnya harus diadakan pengumuman selama 2 bulan berturut-turut di Kantor Kepala Desa/Lurah, Kantor Kecamatan dan Kantor Pertanahan dan pengukuran atas bidang tanah tersebut.

Apabila tanah yang dijual itu sudah ada sertifikatnya atau sudah dibukukan, tidaklah ada suatu masalah yang menjadi perhatian, karena hal-hal yang diperlukan sudahlah jelas, namun dalam hal ini haruslah perlu saksi-saksi

yang dapat diambil dari orang lain yang dikehendakinya. Kalau pejabat merasa ragu tentang kewenangan orang-orang melakukan jual beli tersebut, maka pejabat dapatlah memanggil Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah desa untuk memberikan penegasan.

Sesudah persyaratan jual beli itu dianggap memadai, maka diperlukanlah pembuatan akte, yang disebut sebagai akte jual beli. Cara untuk mendapatkan akte ini adalah pertama-tama harus ada surat keterangan dari kepala desa yang ditandatangani oleh Camat dan sudah ada surat keterangan pendaftaran tanah, maka pembeli membawa surat-surat tersebut ke Kantor seksi pendaftaran tanah, untuk membayar biaya pendaftaran (uang muka). Setelah mendapatkan kuitansi pembayaran, pembeli dan penjual kembali kepada Camat atau PPAT. Di hadapan PPAT penjual dan pembeli menandatangani akte jual beli tersebut dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta pejabat tersebut. Harga tanah dilunasi sesuai dengan harga yang disebutkan dalam akte jual beli.

Apabila pembayaran itu dilakukan sebelum dihadapkan pada PPAT, maka pejabat tersebut menyatakan "apakah harga tanah yang sesuai dengan akte telah diserahkan kepada pembeli, kepada penjual dan apakah penjual telah menerima harga tanah tersebut". Pernyataan tersebut sangat diperlukan, karena dalam akte ditulis bahwa uang pembelian telah dibayar lunas sehingga akte juga berarti sebagai tanda terima yang sah. Akte jual beli tanah itu ada yang 2 (dua) lembar dan ada yang 3 (tiga) lembar. Yang 2 (dua) lembar dipergunakan 1 (satu) lembar untuk arsip pejabat dan 1 (satu) lembar lagi dikirim ke sub Direktorat Agraria. Kemudian yang 3 (tiga) helai diperuntukkan yaitu 2 (dua) lembar untuk pembeli dan penjual dan 1 (satu) lembar lagi untuk keperluan permohonan ijin balik nama. Mengenai biaya akte jual beli tanah juga harus diperhatikan dalam prosedurnya, apakah ditanggung penjual atau pembeli ataupun ditanggung bersama-sama. Adapun biaya-biaya yang harus dikeluarkan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena jual beli di Kantor Pertanahan setempat.

Terhadap penjualan seluruh bidang tanah, maka biaya yang dikenakan adalah:

⁹ *Op.cit*

1. Bagi tanah yang belum bersertifikat;
 - a. Biaya untuk pejabat pembuatan akta tanah. Menurut Peraturan Menteri dalam Negeri No. 2 tahun 1987 ditetapkan biaya PPAT ½% (setengah persen) dari harga taksiran umum dari obyeknya. Hal ini tidaklah berlaku mutlak karena biasanya harga yang tercantum dalam akta jual beli dibuat lebih rendah dari harga yang sebenarnya dibayar oleh pembeli dan PPAT tidaklah terikat pada harga yang tercantum dalam akta tersebut sehingga mereka menggunakan taksiran umum.
 - b. Biaya saksi bagi tanah yang belum bersertifikat adalah Kepala Desa/Lurah dan seorang anggota pemerintahan desa. Biaya untuk mereka berdua sebesar 1 % (satu persen) dari harga transaksi jual beli (Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961).
 - c. Biaya pendaftaran hak atas tanah bekas hak adat. Tanah bekas hak adat biaya pendaftarannya dikenakan sebesar ½% (setengah persen) dari biaya pengukur dan pembuatan peta. Kemudian ½% (setengah persen) lagi untuk pembuatan sertifikatnya. Biaya ini dihitung berdasarkan taksiran harga tanah masing-masing setelah dibukukan.
 - d. Biaya formulir dan meterai. Pembelian formulir biayanya biasanya tergantung dari kebijaksanaan dari masing-masing pejabat yang bersangkutan dan biaya meterai tergantung dari harga jual beli tersebut.
2. Biaya untuk sebidang tanah yang telah bersertifikat adalah sebagai berikut:
 - a. Biaya untuk pejabat pembuatan akta tanah. Menurut Peraturan Menteri dalam Negeri No. 2 tahun 1987 ditetapkan biaya PPAT ½% (setengah persen) dari harga taksiran umum dari obyeknya.
 - b. Biaya saksi Yang biasanya menjadi saksi adalah Kepala Desa /Lurah dan seorang anggota pemerintahan desa. Biaya untuk 81 mereka berdua sebesar ¹⁰1 % (satu persen) dari harga transaksi jual beli (Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961).
 - c. Biaya perangko atau biaya cetak lembar. Biaya ini dikenakan apabila terjadi penjualan tanah untuk sebagian. Biaya ini termasuk biaya pemisahan.
 - d. Biaya ukur sementara.
Biaya pembuatan sertifikat Pembuatan sertifikat dikenakan biaya sebesar ¾% dari harga taksiran tanah yang meliputi:
 - a. pembuatan sertifikat untuk konversi sebesar ½% dari harga taksiran.
 - b. Pembuatan sertifikat untuk jual beli 1/4 % dari harga taksiran (Pasal 4 ayat 1 PMDN No. SK 41/DDA/1969). Setelah diselenggarakannya pendaftaran peralihan hak karena jual beli menurut hukum adat dan telah membayar semua biaya yang ditentukan Kantor Pertanahan maka sertifikat telah tercatat atas nama pembeli.
Dengan telah didapatkannya sertifikat tanah tersebut oleh pembeli, maka sertifikat dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang kuat terhadap pihak yang bersangkutan dan yang berkepentingan atas tanah tersebut.
Dengan demikian maka prosedur penerbitan sertifikat melalui jual beli mengikuti prosedur pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana jual beli tanah dalam hukum Tanah Nasional melandaskan pada Hukum Adat dan Peralihan hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997)¹¹ dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat dihadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT).Sebagai ketentuan formalnya atau mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Dalam ketentuan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa PPAT menolak membuat akta jika:

¹⁰ *Op.cit*

¹¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- b. Mengenai bidang tanah yang belum didaftar, kepadanya tidak disampaikan;
- c. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah terletak di jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/Kelurahan;
- d. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- e. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya bersihkan perbuatan hukum pemindahan hak;
- f. Untuk perbuatan hukum yang dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- g. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- h. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- i. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya;

Untuk memperoleh bukti yang kuat dan luas daya pembuktiannya, perbuatan hukum peralihan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatkan peralihan hak pada sertifikatnya,

diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menetapkan: 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.

Pendaftaran tanah yang dikenal dengan Cadastre sebagai istilah teknis untuk record (rekaman, menunjukkan kepada masyarakat luas, nilai dan kepemilikan atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Sementara itu, menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia sebelum diterbitkannya sertifikat hak atas tanah menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Kemudian lebih lanjut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan atas 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.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberi pengertian pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi: Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hanya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pentingnya pendaftaran ini pendaftaran tanah di atas sejalan dengan definisi pendaftaran tanah yang diberikan oleh Boedi Harsono¹², pendaftaran tanah adalah

¹² Opcit

serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.

Pentingnya pendaftaran tanah dalam hal untuk mendapatkan sertifikat tanah ini juga mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Dilakukan secara terus-menerus. Terus-menerus dimaksudkan apabila sekali tanah itu didaftar maka setiap terjadi perubahan atas tanah maupun subjeknya harus diikuti dengan pendaftaran tanah. Boedi Harsono berpendapat bahwa pendaftaran tanah ini pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia selalu harus disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
- b. Pengumpulan Data Tanah Data yang dikumpulkan pada dasarnya meliputi 2 (dua) macam yaitu:
 - 1) Data Fisik, yaitu data mengenai letak tanahnya, batas-batas tanahnya dan luasnya berapa serta bangunan dan tanaman di atasnya.
 - 2) Data Yuridis, yaitu mengenai nama hak atas tanah, siapa yang menjadi pemegang hak tersebut serta peralihan dan pembebanannya jika ada.
- c. Pendaftaran tanah diadakan untuk menjamin kepastian hukum (*legal cadaster*) dan kepastian hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 19 UUPA. Berbeda dengan pendaftaran tanah sebelum UUPA yang bertujuan untuk penarikan pajak (*fiscal cadaster*). Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 meliputi:
 - a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
 - b) Tanah Hak Pengelolaan;
 - c) Tanah Wakaf ; d) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
 - d) Hak Tanggungan;

Pendaftaran tanah harus berdasarkan asas-asas pendaftaran yang ada. Asas tersebut adalah asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Dalam penjelasan PP No. 24 Tahun 1997 diketahui keterangan dari kelima asas tersebut yaitu:¹³

- a. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- e. Asas Terbuka dimaksudkan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data pendaftaran tanah yang benar setiap saat Tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah. Kepastian Hukum tersebut meliputi orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak, letak, batas-batas serta luas bidang tanah.

Sehubungan dengan pemberian kepastian hukum hak-hak atas tanah baik mengenai subjek maupun objeknya maka pemerintah mengharuskan dilakukannya pengumuman mengenai hak-hak atas tanah yang meliputi:

 - a. Pengumuman mengenai subjek yang menjadi pemegang hak yang dikenal

¹³ PP No. 24 Tahun 1997

sebagai asas publisitas dengan maksud agar masyarakat luas dapat mengetahui tentang subjek dan objek atas suatu bidang tanah. Adapun implementasinya atas asas publisitas ini adalah dengan mengadakan pendaftaran hak.

- b. Penetapan mengenai letak, batas-batas dan luas bidang-bidang tanah yang dipunyai seseorang atas sesuatu hak atas tanah, dikenal dengan asas specialitas dan implementasinya adalah dengan mengadakan Kadaster.

Tujuan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

- a) Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah satuan rumah susun, hak-hak lain-lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hokum bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pelaksanaan mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut diatas harus mengikuti sistem pendaftaran tanah itu sendiri yang Menurut Boedi Harsono¹⁴ ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu system pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak Dalam sistem pendaftaran akta maupun pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Akta itulah yang akan didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah. Dalam sistem pendaftaran akta, tiap kali ada perubahan wajib dibuatkan akta yang baru sebagai buktinya dan data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan.

Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Dalam sistem pendaftaran hak, akta dalam sistem pendaftaran hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk

mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Jika terjadi perubahan tidak dibuatkan hak yang baru melainkan dilakukan pencatatannya dalam ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan.

Dengan demikian maka bangsa Indonesia menggunakan sistem pendaftaran hak sebagai sistem pendaftaran tanahnya. Hal tersebut diketahui dari Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi:

- a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan atas tanah;
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sementara itu, sistem publikasi adalah menjawab permasalahan sejauh mana data yang disajikan dalam sertifikat dilindungi kebenarannya dan bagaimana perlindungan hukumnya bagi pihak ketiga yang mendapatkan hak atas tanah tersebut.

Pada garis besarnya dikenal dua sistem publikasi yaitu:

- a. Sistem publikasi positif; Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak sehingga harus ada register atau buku tanah sebagai penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat tanah. Pemegang haklah yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Dalam sistem publikasi positif orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut(hak yang tidak dapat diganggu gugat dengan didaftar namanya sebagai pemegang hak dalam register. Sehingga bila terjadi bahwa pemegang haknya bukan yang sebenarnya, maka ia tidak dapat menuntut perubahan pembatalan perbuatan hukum pemindahan hak tersebut tetapi haknya sebatas menuntut ganti kerugian kepada negara, yang oleh Negara telah disediakan dana khusus. Sistem publikasi positif ini memberikan perlindungan bagi pendaftar. Namun

¹⁴ *Ibid*

terdapat kelemahan dalam system ini, antara lain:

- 1) Peranan aktif pejabat balik nama tanah akan memakan waktu lama;
 - 2) Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri;
 - 3) Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi.
- b. Sistem publikasi negatif Dalam sistem publikasi negatif yang terpenting bukanlah pendaftarannya, namun sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindah hak kepada pembeli. Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal dengan *Nemo Plus Juris*. Asas ini berasal dari Hukum Romawi yang lengkapnya *lemo Plu In Alium Transffere Potest Quam Ipse Habetu*. Orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri miliki. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem ini tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya. Jika sistem pendaftarannya adalah sistem pendaftaran akta maka sistem publikasinya selalu sistem publikasi negatif.

Sistem yang digunakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsure positif. Sistemnya bukanlah sistem negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2).¹⁵ Pernyataan tersebut mengandung arti, bahwa Pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha agar sejauh mungkin dapat menyajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran, hingga selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

Data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Demikian juga data yang dimuat dalam sertifikat hak, sepanjang data tersebut sesuai dengan yang ada dalam buku tanah dan peta pendaftaran tanah. Tetapi walaupun demikian sistem yang digunakan juga bukan positif. Dalam sistem positif, data yang disajikan dijamin kebenarannya. Bukan hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Bahwa sistem publikasinya bukan sistem positif, ternyata diketahui juga dari apa yang dinyatakan dalam penjelasan umum PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah.

Pendaftaran tidak menghasilkan suatu *Indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat). Dinyatakan dalam penjelasan umum bahwa: Pembuktian suatu hak dalam buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya tidak berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya; orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif.

Dengan demikian maka ditarik kesimpulan bahwa merujuk pada pengaturan dalam Hukum Tanah Nasional, maka peralihan hak atas tanah dalam kerangka jual beli menurut Hukum Tanah Nasional mengadopsi sistem hukum Adat, dimana menggunakan Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh dua orang saksi.

Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian. Sementara itu, Fungsi Pendaftaran tanah pada Jual Beli menurut Hukum Tanah Nasional adalah untuk memperluas dan memperkuat pembuktian bahwa telah terjadi peralihan hak dari penjual dan pembeli. Dengan dilakukan pendaftaran peralihan hak, maka menjadi bukti yang sempurna bahwa telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Hal ini

¹⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

membawa konsekuensi, bahwa sekalipun belum dilakukan pendaftaran peralihan hak pada kantor pertanahan, sepanjang telah dilakukan jual beli antara penjual dan pembeli, maka telah terjadi peralihan hak untuk mendapatkan sertifikat hak milik tanah melalui jual beli.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah merupakan satu kesatuan dengan proses pendaftaran hak atas tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana dalam pasal Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi: Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
2. Prosedur penerbitan sertifikat hak milik atas tanah melalui jual beli tidak terlepas dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli menurut hukum harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku dalam hal ini Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Oleh karena itu bagi pemohon yang berkepentingan untuk mendaftarkan tanahnya diwajibkan untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut.

B. Saran

1. Perlu dilakukan sosialisasi prosedur penerbitan sertifikat atas tanah pada umumnya dan melalui jual beli secara khusus kepada masyarakat melalui kelurahan dan lingkungan pada masyarakat setempat.

2. Setiap bidang tanah yang dimiliki oleh masyarakat perlu didaftarkan haknya untuk menjamin kepastian Hukum, untuk mendukung kelancaran pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan perlu adanya dukungan dan kerja sama antara Instansi yang terkait dan perlunya ada sarana prasarana yang memadai.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *"Hukum Perdata Indonesia"*, PT.Citra Adit Bakti Bandung Tahun 2000.
- Adrian Sutedi, *"Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya"*, Jakarta: Sinar Grafika, Tahun 2010.
- Berhard Limbong. *"Hukum Agraria Nasional"* Jakarta, Margaretha Pustaka, Tahun 2012.
- Budi Harsono, *"Hukum Agraria Indonesia"* (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah), Cetakan Kelimabelas, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, Tahun 2000.
- Eli Wuria Dewi *"Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah & Segala Perizinannya"* Yogyakarta: Buku Pintar. Tahun 2014
- H. Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik *"Hukum Tata Ruang"* dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah, Bandung, Nuansa, Tahun 2008
- Herman Hermit, *"Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda"*, Cetakan I, Mandar Maju, Bandung, Tahun 2004.
- Jimmy Joses Sembering, *"Panduan Mengurus Sertifikat Tanah"*, Visimedia, Jakarta, Tahun 2010.
- Subekti, *"Pokok-Pokok Hukum Perdata"*, Jakarta: Intermedia, Tahun 2001

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.