

**KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI TANAH HAK MILIK TANPA MELALUI PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH)<sup>1</sup>**

Oleh : Helena Lumban Gaol<sup>2</sup>

Hendrik Pondaag<sup>3</sup>

Revy S. M. Korah<sup>4</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimanakah kepastian hukum jual beli tanah hak milik tanpa melalui PPAT dan bagaimanakah praktek jual beli tanah hak milik tanpa PPAT yang terjadi di masyarakat sekarang ini yang mana dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Jual beli tanah tanpa melalui PPAT pada umumnya sah berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara yaitu syarat sahnya suatu perjanjian, namun jual beli tersebut tidak memiliki suatu kekuatan hukum yang menjadi suatu bukti kuat mengenai kepemilikan atas tanah tersebut. Maka jual beli tanah harus dan wajib dibuat dihadapan PPAT untuk menjamin suatu kepastian hukumnya sebagaimana yang telah diatur dalam PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya, serta bukan hanya menguasai tanah tersebut secara fisik saja namun juga secara yuridis. 2. Praktek jual beli tanah yang terjadi dalam masyarakat kenyataannya belum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Masyarakat kebanyakan masih melakukan proses jual beli tanah hanya secara lisan saja berdasarkan asas kekeluargaan/kepercayaan antar kedua belah pihak, serta masih menggunakan hukum adat yang dengan prinsip terang dan tunai, yang kemungkinan besar dapat menyebabkan suatu permasalahan dikemudian hari. Dan masih kurangnya pemahaman masyarakat akan tentang aturan atau tata cara jual beli tanah, serta akan pentingnya sertifikat jual beli tanah. Apabila terjadi suatu sengketa, maka dapat

dilakukan penyelesaian secara litigasi dan nonlitigasi.

Kata kunci: hak milik; jual beli; ppatt;

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari perjanjian jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegang sebelumnya dan menjadi hak daripada pihak lain. Setiap peralihan hak atas tanah pada umumnya dan berdasarkan hukum wajib didaftarkan pada pejabat yang berwenang atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) agar peralihan tersebut sah secara hukum.

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah kepastian hukum jual beli tanah hak milik tanpa melalui PPAT?
2. Bagaimanakah praktek jual beli tanah hak milik tanpa PPAT yang terjadi di masyarakat sekarang ini?

**C. Metode Penelitian**

Tipe Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normative.

**PEMBAHASAN**

**A. Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)**

Indonesia merupakan negara hukum, atau sering disebut dengan istilah *rechtsstaat* atau *the rule of law* yaitu merupakan negara yang dalam menjalankan suatu tindakan semua berdasarkan pada aturan atau sesuai dengan hukum yang berlaku. Secara umum, tujuan hukum meliputi ; keadilan, kemanfaatan, kepastian hukum menjadi salah satu ukuran penting dalam negara yang menganut negara hukum. Dengan kepastian hukum semua dapat diukur, apakah sesuatu yang dilakukan dan terjadi itu sah atau tidak sah secara hukum.<sup>5</sup>

Kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang mencakup kegiatan pengukuran, pemetaan dan pembukuan hak atas (Pasal 19

<sup>1</sup> Atikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 18071101052

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Nuruz Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, (Bandung : Refika Aditama, 2016), hlm. 156

UUPA), sangat terkait dengan aspek teknis, yuridis dan administratif data atas bidang tanah. Perolehan, pengelolaan dan penanganan data pertanahan berbeda dengan kegiatan kerekayasaannya lainnya. Kekhasan penyelenggaraan pendaftaran tanah ini terkait dengan pertimbangan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap sebidang tanah yang terkait dengan subjek hak, objek hak serta hak atas tanahnya.

Menurut Boedi Harsono (1985 : 50) jaminan kepastian hukum dalam bidang agraria khususnya dalam bidang pertanahan menghendaki adanya kepastian tentang hak atas tanahnya, subjek haknya, tanahnya, dan hukumnya.<sup>6</sup>

Kepastian hak atas tanah menyangkut hubungan hukum antara subjek tanah dengan objek hak atas tanah. Secara umum yang dimaksud dengan hak adalah kekuasaan untuk melakukan sesuatu karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan (UU). Sifat hak adalah mengikat tetapi dibatasi oleh hak pihak lain dan aturan. Dengan demikian hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang hak untuk berbuat atau melakukan sesuatu yang dapat bersifat fisik maupun bersifat yuridis. Kewenangan subjek hak terhadap bidang (objek) tanah baik yang bersifat fisik maupun yang bersifat keperdataan sangat berkaitan dengan macam hak atas tanahnya.

Secara normatif, dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan jenis-jenis hak yaitu : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan serta hak-hak lain yang akan ditetapkan dalam undang-undang. Sedangkan dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA menyebutkan hak-hak yang bersifat sementara yaitu : hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian. Namun dalam praktik administrasi sehari-hari terdapat : 1). Hak atas tanah yang meliputi (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah wakaf); 2). Hak milik satuan rumah susun; 3). Hak pengelolaan; 4). Hak tanggungan.<sup>7</sup>

Jual beli tanah memiliki dua aturan mendasar yang harus dipenuhi yaitu proses

transaksi dan keabsahan dokumen sertifikat. Proses jual beli tanah tidak boleh dilakukan di bawah tangan. Semua prosedur transaksinya harus dilakukan dihadapan pejabat Negara atau yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>8</sup>

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, PPAT disebut sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Meski demikian, tak semua daerah memiliki PPAT. Untuk daerah-daerah yang belum memiliki PPAT, camat dapat berperan sebagai PPAT sementara. Sebagaimana yang telah diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (2) yang berbunyi : "PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT". Nantinya Notaris akan membantu memeriksa keabsahan berkas yang telah dibuat oleh PPAT sementara.

Pendaftaran Tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan secara teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat dan tanda bukti bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani (dalam Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997).

Berdasarkan Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 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

<sup>6</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung : Mandar Maju, 1993), hlm. 15

<sup>7</sup> UUPA

<sup>8</sup> Natasha Cecilia Anandita, "Tata cara jual beli tanah" <https://www.popbela.com/career/inspiration/natasha-cecilia-anandita/tata-cara-jual-beli-tanah/4> (diakses pada 23 Oktober 2021, pukul 20.25)

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
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>9</sup>

Jaminan kepastian hukum memiliki beberapa manfaat yaitu:

- a. Memajukan perekonomian nasional, karena sertifikat hak atas tanah dapat dijadikan agunan untuk memperoleh kredit perbankan
- b. Melestarikan lingkungan, karena hubungan yang pasti antara pemegang hak dengan objek hak memberikan motivasi pemegang hak untuk melakukan hal-hal yang berkaitan dengan pelestarian lingkungan
- c. Meningkatkan penerimaan negara, karena pendaftaran tanah memungkinkan adanya penerbitan administrasi peralihan hak dan itu kemungkinan adanya pemasukan bea balik nama
- d. Melindungi kepentingan masyarakat terutama golongan ekonomi lemah, karena jika tanah pemegang hak dibebaskan untuk kepentingan tertentu, pemegang hak akan memperoleh kompensasi yang wajar
- e. Mencegah atau mengurangi sengketa pertanahan
- f. Mendukung perencanaan tata ruang untuk pembangunan.<sup>10</sup>

Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya.

Sistem hukum pembuktian sebagai bagian dari hukum acara yang berlaku di Indonesia terbagi atas pembuktian dalam perkara pidana dan pembuktian dalam perkara perdata. Secara keseluruhan, dalam hukum pembuktian dikenal

berapa doktrin pengelompokan alat bukti, yang membagi alat-alat bukti ke dalam kategori *oral evidence*, *documentary evidence*, *material evidence*.<sup>11</sup>

Hukum acara yang berlaku di Indonesia mengakui adanya lima macam alat bukti yang sah atau yang diakui, sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdata, yang terdiri atas :

1. Bukti tulisan
2. Bukti dengan saksi-saksi
3. Persangkaan-persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah

Pasal 1886 KUHPerdata tersebut diatas bahwa urutan pertama alat bukti dalam hukum acara perdata adalah bukti tulisan (*Schrifttelijk bewijs, written evidence*). Bukti tulisan tersebut sering pula dinamakan dengan alat bukti surat. Dalam acara perdata bukti tulisan merupakan alat bukti yang penting dan paling utama dibanding dengan yang lain, oleh sebab itu maka umumnya semua tindakan hukum yang dicatat atau dituliskan dalam berbagai bentuk surat sejak semula memang sengaja dibuat untuk membuktikan sesuatu.<sup>12</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad, Surat merupakan alat bukti tertulis yang memuat tulisan atau menyatakan pikiran seseorang sebagai alat bukti. Menurut bentuknya alat bukti tertulis digolongkan menjadi dua jenis, yaitu surat akta dan surat bukan akta. Surat akta adalah surat yang bertanggal dan diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang digunakan untuk pembuktian. Surat akta digolongkan lagi menjadi akta otentik dan akta tidak otentik.<sup>13</sup>

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik maupun dengan tulisan dibawah tangan. Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian mutlak. Apabila timbul sengketa antara pihak, maka yang termuat dalam akta otentik merupakan bukti yang sempurna

<sup>11</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 2002), hlm. 141

<sup>12</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Op.Cit., hlm. 162

<sup>13</sup> Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum* (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 130-131

<sup>9</sup> PP No. 24 Tahun 1997

<sup>10</sup> Ahmad Setiawan, Op.Cit., hlm. 23

sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian lainnya. Dimana dalam praktek hukum memudahkan pembuktian dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Berbeda dengan akta dibawah tangan yang masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak, atau dikuatkan lagi dengan akta-akta pembuktian lainnya. Oleh karenanya dikatakan bahwa akta dibawah tangan, merupakan permulaan tertulis.<sup>14</sup>

Berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa : "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."<sup>15</sup>

Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Kebenaran yang terkandung dalam sertifikat tersebut harus diterima baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara dipengadilan. Sertifikat hak milik memiliki beberapa keunggulan yaitu :

- Jangka waktu yang tidak terbatas, berlangsung terus selama pemilikinya masih hidup
- Dapat diwariskan dari generasi ke generasi sesuai hukum yang berlaku
- Hak penggunaannya berlaku seumur hidup, tidak seperti hak guna bangunan atau usaha yang maksimal 60 tahun
- Sebagai aset.<sup>16</sup>

Buku letter C juga merupakan salah satu poin penting dalam persyaratan pengurusan sertifikat jika yang dipunyai sebagai bukti awal kepemilikan hak atas tanah itu hanya berupa

girik, ketitir, atau petuk. Letter C merupakan buku register pertanahan yang ada di desa atau kampung atas kepemilikan tanah dilokasi tersebut secara turun temurun. Fungsi dari Letter C itu sendiri sebagai alat bukti hak atas dan syarat administrasi ketika tanah akan disertifikatkan.

➤ Girik

Girik merupakan tanah yang dikuasai oleh salah satu pihak yang memiliki girik alias bukti pembayaran pajak atas tanah yang bersangkutan kepada otoritas kolonial. Girik bukan bukti kepemilikan tanah atau hak atas tanah namun girik hanya bukti pembayaran pajak belaka.

➤ Tanah Eigendom

Tanah Eigendom adalah tanah yang memiliki status hak milik pada rezim aturan pertanahan kolonial. Tanah eigendom pada dasarnya hanya dapat dimiliki oleh masyarakat kolonial Eropa dan Timur Asing, hanya saja masyarakat pribumi yang menginginkan haknya atas tanah dipersamakan dengan bangsa Eropa dan Timur Asing.

➤ Tanah Eigendom Verponding

Tanah Eigendom Verponding adalah tanah berhak milik khas rezim pertanahan kolonial barat bagi masyarakat pribumi. Bukti kepemilikannya sebatas verponding atau surat tagihan atas pajak tanah dan bangunan. Tanah itu juga harus sesegera mungkin dikonversi melalui pejabat pertanahan setempat. Konversi tanah ini memperhatikan ketentuan yang ada dalam UUPA dan aturannya. Sementara verponding daripada tanah Eigendom Verponding sekarang berubah menjadi Surat Pemberitahuan Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB).

➤ Tanah Petok D

Tanah Petok D adalah tanah yang memiliki alas hak surat tanah petok D. sebelum terbit UUPA pada tahun 1960, status tanah petok D dipersamakan dengan tanah yang memiliki surat kepemilikan tanah atau sertifikat tanah.

➤ Tanah Letter C

Tanah Letter C adalah buku register pertanahan yang ada didesa atau kampung atas kepemilikan tanah dilokasi

<sup>14</sup> Hendryan Tendeon, *Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 KUHPerdara*. Lex Privatum Vol. 5, No.2, Tahun 2017

<sup>15</sup> PP No. 24 Tahun 1997

<sup>16</sup> Ketut Oka Setiawan, Op.Cit., hlm. 175

tersebut secara turun temurun. Dalam Letter C lengkap tercatat bukti lain seperti girik, kutipan letter c, dan lain sebagainya pada pemilik tanah.

### 1. Dokumen-dokumen Pendaftaran Tanah

Dokumen-dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

#### a. Daftar Tanah

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang-bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.

#### b. Surat Ukur

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

#### c. Daftar Nama

Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perorangan atau badan hukum tertentu.

#### d. Buku Tanah

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.<sup>17</sup>

Dokumen-dokumen tersebut dipakai dalam pendaftaran tanah dimana dengan dokumen tersebut seseorang memperoleh status tanah sebagai hak milik. Pemberian hak milik atas tanah dapat diberikan atas :

#### a. Hak milik perseorangan

#### b. Hak milik badan hukum.

#### a. Hak Milik Perseorangan

Hak milik perseorangan adalah tanah yang dimiliki oleh orang kewarganegaraan Indonesia. Persyaratan permohonan hak milik atas tanah yaitu :

- Formulir permohonan yang sudah di isi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai yang cukup
- Surat kuasa apabila dikuasakan

- Fotokopi identitas kartu tanda penduduk dan kartu keluarga pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- Asli bukti perolehan tanah atau alas hak
- Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah atau rumah yang dibeli dari pemerintah
- Fotokopi tanda daftar Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Surat Setoran Bea (SBB), Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
- Melampirkan bukti surat setoran pajak (SSP) atau pajak penghasilan (PPH).<sup>18</sup>

#### b. Hak Milik Badan Hukum

Tanah milik suatu badan hukum yang didirikan dengan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang oleh undang-undang telah ditunjuk sebagai badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik. Persyaratannya yaitu :

- Formulir permohonan yang sudah di isi dan tandatangani permohonan atau kuasanya diatas materai yang cukup
- Surat kuasa apabila dikuasakan
- Fotokopi identitas, KTP dan kartu keluarga pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- Asli bukti perolehan tanah atau alas hak
- Surat keputusan (SK) penunjukan badan hukum yang dapat memperoleh hak milik

<sup>17</sup> Juosfiel Sadpri Pansariang, *Proses dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, Lex Privatum, Vol. 2, No. 3, 2014, hlm. 35

<sup>18</sup> Ibid, hlm. 31

- dari Kepala Badan Pertanahan Nasional
- Surat izin untuk memperoleh hak milik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional
- Fotokopi tanda daftar Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- Melampirkan bukti Surat Setoran Pajak (SSP) atau pajak penghasilan (PPh), sesuai dengan ketentuan.<sup>19</sup>

## 2. Tahap Pembuatan Akta PPAT

Akta PPAT adalah merupakan akta otentik, maka susunannya sebagaimana syarat-syarat otentik lainnya, yang terdiri dari :

- a. Sampul Akta PPAT, yaitu bentuk fisik akta PPAT terdiri atas sampul akta dan formulir akta. Pada akta PPAT, sampul akta berfungsi sebagai nagian luar dari formulir akta.
- b. Kop Akta PPAT, yaitu kepala surat yang berisi tentang nam, alamt, nomor telepon suatu kantor, lembaga resmi pemerintahan, badan udaha dan sebagainya.
  - Kop akta PPAT:
    - 1). Kedudukan sebagai PPAT
    - 2). Nama PPAT
    - 3). Daerah kerja PPAT
    - 4). SK pengangkatan, nomor dan tanggal SK pengangkatan
    - 5). Alamat kantor dan nomor telepon.
  - Kop akta PPAT sementara :
    - 1). Kedudukan sebagai PPAT sementara
    - 2). Jabatan (kepala desa/camat)
    - 3). Wilayah kerja (desa, kecamatan dan kabupaten/kota)
    - 4). SK penunjukan sementara, nomor SK dan tanggal SK
    - 5). Alamat kantor dan nomor telepon.
  - Kop akta PPAT khusus:
    - 1). Kedudukan sebagai PPAT khusus
    - 2). Jabatan (kepala kantor pertanahan)
    - 3). Wilayah kerja (kabupaten/kota)
    - 4). SK pengangkatan, nomor dan tanggal SK pengangkatan
    - 5). Alamat kantor dan nomor telepon.
  - Kop Akta PPAT pengganti :

- 1). Kedudukan sebagai PPAT pengganti
- 2). Nama PPAT pengganti
- 3). Nama PPAT yang digantikan
- 4). Daerah kerja ( kabupaten/kota)
- 5). SK pengangkatan, nomor dan tanggal SK pengangkatan
- 6). Alamat kantor dan nomor telepon.

c. Awal Akta PPAT (Opening), yang berisi:

- Judul akta atau kepala akta
- Nomor urut akta (sebelum garis miring menyebutkan nomor urut akta dalam setahun berjalan dan setelah garis miring menyebutkan tahun pembuatan akta)
- Hari, tanggal, bulan dan tahun dibuatnya akta
- Nama lengkap PPAT, dasar hukum kewenangan PPAT, dituliskan juga jabatan dari pejabat yang mengeluarkan Keputusan pengangkatan PPAT, nomor serta tanggalnya
- Daerah kerja sesuai pengangkatan
- Alamat lengkap letak kantor PPAT<sup>20</sup>

d. Badan Akta, terdiri dari;

1). Komparasi, berisi tentang:

- Kedudukan bertindak penghadap
- Kedudukan bertindak menunjukkan apa yang menjadi kewenangan/ apa yang menjadi dasar dalam perbuatan/tindakan yang dilakukan oleh penghadap.

Selain identitas penghadap, kecakapan dan kewenangan bertindak penting dicantumkan karena berkaitan dengan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Setelah dicantumkan para penghadap dikenal atau diperkenalkan maka dicantumkan kesepakatan para pihak terhadap/atas objek tersebut, seperti dalam hal ini adalah peralihan hak karena jual beli, dilanjutkan dengan penulisan objek yang diperjanjikan atau objek yang diserahkan (diisi data tanahnya), yang terdiri dari nomor hak, tanggal dan nomor suratukur/gambar situasi, luas tanah, Nomor Induk Bidang (NIB), atas nama, alat bukti yang digunakan sebagai dasar pembuatan hukum tersebut.<sup>21</sup>

2). Isi akta

<sup>19</sup> Ibid, hlm. 33

<sup>20</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Op.Cit., hlm. 181

<sup>21</sup> Ibid, hlm. 186

Isi akta memuat kehendak dan keinginan dari para pihak. Pada bagian isi akta diuraikan dan dijelaskan apa yang disaksikan oleh PPAT untuk diuraikan dan/atau dicatatkan (dikonstatir) kehendak para pihak yang menghendaki dibuatnya akta tersebut.

Pada suatu akta haruslah dengan tegas menjabarkan mengenai :

- Hal pokok yang menjadi esensi perjanjian (*essentialia*), yaitu bagian perjanjian yang merupakan unsur yang harus ada dalam perjanjian tertentu atau merupakan ketentuan umum bersifat memaksa.
- Hal yang dianggap selalu ada dalam setiap perjanjian (*naturalia*), yaitu unsur berdasarkan sifat perjanjian bernama dianggap ada tanpa perlu secara khusus diperjanjikan oleh para pihak. Bagian ini bersifat mengatur (*regelend*) sehingga dapat disimpangi dengan memperjanjikan hal lainnya asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum (sebagaimana dalam Pasal 1337 BW).
- Hal yang harus dinyatakan dengan tegas dalam perjanjian (*accidentalialia*), yaitu bagian dari perjanjian yang ditambahkan secara khusus oleh para pihak atau dapat juga disebut sebagai unsur pelengkap dari suatu perjanjian, dapat berupa tata cara pembayaran atau pemilihan domisili hukum apabila terjadi sengketa yang timbul akibat tidak terpenuhinya perjanjian tersebut.<sup>22</sup>

#### e. Akhir dan Penutup Akta (*closing*)

Penutup akta PPAT merupakan bagian akta PPAT yang merupakan keterangan dari PPAT selaku Pejabat Umum (*ambtenareen verklaring*). Pada bagian ini PPAT sepenuhnya bertanggung jawab atas kebenaran segala sesuatu yang dituliskannya pada bagian penutup akta. Bagian akhir akta merupakan keterangan dari Pejabat Umum yang bersangkutan mengenai benar telah dilakukan pelaksanaan pembuatan akta sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Penutup akta memuat :

- Identitas lengkap para saksi
- Uraian mengenai pembacaan dan penandatanganan akta
- Uraian mengenai lembar akta yang ditandatangani
- Tanda tangan para penghadap, pemberi persetujuan (jika ada), para saksi dan PPAT.

#### f. Bagian Bawah Akta PPAT

Salah satu bentuk khas dari akta PPAT yang membedakan dengan akta Notaris, selain ada kop akta ada juga bagian bawah akta PPAT yang menyebutkan jenis akta, nama PPAT, daerah kerja PPAT dan halaman akta PPAT.<sup>23</sup>

### 3. Fungsi Akta Jual Beli

Peralihan hak atas tanah yang paling banyak terjadi adalah melalui perjanjian jual beli. Jual beli menjadi perjanjian yang banyak dilakukan di dalam masyarakat karena mudahnya melakukan perjanjian ini. Pada saat terdapat suatu benda dan harga di satu pihak, kemudian pihak lain menyanggupi untuk membayar harga yang telah ditentukan, maka dapat dengan mudah pula terjadi suatu perjanjian jual beli.

Ketentuan jual beli yang disebutkan dalam pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan : “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”. Dan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara “hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut pasal 612, 613, dan 616”. Menjadi tidak berlaku pada saat ketentuan Pasal 5 UUPA.<sup>24</sup>

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa : “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>25</sup>

<sup>23</sup> Ibid, hlm. 201

<sup>24</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Op.Cit., hlm. 204

<sup>25</sup> Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997

<sup>22</sup> Ibid, hlm. 199

Akta jual beli tanah otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki fungsi sebagai berikut :

1. Akta PPAT membuktikan secara otentik telah terjadinya jual beli sebidang tanah tertentu, oleh pihak-pihak tertentu yang disebut di dalamnya
2. Adanya bukti berupa suatu akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran jual belinya oleh Kepala Kantor Pertanahan
3. Dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dengan akta PPAT sebagai buktinya bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan
4. 4. Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli:
  - a. Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (pasal 1320 KUHPerduta)
  - b. Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya
  - c. Tidak dilanggar ketentuan *Landreform*
  - d. Dilakukan secara terang, tunai, dan nyata.
5. Jual beli dilakukan dihadapan Kepala Desa adalah sah menurut hukum, bilamana dipenuhi syarat-syarat materiilnya yang disebutkan di atas. Jual beli yang dilakukan dihadapan Kepala Desa memenuhi syarat terang, artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi, tetapi Kepala Kantor Pertanahan akan menolak mendaftarnya.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan : “untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta pejabat ini hanyalah sebagai alat bukti”. Boedi Harsono berpendapat bahwa jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual ke pembeli, asal saja jual beli itu memang memenuhi syarat-syarat material (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya).<sup>26</sup>

Dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT bukan merupakan jual beli tanah yang bersifat ilegal namun bersifat informal, karena sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24

Tahun 1997 bahwa jual beli agar memenuhi aspek formal sehingga dapat didaftarkan peralihan haknya haruslah dibuat dihadapan PPAT. Dalam hal ini terdapat konsekuensi yang harus dipahami apabila jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan PPAT adalah tidak ada jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan atas tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut.

Dalam jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tentunya tidak akan terdapat akta PPAT sebagai bukti telah terjadi peralihan hak yang bersifat otentik. Konsekuensi selanjutnya sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa peralihan hak tersebut tidak dapat didaftarkan sehingga secara otomatis juga tidak akan bisa diperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat. Kondisi tersebut rawan menimbulkan terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah.

Dalam sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia yang menggunakan sistem publikasi negatif bertendensi positif, sebagaimana disebutkan dalam pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat. Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Harus dipahami juga bahwa sertifikat merupakan bukti hak yang kuat tetapi bukan bukti hak yang mutlak, artinya apabila dapat dibuktikan sebaliknya maka terbuka kemungkinan untuk sertifikat dapat dibatalkan.

Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, yang dasar penerbitannya salah satunya berasal dari akta PPAT saja masih terbuka kemungkinan untuk dibatalkan sehingga dalam hal ini kepastian hukum yang dimilikinya pun tidak berlaku mutlak, apalagi kepastian hukum jual beli tanah hak milik tanpa melalui PPAT.

Jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT dan selanjutnya dituangkan dalam akta PPAT untuk menjamin suatu kepastian hukum dari suatu kepemilikan atas tanah tersebut. dengan adanya bukti yuridis hak atas tanah tersebut sah secara hukum dan sertifikat tanah tersebut dapat dijadikan sebagai bukti dipengadilan apabila terjadi suatu sengketa mengenai tanah tersebut.

<sup>26</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Op.Cit., hlm. 206

Serifikat tanah akan menjadi bukti yang sah bahwasanya tanah tersebut sudah menjadi milik dari seseorang atau pembeli, dan pemilik sebelumnya tidak bisa lagi mengganggu gugat tanah tersebut. dan ini menjamin bahwa pembeli tidak hanya menguasai tanah tersebut secara fisik namun tidak secara yuridis, yang dengan mana kemungkinan dapat menyebabkan suatu kerugian bagi antar pihak dikemudian hari.

## **B. Praktek Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa PPAT Yang Terjadi di Masyarakat Sekarang Ini**

Bentuk pemindahan hak dalam hal ini berupa jual beli, tukar menukar, hibah dan/atau wasiat. Ketiga pemindahan hak tersebut memiliki asas yang sama yaitu terjadinya pemindahan hak pada saat syarat asas “terang dan tunai” terpenuhi oleh kedua belah pihak. Asas tunai maksudnya kedua belah pihak saat bersepakat telah dapat diwujudkan apa yang menjadi kewajiban dan hak bagi masing-masing pihak, asas terang maksudnya pihak-pihak yang melakukan kesepakatan dalam masing-masing kelembagaan tersebut dapat dan/atau tidak keberatan diketahui pihak lain, semacam memiliki asas publisitas.<sup>27</sup>

Jual beli tanah menurut hukum adat disebut juga jual lepas adalah bersifat tunai dan terang, sebagai bukti telah terjadi jual beli dan sudah selesai pemindahan hak tersebut dapat juga dibuatkan surat jual beli yang ditanda tangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli, dengan disaksikan kepala adat.

Jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah merupakan masalah pelik yang menjadi sumber konflik masyarakat kita. Ada yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan lisan saja antara penjual dan pembeli. Bahkan ada orang yang nekat menjual tanah yang sudah dijualnya, istilah kampungannya, jual diatas jual.<sup>28</sup>

Permasalahan dikemudian hari muncul, tanah yang dijual digugat keabsahannya. Jual beli tanah merupakan proses peralihan hak atas tanah yang sudah ada sejak zaman dahulu, dan diatur dalam hukum adat, dengan prinsip

“terang” dan “tunai”. Kebanyakan masyarakat melakukan proses jual beli tanah hanya berdasarkan asas kekeluargaan saja atau secara lisan. Seperti halnya yang dialami oleh keluarga penulis, yang dimana proses jual belinya hanya secara lisan dan berdasarkan asas kekeluargaan dan hanya ada pihak penjual dan pembeli saja yang kemudian menyebabkan suatu masalah, sehingga pihak pembeli juga (keluarga penulis) mengalami kerugian dan tidak adanya penjelasan dari pihak penjual, yang ternyata sebagian tanah tersebut sudah dijual kepada orang lain, dan tanah yang dijual kepada pembeli sudah tidak sesuai lagi dengan kesepakatan sebelumnya.

Putusan No. 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg pada tahun 1985 tergugat (Aspoeah) menjual tanah kepada penggugat (Abu Hasan). Pada tahun 1998 tanah tersebut ditempati dan/atau dikuasai oleh penggugat sampai dengan sekarang. Pada saat proses jual beli, tergugat berjanji akan menyelesaikan proses jual beli tanah objek sengketa dihadapan PPAT sampai selesai. Namun saat proses pembuatan akta jual beli terhadap tanah tersebut belum selesai, tergugat meninggalkan kediamannya dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya sehingga proses jual beli tanah dihadapan PPAT tidak terlaksana.<sup>29</sup>

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Jual beli tanah tanpa melalui PPAT pada umumnya sah berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara yaitu syarat sahnya suatu perjanjian, namun jual beli tersebut tidak memiliki suatu kekuatan hukum yang menjadi suatu bukti kuat mengenai kepemilikan atas tanah tersebut. Maka jual beli tanah harus dan wajib dibuat dihadapan PPAT untuk menjamin suatu kepastian hukumnya sebagaimana yang telah diatur dalam PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya, serta bukan hanya menguasai tanah

<sup>27</sup> Ketut Oka Setiawan, Op.Cit, hlm. 199

<sup>28</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : PT Kharisman Putra Utama, 2015), hlm. 25

<sup>29</sup> Putusan No. 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg

tersebut secara fisik saja namun juga secara yuridis.

2. Praktek jual beli tanah yang terjadi dalam masyarakat kenyataannya belum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Masyarakat kebanyakan masih melakukan proses jual beli tanah hanya secara lisan saja berdasarkan asas kekeluargaan/kepercayaan antar kedua belah pihak, serta masih menggunakan hukum adat yang dengan prinsip terang dan tunai, yang kemungkinan besar dapat menyebabkan suatu permasalahan dikemudian hari. Dan masih kurangnya pemahaman masyarakat akan tentang aturan atau tata cara jual beli tanah, serta akan pentingnya sertifikat jual beli tanah. Apabila terjadi suatu sengketa, maka dapat dilakukan penyelesaian secara litigasi dan nonlitigasi.

#### B. Saran

1. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata menyebutkan bahwa jual beli tanah tanpa PPAT (dibawah tangan) sah apabila pihak pembeli dan penjual memenuhi syarat objektif dan subjektif dari ketentuan tersebut, tetapi untuk menjamin kepastian hukumnya jual beli tanah harus dibuat akta otentiknya oleh pejabat yang berwenang atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Dengan adanya praktek jual beli tanah yang terjadi dimasyarakat yang belum sesuai dengan aturan yang ada, maka diharapkan masyarakat bisa dan wajib menaati dan mengikuti tata cara jual beli tanah dengan baik dan benar. Serta perlunya suatu penyuluhan/sosialisasi dari pejabat yang berwenang secara optimal kepada masyarakat mengenai proses jual beli tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan, agar kedepan masyarakat dapat melaksanakan jual beli tanah sesuai dengan aturan yang ada dan untuk mengantisipasi terjadinya suatu konflik dikemudian hari.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Irwansyah. (2020). *Penelitian Hukum (Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel)*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.**
- Kalalo, M. E. (2018). *Hukum Perdata* . Manado: Unsrat Press.
- Kansil, C. (2009). *Kamus Istilah Hukum* . Jakarta : Gramedia Pustaka.
- Marzuki, P. M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum* . Jakarta : Kencana.
- Mertokusumo, S. (2002). *Hukum Acara Perdata Indonesia* . Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, A. (2002). *Etika Profesi Hukum* . Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Parlindungan, A. P. (1993). *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- Parlindungan, A. P. (1999). *Pendaftaran Tanah Indonesia* . Bandung: Mandar Maju.
- Rahardjo, S. (2012). *Ilmu Hukum* . Bandung: Citra Aditya Bakti .
- Saleh, K. W. (1997). *Hak Anda Atas Tanah* . Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Santoso, U. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: PT Kharisman Putra Utama.
- Setiawan, A. (2020). *Hukum Pertanahan* . Yogyakarta: LaksBang Justitia.
- Setiawan, K. O. (2020). *Hukum Agraria*. Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- Soekanto, S. (2010). *Pengantar Penelitian Hukum* . Jakarta: UI Press.
- Supriadi. (2016). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syah, M. I. (2019). *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah* . Jakarta : Bhuana.
- Syahrani, R. (1999). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* . Bandung: Citra Aditya Bakti .
- Utomo, H. I. (2020). *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* . Jakarta: Kencana.
- Wijoyo, S. (2003). *Penyelesaian Sengketa Lingkungan* . Surabaya: Airlangga University Pers.
- Zaman, N. (2016). *Politik Hukum Pengadaan Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*. Bandung : Refika Aditama.