



SKRIPSI

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI TANAH ATAS
TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT**

*TRANSFER OF LAND RIGHTS DUE TO THE SALE AND PURCHASE OF
LAND ON LAND THAT HAS NOT BEEN CERTIFIED*

Oleh :

DINDA NUR AL FIYAH
NIM : 160710101200

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2020



SKRIPSI

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI TANAH ATAS
TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT**

*TRANSFER OF LAND RIGHTS DUE TO THE SALE AND PURCHASE OF
LAND ON LAND THAT HAS NOT BEEN CERTIFIED*

Oleh :

DINDA NUR AL FIYAH
NIM : 160710101200

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2020

MOTTO

“Wahai orang – orang yang beriman, Mohonlah pertolongan (kepada Allah) dengan sabar dan salat. Sungguh, Allah beserta orang – orang yang sabar” (QS. Al-Baqarah [2]: 153)¹



¹ Kitabul Akbar, “*Al-Qur’an Terjemah Standart Penulisan dan Terjemahan Departemen Agama Republik Indonesia*”, Jakarta : Akbar Media. hlm. 23.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan Sebagai ungkapan rasa cinta kasih yang sangat tulus dan rasa terimakasih yang sebesar besarnya kepada :

1. Kedua orang tua saya, Bapak Sugianto dan Ibuku tercinta Tumei, selama ini merawat, membesarkan, membimbing dan memberikan kasih sayang dan semangat serta perjuangannya yang tidak akan pernah bisa terbayar dengan apapun yang selalu memberi saya dukungan dan motivasi untuk menjadi manusia yang bermanfaat bagi agama dan sesama.
2. Almamater yang saya banggakan Universitas Jember tempat bagi saya untuk menimba ilmu khususnya di bidang hukum.

PERSYARATAN GELAR

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI TANAH ATAS
TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT**

*TRANSFER OF LAND RIGHTS DUE TO THE SALE AND PURCHASE OF
LAND ON LAND THAT HAS NOT BEEN CERTIFIED*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh :

DINDA NUR AL FIYAH

NIM : 160710101200

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2020

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

Tanggal : 24 Februari 2020

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,

Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.
NIP. 195611251984031002

Dosen Pembimbing Anggota,

Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.
NIP. 198707132014042001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**“ PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI TANAH ATAS
TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT”**

Oleh :

**DINDA NUR AL FIYAH
NIM. 160710101200**

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

**Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.
NIP. 195611251984031002**

**Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.
NIP. 198707132014042001**

Mengesahkan :

Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan

Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

**Dr. Moh Ali, S.H., M.H
NIP. 197210142005011002**

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 04

Bulan : Maret

Tahun : 2020

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,

Totok Sudaryanto, S.H., M.S.
NIP. 198302032008121004

Eddy Mulyono, S.H., M.H.
NIP. 196802191992011001

Anggota Penguji :

Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.
NIP.195611251984031002

.....

Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H
NIP.198707132014042001

.....

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DINDA NUR AL FIYAH

NIM : 160710101200

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : “ PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI TANAH ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansial tidak disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isiya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 04 Maret 2020

Yang menyatakan,

DINDA NUR AL FIYAH
NIM. 160710101200

UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala puja dan puji syukur penulis panjatkan kepada Allah S.W.T, Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah skripsi dengan judul : **PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI ANAH ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT**. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan kuliah pada Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak – pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak Rizal Nugroho, S.H.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing Utama, yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, nasehat dan saran dengan penuh kesabaran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
2. Ibu Nurul Laili Fadhilah S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota, yang telah memberikan dukungan, bimbingan dan saran dengan kesabaran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dan juga selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) Fakultas Hukum, yang selalu memberikan bimbingan, konsultasi dan masukan selama melaksanakan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku Ketua Penguji yang telah banyak memberikan pengarahan dan membantu penulis dalam memberikan koreksi serta kritik maupun saran demi kesempurnaan skripsi ini;
4. Bapak Eddy Mulyono, S.H.,M.H., selaku Sekretaris Penguji yang telah banyak memberikan pengarahan dan membantu penulis dalam memberikan koreksi serta kritik maupun saran demi kesempurnaan skripsi ini;
5. Bapak Dr. Moh Ali, S.H., M.H. selaku Penjabat Dekan Universitas Jember Ibu Dr. Dyah Ochtarina S, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H.,

- M.H.m dan bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, dan Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Totok Sudaryanto S.H., M.S., dan Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum., selaku Ketua dan Sekretaris Jurusan Hukum Tata Negara atas segala kesempatan dan fasilitas yang diberikan selama menempuh perkuliahan;
 7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah mencurahkan pikiran dan tenaganya untuk memberikan ilmu pengetahuan kepada mahasiswanya;
 8. Ibu Tutik Patmiati M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik, terimakasih atas segala pengarahan dan bimbingannya selama penulis menjadi mahasiswa;
 9. Seluruh staf serta Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember, staf bagian kemahasiswaan dan segenap pengurus terimakasih telah membantu penulis selama penulis menjadi mahasiswa;
 10. Kakakku Tersayang Siti Maria Ulva dan adikku tersayang Mohammad Akbar Sugianto yang selalu memberikan semangat serta kasih sayang ;
 11. Yang terkasih Arnas Yulio Sukmalangga yang tak henti-hentinya memberikan semangat, motivasi, doa serta kasih sayang kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
 12. Sahabat – sahabatku dari Fakultas Hukum Universitas Jember : Rizka Maulida Fitriani, Nogita Besta, Irawati, Tefa Berliana Cahya, Mila Khoirunisa, Astri Intan, Ayu liwanda, Luklu Ulzanah, Oktaviani Dwi Priandani, Nuriffani. semoga persahabatan kita tetap terjaga dengan baik hingga kelak nanti;
 13. Teman – teman seperjuangan semasa kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember khususnya angkatan 2016 yang hampir semuanya sudah lulus yang sedang dan yang akan segera lulus, terima kasih atas pengalamannya dalam membagi ilmu dan pengetahuan, tawa, duka, inspirasi, dukungan, doa serta persaingan sehat;
 14. Teman-teman satu kekhususan hukum agraria yang saya banggakan;

15. Teman-teman seperjuangan KKN Kecamatan Tlogosari Kabupaten Bondowoso : Feby, Arnas, Hakim, Nuri, Dendi, Fanny, Ismi, Nidya, dan Adel;
16. Teman – teman yang tidak bisa disebutkan satu persatu, penulis ucapkan banyak terima kasih, karena doa kalian pembuatan skripsi ini dapat terselesaikan;

Serta semua pihak yang telah membantu dan berjasa dalam penyelesaian skripsi ini, yang penulis hormati dan banggakan. Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebajikannya mendapat imbalan dari Allah SWT dan semoga segala bantuan serta kebaikan yang telah diberikan dapat memberikan arti yang berguna bagi kita semua.

Semoga semua do'a, bimbingan, pengarahan, nasehat, bantuan, semangat, dan dorongan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang lebih baik dari Tuhan Yang Maha Esa. Akhir kata, besar harapan penulis, semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat serta berguna bagi semua pihak yang membutuhkannya. Akhirnya harapan penulis adalah semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua demi menegakkan keadilan dan kebenaran berdasarkan hukum.

Jember, 10 November 2019

Penulis

RINGKASAN

Di Indonesia tanah mempunyai arti penting untuk kehidupan rakyatnya. Karena pada dasarnya tanah memiliki pengaruh yang luas untuk kehidupan, disinilah aspek tanah memiliki peran yang penting yakni untuk mendirikan rumah untuk menyelenggarakan tata kehidupan, untuk bercocok tanam untuk memenuhi kehidupan sehari-hari, dan tanah juga untuk tempat peristirahatan terakhir yakni pada saat manusia itu meninggal dunia. Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk perumahan, perkembangan ekonomi ataupun sosial budaya serta teknologi membuat kebutuhan masyarakat akan tanah yang semakin hari semakin bertambah.

Sebagai suatu hak yang bersifat kebendaan, hak atas tanah dapat “beralih” dan “diperalihkan”. Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain tanpa melalui suatu perbuatan hukum, tetapi beralih akibat terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu, misalnya karena terjadi kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya. Sedangkan suatu hak atas tanah dapat diperalihkan jika melalui perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, atau perbuatan hukum lainnya yang bersifat mengalihkan hak atas tanah.

Yang dimaksud jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, dimana jual beli hak atas tanah harus dibuat dengan akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli tanah itu kemudian dibawa ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan adanya peralihan haknya tersebut. Namun tidak bisa dipungkiri dalam kehidupan sehari-hari masih ada ditemui peralihan hak atas tanah melalui jual beli dimana tanah yang dijual belum bersertifikat dan tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jadi cukup dibawah tangan.

Rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini yaitu : *pertama*, bagaimana kekuatan hukum jual beli tanah di Bawah tangan yang belum bersertifikat bagi pembeli. *Kedua*, Bagaimana cara penyelesaian terhadap jual beli tanah di bawah tangan dan caranya untuk memperoleh alat bukti sertifikat.

Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini meliputi tipe penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang difokuskan dalam pengkajian penerapan kaidah-kaidah atau norma dalam hukum positif. penelitian ini dapat dilakukan dengan mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep teoritis yang dihubungkan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan skripsi ini. Dalam skripsi ini peraturan yang digunakan yaitu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konvensi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Hasil pembahasan dan kesimpulan dari skripsi ini yakni bahwa, *pertama* adalah bahwa peralihan hak atas tanah karena jual beli tanah atas tanah yang belum bersertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Dikarenakan kurangnya bukti yang dibuat oleh negara dan tidak mendapatkan pengakuan dari pihak ketiga. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dan tidak mempunyai alat bukti berupa sertifikat mempunyai resiko hukum yang lebih tinggi dibandingak dengan jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT (Penjabat Pembuat Akta Tanah). Kedua, cara penyelesaian jual beli dibawah tangan dengan melakukan jual beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dengan dibawanya jual beli tanah di hadapan PPAT maka akan keluar akta jual beli tanah, kemudian cara mendapatkan alat bukti berupa sertifikat dengan membawa akta jual beli tersebut ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan adanya peralihan haknya. Lalu diterbitkan sertifikat oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai dengan data fisik dan data yuridisnya.

Saran dengan adanya regulasi atau peraturan yang sudah dikeluarkan maka peralihan hak atas tanah karena jual beli tanah atas tanah yang belum bersertifikat dan jual beli yang dilakukan dibawah tangan untuk segera dibuatkan akta jual beli tanah yang dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) lalu didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xiii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.3.1 Tujuan Umum	4
1.3.2 Tujuan Khusus	4
1.4 Metode Penelitian.....	5
1.4.1 Tipe Penelitian	5
1.4.2 Pendekatan Masalah	5
1.4.3 Sumber Bahan Hukum.....	6

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	6
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder	7
1.4.3.3 Bahan Non Hukum	7
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	7
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Peralihan Hak Atas Tanah.....	8
2.1.1 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	8
2.1.2 Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah.....	9
2.2 Jual Beli Dibawah Tangan	10
2.2.1 Pengertian Jual Beli Tanah	10
2.2.2 Pengertian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan.....	12
2.3 Sertifikat Tanah	13
2.3.1 Pengertian Sertifikat	13
2.3.2 Kegunaan Sertifikat	15
2.4 Pendaftaran Tanah.....	16
2.4.1 Pengertian Pendaftaran Tanah.....	16
2.4.2 Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.....	17
2.4.3 Tujuan Pendaftaran Tanah	18
2.5 Kekuatan Hukum.....	19
BAB 3 PEMBAHASAN	21
3.1 Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Belum Bersertifikat Bagi Pembeli.....	21
3.1.1 Fungsi Jual Beli	21
3.1.2 Kapan Beralihnya Hak Atas Tanah	25
3.1.3 Kekuatan Hukum	32
3.2 Penyelesaian Jual Beli di Bawah Tangan dan Cara Memperoleh Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah.....	34
3.2.1 Pengertian Jual Beli di Bawah Tangan	34

3.2.2	Regulasi Tentang Jual Beli di Bawah Tangan	37
3.2.3	Tata Cara Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat	38
3.2.4	Cara Memperoleh Serifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Jual Tanah Yang Belum Bersertifikat	42
BAB 4	PENUTUP	50
4.1	Kesimpulan	50
4.2	Saran.....	51
DAFTAR PUSTAKA		

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di Indonesia tanah mempunyai arti penting untuk kehidupan rakyatnya. Karena pada dasarnya tanah memiliki pengaruh yang luas untuk kehidupan, disinilah aspek tanah memiliki peran yang penting yakni untuk mendirikan rumah untuk menyelenggarakan tata kehidupan, untuk bercocok tanam untuk memenuhi kehidupan sehari-hari, dan tanah juga untuk tempat peristirahatan terakhir yakni pada saat manusia itu meninggal dunia. Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk perumahan, perkembangan ekonomi ataupun sosial budaya serta teknologi membuat kebutuhan masyarakat akan tanah yang semakin hari semakin bertambah.

Sebagai suatu hak yang bersifat kebendaan, hak atas tanah dapat “beralih” dan “diperalihkan”. Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain tanpa melalui suatu perbuatan hukum, tetapi beralih akibat terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu, misalnya karena terjadi kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya. Sedangkan suatu hak atas tanah dapat diperalihkan jika melalui perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, atau perbuatan hukum lainnya yang bersifat mengalihkan hak atas tanah.²

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sendiri tidak menjelaskan apa yang dimaksud jual beli. Oleh karena itu dengan mengingat bahwa hukum adat yang berlaku sebagai hukum agraria nasional yang terimplementasi pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maka untuk mengetahui apa yang dimaksud, kita melihat akan dicari dari hukum adat. Menurut Soejono Soekanto yang dimaksud jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut dilakukan di

² J Andy Hartanto, 2014. *Hukum Pertanahan karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak atas tanahnya*. Surabaya, LaksBang Justitia, hlm. 65.

hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan.³

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria pada Pasal 19 untuk memerintahkan penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, dimana jual beli hak atas tanah harus dibuat dengan akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli tanah itu kemudian dibawa ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan adanya peralihan haknya tersebut. kemudian dengan adanya pendafrtan tesebut maka seandainya sudah bersertifikat akan dilakukan perubahan data pada fisik maupun data yuridisnya, tetapi jika belum bersertifikat akan disertifikatkan terlebih dahulu atas nama pemilik yang lama.

Namun tidak bisa dipungkiri dalam kehidupan sehari-hari masih ada ditemui peralihan hak atas tanah melalui jual beli dimana tanah yang dijual belum bersertifikat dan tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jadi cukup dibawah tangan. Membeli objek tanah dari penjual yang menggunakan surat di bawah tangan bermaterai karena alasan penjual tadi masih menggadaikan akta otentik objek tanah tersebut ke orang lain, kemudian di lain waktu penjual tadi menjual sekaligus mengatasnamakan akta otentik objek tanah yang sama ke orang lain tanpa sepengetahuan pembeli pertama yang menggunakan surat di bawah tangan.⁴ Bahwa pada waktu sebelum keluarnya Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah Jo Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah masih banyak terjadi yang dilakukan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta (PPAT) dan disamping itu tanahnya belum bersertifikat.

³ Soerjono Soekanto, 1983. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta, Rajawali, hlm. 211

⁴ “Bisakah Menuntut Pembeli Tanah Yang Punya Akta Otentik?”. www.hukumonline.com. Di akses pada tanggal 8 Oktober 2019 Pukul 20.00 WIB.

Tetapi setelah keluarnya Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah Jo Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) seharusnya semua perbuatan hukum termasuk peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanah-tanah harus bersertifikat. Tetapi kenyataannya di masyarakat belum terjadi hal-hal yang demikian itu, sehingga banyak tanah-tanah yang belum bersertifikat yang dilakukan peralihan haknya. Hal tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu yang pertama mulai dari faktor pendidikan, karena kurangnya pengetahuan tentang pendaftaran tanah atau pun karena faktor ekonomi.

Jual beli tanah yang berlaku sekarang ini yaitu yang didasarkan pada Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah Jo Undang-Undang Dasar Pokok Agraria (UUPA), harus dilakukan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh itu yaitu PPAT. Ketentuan Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendafran tanah, akan dapat diketahui bahwa dalam melakukan perubahan atau peralihan pada setiap hak milik atas tanah wajib didaftarkan, dimana hal itu dilakukan agar tidak terjadi perselisihan atau pun konflik mengenai penguasaan hak milik atas tanah. Itulah mengapa maksud diterbitkannya sertifikat yang mempunyai peranan yang sangat penting dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli karena dengan adanya sertifikat untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah.⁵ Oleh karena itu supaya betul telah terjadi perbuatan hukum peralihan hak karena jual beli tanah, maka harus dilakukan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh itu yaitu PPAT. Berarti PPAT itu menyaksikan bahwa betul telah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah yang beralihnya suatu hak.

Berdasarkan permasalahan di atas penulis tertarik untuk menganalisis dan menulis karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat.**

⁵ *Ibid*, hlm. 236.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan hukum jual beli tanah di Bawah tangan atas tanah yang belum bersertifikat bagi pembeli ?
2. Bagaimana cara penyelesaian terhadap jual beli tanah di bawah tangan dan caranya untuk memperoleh alat bukti sertifikat atas jual beli tanah yang belum bersertifikat ?

1.3 Tujuan Penelitian

Agar dapat menuju sasaran yang tepat, maka dalam penyusunan skripsi ini sangat dirasa perlu untuk menetapkan tujuan penelitian. Adapun tujuan penelitian yang dimaksud terbagi kedalam 2 (dua) kategori :

1.3.1 Tujuan Umum penelitian skripsi ini guna memperoleh tujuan yang diharapkan perlu diterapkan suatu tujuan penelitian yang secara umum adalah :

1. Tujuan yang bersifat akademis yaitu memenuhi tugas dan melengkapi syarat-syarat yang diperlukan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Mengembangkan dan menerapkan pengetahuan tentang ilmu hukum yang telah diperoleh selama menjalani masa studi di fakultas Hukum Universitas Jember khususnya di bidang Hukum Agraria.
3. Untuk memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya dan khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember.

1.3.2 Tujuan Khusus penelitian skripsi ini guna memperoleh tujuan yang diharapkan perlu diterapkan suatu tujuan penelitian yang secara khusus adalah :

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis kekuatan hukum mengenai peralihan hak atas tanah karena jual beli tanah yang belum bersertifikat

2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis kepastian hukum mengenai peralihan hak atas tanah karena jual beli tanah yang belum bersertifikat, apakah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian hukum dalam penulisan karya ilmiah dapat dilakukan dengan mengumpulkan informasi atau data yang telah didapatkannya tersebut, guna untuk menggali, mengelola serta merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapat kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah. Sedangkan penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁶

1.4.1 Tipe Penelitian

Jenis penelitian dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis Normatif, yang artinya permasalahan yang diangkat, dibahas ataupun diuraikan dalam penelitian difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma hukum positif. Jenis penelitian Yuridis Normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang yang dijadikan dasar hukum sekaligus pedoman analisis serta literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang dapat dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok permasalahan.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Oleh karena jenis penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif, maka pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan hukum yang sedang ditangani, dengan menelaah semua undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil dari telah tersebut merupakan suatu

⁶ Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta, Kencana Prenada Media Group.hlm.35.

argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi Pendekatan lain yang digunakan dalam penelitian normatif yaitu pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang beranjak dari perundang-undangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Untuk mempelajari pandangan mengenai ide-ide yang dapat melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum serta asas hukum yang relevan atas isu yang dihadapi untuk membangun argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.⁷

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum sebagai sarana untuk penulisan yang digunakan untuk memecahkan suatu permasalahan yang ada sekaligus memberikan gambaran mengenai apa yang seharusnya diperlukan dalam penelitian ini. Bahan hukum yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum non-hukum.

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁸ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁷ Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta, Kencana. hlm. 95.

⁸ *Ibid*, hlm. 141.

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar ahli hukum atau putusan pengadilan.⁹ Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini bahan hukum yang harus relevan dengan mengkaji serta pemecahan atas isu-isu hukum yang dibahas.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Disamping menggunakan bahan hukum primer dan sekunder dalam skripsi ini juga menggunakan bahan non hukum. Bahan-bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai Ilmu Politik, Ekonomi, Sosilogi, Filsafat, Kebudayaan ataupun laporan-laporan penelitian non-hukum dan jurnal-jurnal non-hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian.¹⁰

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dalam skripsi ini adalah dengan menggunakan metode deskriptif normatif, yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat tentang permasalahan tidak didasarkan pada bilangan statistik melainkan pada analitis yang diuji dengan norma-norma dan kaidah hukum yang terkait dengan masalah yang dibahas.

Dalam melakukan penelitian hukum, dapat dilakukan dengan langkah-langkah :¹¹

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non hukum yang sekiranya memiliki relevansi terhadap isu hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum itu;

⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid*, hlm. 143.

¹¹ *Ibid*, hlm. 171.

5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.



BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Peralihan Hak Atas Tanah

2.1.1 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan jika dilihat dari sifatnya adalah suatu hak yang bersifat kebendaan, kebendaan disini dapat berupa sebidang tanah ataupun rumah susun. Hak atas tanah dapat beralih dan diperalihkan. Beralih adalah suatu hak akan beralih jika pemiliknya berpindah kepada orang lain tanpa melalui suatu peristiwa hukum, tetapi beralih akibat terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu misalnya karena kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya akan beralih kepada ahli warisnya. Sedangkan diperalihkan suatu hak atas tanah dapat diperalihkan jika suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut.¹² Beberapa hal yang membuat peralihan hak atas tanah dapat terjadi yaitu karena jual beli, hibah, tukar-menukar atau tanah buatan lain yang bersifat mengalihkan hak atas tanah.

Berdasarkan hukum kebendaan ketentuan secara teoritis atas suatu hak atas kebendaan dikatakan “beralih” yaitu karena proses berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya atau pemegang hak yang lama karena pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia, inilah yang disebut proses pewarisan yang otomatis ahli warisnya yang akan menerima peralihan atas semua hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak sebelumnya. Dapat diartikan bahwa ahli waris dapat memperoleh peralihan hak atas tanah karena suatu peristiwa hukum tertentu, bukan karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah selaku subyek yang meninggal dunia. Sedangkan hak atas tanah yang diperalihkan memang melalui perbuatan hukum yang disengaja dilakukan dengan maksud dan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas sebidang tanah yang semula dikuasai oleh pemegang hak lama, maka dengan perbuatan hukum pihak ketiga yang akan menjadi penerima hak dan sekaligus nantinya menjadi pemegang hak yang baru.

¹² J Andy Hartanto. 2014. *Hukum Pertanahan karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak atas tanahnya*. Surabaya, LaksBang Justitia, hlm. 65.

2.1.2 Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah

Macam-macam peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum. Menurut Boedi Harsono peralihan hak atas tanah dapat berupa :¹³

1. Jual Beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemberian Menurut Adat
5. pemasukan dalam perusahaan (inbreng), dan
6. Hibah, Wasiat atau legaat.

Macam-macam peralihan hak atas tanah juga diatur Pada Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 26 ayat 1 dan ayat 2 yang menjelaskan tentang jual beli:

Pasal 26 ayat 1

“Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pasal 26 ayat 2

“Setiap Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”

Pada jual beli, tukar-menukar dan hibah, hak berpindah sewaktu pemilikny masih hidup. Perbuatan hukum tersebut merupakan perbuatan hukum bersifat “tunai” (kecuali hibah-wasiat atau legaat). Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.

2.2 Jual Beli Tanah Dibawah Tangan

¹³ Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan. Hml. 318.

2.2.1 Pengertian Jual Beli Tanah

a. Menurut hukum Perdata

Jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 s.d. Pasal 1450 KUHPerdata yang dimaksud jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerdata). Esensi dari definisi ini penyerahan benda dan membayar harga.¹⁴

Di dalam hukum Inggris, perjanjian jual beli (*contract of sale*) dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu *sale (actual sale)* dan *agreement to sell*, hal ini terlihat dalam section 1 ayat (3) dari *sale of goods act 1893*. *Sale* adalah suatu perjanjian sekaligus dengan pemindahan hak milik (*compeyance*), sedangkan *agreement to sell* adalah tidak lebih dari suatu koop overeenkomst (perjanjian jual beli) biasa menurut KUHPerdata.¹⁵ Menurut KUHPerdata jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak atau orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah jual beli dalam hukum adat adalah pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat bersamaan secara tunai dilakukan.¹⁶

b. Menurut Hukum Adat

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pengertian jual beli tanah belum secara tegas atau terperinci diatur, bahkan sampai sekarang pun belum ada peraturan yang mengatur khusus tentang pelaksanaan jual beli tanah. Namun dapat dilihat pada Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria terdapat pernyataan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat. Banyak yang mengatakan bahwa pengertian jual beli tanah menurut hukum adat dan Undang-Undang Pokok Agraria memiliki arti atau pengertian yang sama dikarenakan bunyi Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria. Berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga-lembaga hukum dan sistem hukum adat, hukum adat

¹⁴ Salim H.S. 2003. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 48.

¹⁵ *Ibid*, hlm. 48-49.

¹⁶ Harun Al Rashid. 1987. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*. Jakarta, Indonesia, hlm. 50-51.

yang dimaksud tentunya hukum adat yang telah di-saneer yang dihilangkan cacat-cacatnya/disempurnakan. Jadi pengertian jual beli tanah menurut hukum adat menurut tanah nasional kita adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat.¹⁷

Sedangkan pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang berwenang menanggung ketentuan keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak dan harga tanah dibayar secara kontan.¹⁸

c. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pengertian juga beli belum tegas dan terperinci diatur. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) istilah jual beli hanya terdapat pada Pasal 26 yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dan dalam Pasal-Pasal lainnya tidak ada yang menyebutkan kata jual beli. Meskipun belum dijelaskan secara jelas tetapi bisa merujuk pada Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat, hukum adat yang dimaksud pada Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria adalah hukum adat yang telah di-saneer yang dihilangkan dari cacat-cacatnya/hukum adat yang sudah disempurnakan /hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.¹⁹

Sejak berlakunya PP No.10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta

¹⁷ Andrian Sutedi. 2014. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika. hlm. 71.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 72.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 76.

Tanah (PPAT), dengan dibuat dihadapan PPAT maka akta tersebut telah memenuhi syarat terang (yaitu bukan perbuatan hukum yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Karena PPAT sebagai pejabat umum mempunyai legitimasi yang sangat kuat, karena telah mendapatkan pengakuan, baik secara filosofis, yuridis maupun sosiologis.²⁰

Lalu akta tersebut ditanda tangani sebagai bukti telah terjadi peralihan hak atas tanah kepada pemegang hak yang baru, dan disertai dengan pembayaran harganya agar memenuhi syarat tunai agar menunjukkan secara nyata dan riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Syarat terang, nyata dan riil adalah pengertian jual beli dalam hukum adat yang merupakan pemindahan hak atas tanah.

2.2.2 Pengertian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan dengan sengaja oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban kepada pemegang hak yang baru atas tanah tersebut. peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan dibawah tangan. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan ini biasanya dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berwenang ataupun berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang diatasnya terdapat materai atau kertas segel yang didalamnya ditertulis perjanjian mengikat antara kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peranan para saksi yang dinyatakan sah menurut hukum adat di dalam peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan dibawah tangan.

Jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan yang kita tau merupakan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara hukum adat. Dimana perbuatan

²⁰ Christiana Sri Murni “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat”, www.jurnalhukum.com, 2 Juni 2018. Di akses pada tanggal 11 September 2019 pukul 10:00 wib.

hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai yang artinya harga yang telah disetujui kedua belah pihak akan dibayar secara penuh atau kontan oleh pembeli pada saat dilakukan jual beli tersebut.

Jual beli yang dilakukan di bawah tangan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai di atasnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah. Obyek jual beli itu sendiri merupakan tanah bekas milik adat yaitu tanah-tanah yang dulu oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sehingga diatur menurut hukum adat. Meskipun tanah yang dijadikan jual beli dibawah tangan tidak mempunyai alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan, dan hal ini mempunyai kekuatan pembuktian yang belum kuat atau tidak sempurna sampai dengan surat jual beli dibawah tangan tersebut didaftarkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempertegas bahwa persyaratan jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT yang menyatakan :

“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”.

2.3 Sertifikat Tanah

2.3.1 Pengertian Sertifikat

Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya

ditetapkan dengan Peraturan Menteri.²¹ Sertifikat sangat penting adanya untuk dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat dalam jual hak atas tanah. Dikutip dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c yang menyatakan bahwa akhir dari kegiatan Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah yaitu

“Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku alat pembuktian yang kuat”

Dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) tidak pernah menyebutkan tentang Sertifikat tanah, namun seperti yang tertulis dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c yang disebutkan ialah “ Surat Tanda Bukti Tanah Yang Didaftarkan”. Namun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 13 Ayat (3) yang menyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan “Sertifikat”. Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sudah dihapus dan digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, itu dapat memberika gambaran kepada masyarakat luas mengenai pengertian sertifikat tanah.

Istilah sertifikat berasal dari alih bahasa yaitu bahasa inggris “*Certificate*” yang artinya sebagai tanda bukti kepemilikan atau surat keterangan yang membuktikan sesuatu hak milik. Sedangkan secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa belanda “*Cerfiticat*” yang secara arti hampir sama yaitu sebagai surat alat bukti atau surat keterangan yang membuktikan sesuatu. Jadi dapat ditafsirkan bahwa sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan kepemilikan atas sebidang tanah, atau dapat diartikan bahwa seseorang yang memiliki sebidang tanah yang bukti kepemilikannya tersebut dapat dibuktikan dengan sertifikat sebagai kekuatan pembuktian yang kuat ataupun memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu sebidang tanah. Sertifikat selain istilah dari bahasa Inggris dan bahasa Belanda, ada istilah lain yaitu sertifikat sementara yang diartikan sebagai surat tanda hak kepemilika yang terdiri dari salinan buku tanah dan gambaran mengenai situasi, dan diberikan

²¹ Diyan Isnaeni dan H Suratman. 2018. *Reforma Agraria Land Reform Dan Redistribusi Tanah Di Indonesia*. Malang, Intrans Publishing. hlm. 234.

sampul ataupun dijilid menjadi satu yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Pertanahan Nasional (BPN).

2.3.2 Kegunaan Sertifikat

Kegunaan sertifikat hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang kuat bagi pemiliknya. Maksud diterbitkannya sertifikat hak atas tanah dalam pendaftaran tanah untuk pertama kalinya agar pemilik atau pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak tanah tersebut. Kegunaan sertifikat juga merupakan kepentingan bagi yang bersangkutan. Ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah dalam penerbitan sertifikat ini yang hakekatnya adalah :

1. Memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah baik oleh manusia secara perseorangan maupun oleh suatu badan hukum.
2. Memberikan bukti autentik bahwa orang yang tercantum namanya dalam sertifikat tersebut adalah pemegang hak yang sesungguhnya.
3. Memberikan kepastian mengenai subyek dan obyek hak atas tanah serta status hak atas tanah yang sudah menjadi hak miliknya.

Menurut Andrian Sutedi menyatakan sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak untuk sebidang tanah tertentu. Data fisik yang mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Sedangkan data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya, dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.²²

Sehubungan dengan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, menurut Boedi Harsono menyatakan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat

²² Urip Santoso. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta, Kencana. hlm. 28.

ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut.²³

2.4 Pendaftaran Tanah

2.4.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata belanda yaitu Kadaster yang berarti pendaftaran tanah. Atau pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Recht Kadaster*. Adapun bagi tanah-tanah tanduk pada tanah adat, misalnya tanah yasan, tanah, golongan tidak dilakukan pendaftaran tanah, kalupun dilakukan pendaftaran tanah tujuannya bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, akan tetapi tujuannya untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atau tanah dan kepada pembayar pajaknya diberikan tanda bukti berupa pipil, girik, atau petuk. Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Fiscal Kadaster*.²⁴

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan 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-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁵ Demikian pengertian pendaftaran tanah dalam ketentuan umum Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pemohonan pendaftan tanah meliputi permohonan untuk mendaftarkan hak baru, hak lama atau pengukuran untuk keperluan tertentudapat diajukan oleh pemohon sendiri atau melalui PPAT.²⁶

Kata-kata “rangkaiian kegiatan” menunjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sedangkan kata-kata “terus-menerus”

²³ Diyan Isnaeni dan H Suratman. 2018. *Reforma Agraria Land Reform Dan Redistribusi Tanah Di Indonesia*. Malang, Intrans Publishing, hlm. 258.

²⁴ Andrian Sutedi. 2014. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 112.

²⁵ *Ibid*, 114.

²⁶ Vitri Rahmawati, “*Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik DI Kabupaten Tanggerang*”. Tesis. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Semarang. 2010. hlm. 38.

menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undang yang berlaku.

2.4.2 Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (Opzet atau Intial Registration) adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Pasal 1 angka (9) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).²⁷ pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

a. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka (10) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rancangan kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.²⁸ Pendaftaran secara sistematis ini diutamakan karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar dari pada melalui sistem pendaftaran secara sporadik.

b. Pendaftaran tanah secara sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka (11) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Dalam hal ini suatu

²⁷ Diyan Isnaeni dan H. Suratman.2018. *Reforma Agraria Land Reform Dan Retribusi Tanah Di Indonesia*. Malang, Intrans Publishing, hlm. 156.

²⁸ *Ibid*, hlm. 157.

desa/kelurahan yang belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Jadi pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yang dapat dilakukan secara perseorangan atau massal.²⁹

kegiatan yang dilakukan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya meliputi:³⁰

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik, dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan kegiatannya meliputi :
 1. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
 2. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
 3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
 4. Pembuatanhdaftar tanah;
 5. Pembuatanssurat ukur;
- b. Pembuktian hak danppembukuan. Kegiatannya meliputi :
 1. Pembuktian hak baru;
 2. Pembuktian hak lama;
 3. Pembukuan hak;
 4. Penerbitan sertifikat;
 5. Penyajian data fisik dan data yuridis;
 6. Penyimpanan.

2.4.3 Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan Pendaftaran tanah (*recht kadaster*) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Lebih lanjut lagi pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, 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.

²⁹ *Ibid.*

³⁰ *Ibid*, hlm. 157-158.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi Pertanahan.
- c. Untuk mencapai tertib administrasi Pertanahan.

Maka dari itu tujuan pendaftaran tanah sendiri dilaksanakan untuk mendapatkan suatu kepastian hukum atas tanah, sehingga sudah menjadi kewajiban bagi setiap pemegang hak yang bersangkutan untuk wajib dan terus-menerus setiap ada peralihan hak atas tanah. Hal itu dilakukan dalam rangka mencatatkan data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah guna mendapatkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.

2.5 Kekuatan Hukum

Kekuatan hukum yang memiliki arti suatu keputusan yang sudah sah atau dianggap sah, maka keputusan tersebut memiliki kekuatan hukum yang dapat mempengaruhi kuat atau tidaknya hukum itu berkerja. Kekuatan hukum yang lazimnya dapat berbentuk kekuatan hukum formil dan kekuatan hukum materiil. Dikatakan mempunyai kekuatan hukum formil apabila keputusan tadi sudah tidak bisa digantikan lagi dengan hukum biasa. Alat hukum biasa adalah alat hukum yang hanya bisa dilakukan dalam jangka waktu tertentu untuk mengadakan banding suatu keputusan.

Sedangkan kekuatan hukum materiil adalah suatu pengaruh yang dapat ditimbulkan karena isi ataupun materi dari keputusan tersebut. dikatakan kekuatan hukum materiil apabila keputusan tadi sudah tidak dapat dibantah lagi oleh suatu instansi yang membuatnya, maka suatu keputusan tersebut yang sudah mempunyai kekuatan hukum materiil dapat mempengaruhi cara kerja hukum, karena dapat diterima sebagai ketertiban hukum.

Kekuatan hukum jika dikatkan dalam hukum Pertanahan dan juga dikaitkan dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli tanah yang belum

bersertifikat tentunya peralihan hak atas tanah yang tidak bersertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Karena pada dasarnya tanah hak milik tersebut belum tidak dilakukan peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta) dan belum didaftarkan di kantor pertanahan, maka dari itu dilihat dari segi kekuatan hukum jika tanah hak milik belum mempunyai sertifikat maka hak atas tanah tersebut belum memiliki keputusan yang sah dari instansi yang membuat nya.



BAB 3 PEMBAHASAN

3.1 Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Yang Belum Bersertifikat Bagi Pembeli.

3.1.1 Fungsi Jual Beli Tanah

Jual beli secara umum diatur pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.³¹

Jual beli yang dianut dalam hukum perdata bersifat obligator yang memiliki arti bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik, artinya kedua belah pihak atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut hukum perdata belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.³²

Jual beli sudah dianggap terjadi apalagi kedua belah pihak mengucapkan kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan beserta harganya, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar.³³ Namun jual beli tanah karena kesepakatan kedua belah pihak atau penjual dan pembeli biasanya disebut perjanjian jual beli yang telah diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memuat syarat sahnya suatu perjanjian, yang berbunyi :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat perikatan;
3. Suatu pokok atau objek tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

³¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

³² Soedharyo Soimin, 2004. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 68.

³³ Effendi Perangin, 1999. *Hukum Agraria Di Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 14.

Fungsi jual beli yang sebenarnya untuk mengalihkan suatu hak dari pemegang hak lama kepada pemegang hak baru. Karena dalam jual beli telah diikat kesepakatan antara kedua belah pihak yang mana pihak penjual dan pembeli. Pihak penjual menawarkan obyek tertentu (tanah) dan pihak pembeli menyepakati dengan harga tertentu. Jual beli yang dilakukan untuk memindahkan hak atas tanah tergolong perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dalam jual beli juga mempunyai syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian jual beli tersebut. syarat tersebut harus dipenuhi mengingat akan membawa konsekuensi pada legalitas atau sahnya perjanjian tersebut. disamping itu apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, juga dapat berkonsekuensi tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut.³⁴ syarat yang harus dipenuhi ialah syarat Materiil dan syarat Formil.

Syarat Materiil meliputi penjual yang mempunyai kewenangan untuk menjual hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut :³⁵

- a. Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau bisa digunakan sebagai alat bukti lain selain sertifikat.
- b. Penjual menurut peraturann perundang-undangan yang berlaku harus sudah dewasa.
- c. Untuk penjual yang masih belum dewasa atau dibawah umur (*minderjarig*) sebaiknya didampingi oleh walinya untuk melakukan jual beli.
- d. Jika penjual berada dalam pengampuan (*curatele*), maka untuk melalukan transaksi jual beli harus didampingi atau diwakili oleh pengampu atau kuratornya.
- e. Apabila seorang penjual yang diwakili orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa berkewajiban menunjukkan surat kuasa notariil atau surat kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.
- f. Jika hak atas tanah yang akan dijual harta milik bersama yang diperoleh dalam perkawinan maka penjual harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari salah satu pihak yaitu suami/istri yang dituangkan dalam akta jual beli.

³⁴ J Andy Hartanto, 2014. *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak atas Tanahnya*. Surabaya, LaksBang Justitia, hlm.86.

³⁵ *Ibid*, hlm. 87.

Syarat Materiil pembeli yaitu sebagai calon pemegang hak baru yang akan memiliki sebidang tanah, maka pembeli hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut :³⁶

- a. Jika tanah atau Obyek yang akan dijual adalah tanah hak milik, maka seseorang atau Subyek yang dapat membeli hak atas tanah tersebut adalah perseorangan warga negara Indonesia, Pemerintah ataupun badan hukum.
- b. Jika tanah atau Obyek yang akan dijual adalah tanah Hak Guna Usaha, maka seseorang atau Subyek yang dapat membeli hak atas tanah tersebut Perseorangan warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan Indonesia.
- c. Jika tanah atau Obyek yang akan dijual adalah tanah Hak Guna Bangunan, maka seseorang atau Subyek yang dapat membeli hak atas tanah tersebut. Perseorangan warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan Indonesia.
- d. Apabila tanah atau Obyek yang akan dijual adalah Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah Subyek Hak Pakai yang bersifat privat, Perseorangan warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan Indonesia atau badah hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Syarat Formil dalam jual beli hanyalah formalitas dalam transaksi jual beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Pejabat yang berwenang membuat akta ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hal ini dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah kepada pemegang hak yang baru. Maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT termasuk akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna atau kuat.³⁷

³⁶ *Ibid*, hlm. 87.

³⁷ *Ibid*, hlm. 88.

Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

“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”.

Namun syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota dapat mendaftarkan peralihan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal tersebut ditegaskan pada Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”

Sebagaimana penjelasan pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Namun dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah dibidang tanah Hak Milik, jika pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihan hak yang bersangkutan.³⁸

³⁸ *Ibid*, hlm. 89.

3.1.2 Kapan Beralihnya Hak Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

Dalam suatu transaksi jual beli pasti ada yang dinamakan peralihan hak, khususnya dalam jual beli tanah. Dalam jual beli tanah ada atau terdapat istilah jual beli dibawah tangan atau jual beli menurut hukum adat. Jual beli dibawah tangan tersebut bersifat terang dan tunai. Jual beli dibawah tangan jika sudah memenuhi unsur terang dan tunai maka dinyatakan sah menurut hukum adat. Lalu kapan beralihnya hak tersebut dalam jual beli dibawah tangan. Karena jual beli dibawah tangan tidak dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika ditanya kapan maka itu menunjukkan waktu berlakunya hak itu atau berpindahnya hak itu dari pemilik lama ke pemilik yang baru. Jual beli hak atas tanah tersebut mempunyai perbedaan pandangan menurut hukum adat dan menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

A. Menurut Hukum Adat

Pengertian jual beli tanah dalam hukum adat ialah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang berwenang menanggung ketentuan keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak dan harga tanah dibayar secara kontan.³⁹

Namun terkadang seorang pembeli tanah dalam melaksanakan jual beli tanah belum tentu mempunyai uang tunai atau sebesar harga tanah yang telah ditetapkan oleh penjual. Dalam hal ini berarti tidak memenuhi unsur tunai pada saat terjadinya jual beli, karena uang pembayaran dari harga tanah yang sudah ditetapkan oleh penjual belum semuanya terbayar lunas (hanya sebagian). Belum lunasnya pembayaran harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi

³⁹ Andrian Sutedi. 2014. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 72.

pemindahan hak atas tanah tersebut. artinya pelaksanaan jual beli tetap dianggap sah dan dianggap telah selesai.⁴⁰

Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khusus hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:⁴¹

1. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
2. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanyalah peralihan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Prosedur jual beli secara adat atau dibawah tangan sama seperti jual beli yang dilakukan pada umumnya yaitu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dan calon pembeli mengenai obyek jual beli tersebut yaitu tanah hak milik yang akan dijual beserta harganya, hal tersebut dilakukan dengan musyawarah di antara mereka sendiri. Lalu setelah mereka sepakat akan harga tanah itu sebagai tanda jadi, lalu diikuti dengan pemberian panjer yang diartikan sebagai harus dilaksanakan jual beli itu. Fungsi panjer disini hanya sebagai tanda akan dilaksanakannya jual beli. Panjer sebagai ikatan moral bagi para pihak dalam melaksanakan jual beli tersebut, apabila telah ada panjer, maka akan timbul hak ingkar. Jika yang ingkar si pembeli panjer, panjer akan menjadi milik penerima panjer. Sebaliknya, jika yang mengingkari tersebut pihak yang penerima panjer, maka panjer harus dikembalikan kepada pemberi panjer.⁴² Namun jika para pihak tidak menggunakan hak ingkar tersebut, dapat dilaksanakan jual beli tanahnya, dengan cara penjual dan pembeli menghadap Kepala Desa (Adat) untuk menyatakan maksud mereka itu. Dengan demikian sifat terang telah terpenuhi dalam pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum adat.

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid.*

⁴² *Ibid.*, hlm 73.

Penjual yang kemudian membuat suatu akta bermaterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli dan bahwa benar ia sudah menerima kuasa secara penuh. Akta tersebut juga ditandatangani Kepala Desa (Adat). Setelah penandatanganan akta tersebut, maka jual beli dinyatakan selesai, dan tanda bukti hanya berupa surat jual beli yang bermaterai.⁴³

Maka kapan beralihnya hak atas tanah dalam jual beli tanah menurut adat yaitu pada saat terjadi jual beli antara penjual dan pembeli yang bersifat terang dan tunai. Jual beli sudah dinyatakan sah menurut hukum adat, tetapi jual beli melalui hukum adat tidak mendapatkan pengakuan dari pihak ketiga karena tidak ada bukti yang dibuat oleh negara, atau dengan kata lain jual beli dilakukan di bawah tangan.

Jual beli yang dilakukan di bawah tangan atau secara hukum adat tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat, dikarenakan alat bukti hanya kwitansi yang bersifat formil, yang di atasnya terdapat materai atau kertas segel yang didalamnya tertulis perjanjian mengikat antara kedua belah pihak yang telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah, yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peranan para saksi yang dinyatakan sah menurut hukum adat.⁴⁴

Dalam hukum adat terdapat transaksi tanah dan mempunyai 3 muatan yakni :⁴⁵

- a. Pindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah dibayarnya. Antara lain menggadai, menjual, gede, adil, ngejual akad atau gade.
- b. Pindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ Robiatul Adawiyah "Keabsahan Jual Beli Tanah dengan Alat Bukti Kwitansi" https://www.academia.edu/33922437/Keabsahan_Jual_Beli_Tanah_dengan_Alal_Bukti_Kwitansi, diakses pada tanggal 24 Desember 2019 pukul 11:36 wib.

⁴⁵ Andrian Sutedi. 2014. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 74.

selama-lamanya. Antara lain adol plas, runtemurun, menjual jaja.

- c. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan, adol ayodan).

B. Menurut UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)

Dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut tentang jual beli hak milik atas tanah. Dalam Pasal-Pasal lain tidak dijelaskan pengertian jual beli tanah. Undang-Undang Pokok Agraria sendiri tidak menerangkan secara jelas pengertian jual beli tanah, akan tetapi mengingat pada Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum Adat. Maka bisa diartikan pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat yang dimaksud pada Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, yang telah di saneer yang dihilangkan dari cacat-cacatnya/hukum adat yang telah disempurnakan dan dihilangkan sifat kedaerahannya dan juga diberi sifat nasional.⁴⁶

Untuk mengetahui kapan beralihnya hak, maka dapat dilihat pada beberapa ketentuan dibawah ini yaitu :

Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria, menyebutkan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan

⁴⁶ *Ibid*, hlm 76.

jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Dari penjelasan beberapa Peraturan diatas Pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian dilaksanakan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1). Kemudian Pasal 37 ayat (1) diatur lagi pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 1 angka (1).

Sejak berlakunya Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dimana jual beli hak atas tanah harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta (PPAT) yang bertugas membuat akta jual beli. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta (PPAT), maka dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya. Hal itu berarti telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata dan riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.⁴⁷

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria beralihnya suatu hak karena jual beli tanah terjadi sejak terjadi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena pengertian jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria sama

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 77.

dengan Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Pengertian jual beli tanah yaitu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, tetapi jual beli yang menurut hukum adat tidak mempunyai pengakuan dari pihak ketiga karena tidak ada bukti yang dibuat oleh negara. Oleh karena itu supaya betul telah terjadi perbuatan hukum peralihan hak karena jual beli tanah maka harus dilakukan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh itu yaitu PPAT. Berarti PPAT itu menyaksikan bahwa betul telah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah yang berakibat beralihnya suatu hak.

Dalam jual beli tanah terdapat dua syarat yang harus dipenuhi, yaitu syarat materiil dan syarat formil.

1. Syarat Materiil akan sangat menentukan sahya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut :⁴⁸
 - a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, maksudnya pembeli sebagai penerima hak untuk memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya, tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat memperoleh hak milik atas tanah warga negara indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria). Namun jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan indonesia atau kepada badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka akan batal demi hukum dan tanah jatuh kepada negara (Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria).
 - b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, maksudnya yang berhak menjual suatu bidang tanah yaitu si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Seandainya si pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak menjual sendiri tanah itu. Tetapi jika pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak.
 - c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjual belikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 77-78.

(Pasal 41). Jika salah satu syarat materiil tidak terpenuhi, maka penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjual belikan dalam keadaan sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan.

2. Syarat formil

Setelah semua syarat materiil terpenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual beli. Akta jual beli tanah menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena Undang-Undang Pokok Agraria berlandaskan pada Hukum Adat yaitu pada Pasal 5 UUPA. Tetapi jual beli menurut hukum adat ialah jual beli di bawah tangan. Sebelum akta jual beli di buat di hadapan Pejabat Pembuat Akta (PPAT), maka diisyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT yaitu :⁴⁹

- a. Jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- b. Jika tanahnya belum bersertifikat, surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada memerlukan penguatan dari Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai jual beli tanah.

Setelah selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta (PPAT), dibawa ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan adanya peralihan haknya. Hal tersebut dijelaskan pada Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 78-79.

Fungsi akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam jual beli terdapat pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah atau tidaknya suatu jual beli tanah. Namun, dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (yang sekarang sudah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Pendaftaran jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanah tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan memperoleh sertifikat, meskipun jual beli tetap dianggap sah menurut hukum.⁵⁰ Karena sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat bagi pemegang haknya.

3.1.3 Kekuatan Hukum

Kekuatan hukum yang memiliki arti suatu keputusan yang sudah sah atau dianggap sah, maka keputusan tersebut memiliki kekuatan hukum yang dapat mempengaruhi kuat atau tidaknya hukum itu berkerja. Kekuatan hukum jika dikaitkan dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli atas tanah yang belum bersertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Karena tidak ada aturan yang tertulis tentang jual beli dibawah tangan atau jual beli yang dilakukan menurut hukum adat. Peraturan atau keputusan tersebut memang dianggap sah menurut hukum adat tetapi tidak sah menurut negara.

Dikatakan sah menurut negara apabila jual beli hak atas tanah dilakukan sesuai prosedur sebagaimana penjelasan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) bahwa peralihan hak atas tanah karena jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta) dan hal tersebut sudah tercantum dalam aturan yang sah yang dibuat oleh negara atau pemerintah. Karena akta peralihan hak atas tanah yang dibuat hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) merupakan dasar atau alas hak untuk melakukan

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 79.

permohonan pendaftaran tanah. Apabila tidak didaftarkan serta perbuatan hukum yaitu peralihan hak atas tanah karena jual beli tidak dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), maka perbuatan hukum tersebut bukanlah jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada pemilik atau pemegang hak baru. Sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan Pasal 23 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria yang menyebut bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan berlaku yaitu pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.

Peralihan hak atas tanah karena jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau yang dilakukan dibawah tangan, yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah karena jual beli tanah tidak dapat didaftarkan sesuai amanat pada Pasal 19 dan 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. Dalam hal ini menimbulkan akibat hukum yaitu tidak terjadinya peralihan hak atas tanah atau tidak sahnya peralihan hak atas tanah dan tidak adanya kepastian dan perlindungan hukum yang menjamin. Sebagaimana yang ditegaskan pada Pasal 23 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

“Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”

Terdapat teori yang mengatakan bahwa hukum sebagai rekayasa sosial atau *social engineering*. Yang dimaksud hukum sebagai rekayasa sosial bahwa hukum itu mampu merubah masyarakat atau merekayasa perilaku atau tindakan masyarakat agar dapat mendukung pembangunan ekonomi dan sosial. Atau bahkan jika diperlukan hukum bisa digunakan untuk menghilangkan berbagai kebiasaan masyarakat yang negatif.⁵¹

Selain itu penggunaan hukum sebagai rekayasa sosial agar perubahan-perubahan yang terjadi dalam masyarakat dapat dikontrol agar dapat berjalan dengan tertib dan teratur, dibuatlah peraturan perundang-undangan yang

⁵¹ Satjipto Raharjo. 1991. *Ilmu Hukum*, Bandung, Alumni, hlm 110-111.

diundangkan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dengan mendasarkan diri pada konsep *law as tool sosial engineering* ternyata mengakibatkan terintegrasinya akses rakyat untuk memanfaatkan sumber-sumber agraria, terutama di bidang pertanahan.⁵²

Di bidang pertanahan terdapat beberapa jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dan tanah tersebut belum bersertifikat, dengan demikian jika terdapat teori *sosial engineering* yang mampu merubah masyarakat maka jual beli dibawah tangan harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta), sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 pada Pasal 37 ayat (1). Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah berarti jual beli hak atas tanah sudah mempunyai peraturan yang tertulis untuk ditaati masyarakat. Dan hal tersebut tentu mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

3.2 Penyelesaian Jual Beli Dibawah Tangan Dan Cara Memperoleh Alat Bukti Atas Tanah (Sertifikat)

3.2.1 Pengertian Jual Beli Di Bawah Tangan.

Pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.⁵³

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli idealnya dilakukan terhadap tanah-tanah yang sudah didaftarkan atau sudah bersertifikat karena memiliki resiko hukum yang rendah, hak kepemilikan dan subyek hukum penjual telah jelas dan terang. Sebaliknya bagi tanah yang belum bersertifikat, memiliki resiko hukum

⁵² H. Yacob Djasmani “*Hukum Sebagai Alat Rekayasa Sosial Dalam Praktek Hukum Di Indonesia*” <https://media.neliti.com>, 3 Juli 2011. Di akses pada tanggal 13 Desember 2019 pukul 20:44 wib.

⁵³ Boedi Harono. 2002. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet 1, Jakarta, Universitas Trasakti, hlm. 135.

yang lebih tinggi. Jual beli atas tanah yang belum bersertifikat lebih menekankan pada kepercayaan dan atas dasar bukti secukupnya.⁵⁴

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan dibawah tangan. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan ini biasanya dilakukan di depan kepala desa. Jadi kepala desa tidak hanya bertindak sebagai saksi melainkan sebagai pelaku hukum. dan juga kepala desa bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya pelanggaran yang berlaku dalam jual beli itu. Dengan kata lain, bahwa dengan dilakukannya jual beli oleh kepala desa itu, jual beli dianggap “terang” sehingga masyarakat mengakuinya akan sahnya jual beli tersebut.⁵⁵

Jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan yang kita tau merupakan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara hukum adat. Dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai yang artinya harga yang telah disetujui kedua belah pihak akan dibayar secara penuh atau kontan oleh pembeli pada saat dilakukan jual beli tersebut.

Prinsip terang dan tunai yang berlaku dalam hukum adat, sehingga tidak diperlukan formalitas seperti yang berlaku pada hukum barat, dimana mengharuskan jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat umum. Oleh karena itu tidak mengherankan jika keberadaan PPAT sebagai pejabat Pembuat Akta Tanah dibidang pertanahan belum banyak dikenal oleh masyarakat di perdesaan terutama perdesaan terpencil, dan apabila mereka melakukan transaksi dengan obyek tanah maka cukup dibuat bentuk di bawah tangan disaksikan oleh Kepala Desa. Pada sebagian masyarakat yang lain ada juga yang membuat akta dengan disaksikan atau dimintakan pengesahan Kepala Camat. Dalam perspektif hukum Pertanahan, Camat sebagai Kepala Wilayah Kecamatan secara eks officio adalah menjabat sebagai PPAT sementara.⁵⁶

⁵⁴ Christiana Sri Murni “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat”, www.jurnalhukum.com, 2 Juni 2018. Di akses pada tanggal 24 Desember 2019 pukul 10.33 wib.

⁵⁵ Hilman Hadikusuma. 1994. *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung, P.T Citra Aditya Bakti, hlm. 108.

⁵⁶ Husni Tamrin. 2009. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. Yogyakarta, LaksBang PRESSindo, hlm. 64.

Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 yaitu : Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak atas tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai:⁵⁷

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- b. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana yang:
 1. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu
 2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian
 3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat - surat jual beli tanahnya.
- c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b.⁵⁸

Jual beli yang dilakukan di bawah tangan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian hanya dengan kwitansi yang di atasnya terdapat materai, dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah. Obyek jual beli itu sendiri merupakan tanah bekas milik adat yaitu tanah-tanah yang dulu oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sehingga diatur menurut hukum adat. Meskipun tanah yang dijadikan jual beli dibawah tangan tidak mempunyai alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan, dan hal ini mempunyai kekuatan pembuktian yang belum kuat atau tidak sempurna karena kwitansi hanya bersifat formil saja, tidak sempurna seperti akta outentik, dan materai tidak menjadikan suatu surat berkedudukan tetap, fungsi materai hanya untuk membumbuhi isi kwitansi.⁵⁹ Surat jual beli dibawah tangan tersebut harus

⁵⁷ Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, Pasal 3.

⁵⁹ Robiatul Adawiyah “Keabsahan Jual Beli Tanah dengan Alat Bukti Kwitansi” [https://www.academia.edu/33922437/Keabsahan Jual Beli Tanah dengan Alat Bukti Kwitansi](https://www.academia.edu/33922437/Keabsahan_Jual_Beli_Tanah_dengan_Alut_Bukti_Kwitansi), diakses pada tanggal 24 Desember 2019 pukul 20:32 wib.

didaftarkan agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

3.2.2 Regulasi Tentang jual Beli Di Bawah Tangan

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah sebuah Undang-Undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil. Tegasnya untuk mencapai kesejahteraan di mana masyarakat dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolehnya sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap hak dan kewajibannya.⁶⁰

Maka dari itu pemerintah sudah mengeluarkan regulasi-regulasi tentang penganturan jual beli yang tertuang pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau lebih dikenal (PPAT), pada Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi :

“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”

Dengan adanya peraturan yang telah dibuat oleh Pemerintah diharapkan kepada masyarakat untuk lebih pandai melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli agar tidak dilakukan dibawah tangan. Karena kita tau bahwa meskipun jual beli tersebut sah menurut hukum adat tetapi dikemudian hari akan

⁶⁰ Bachtiar Effendie. 1993. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung, Penerbit Alumni, hlm. 7.

mendapatkan masalah yang berhubungan dengan hukum, dimana hal tersebut memiliki resiko yang lebih tinggi hukumnya.

Peralihan hak atas tanah yang belum dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau yang disebut dibawah tangan tentu saja tidak mendapatkan alat bukti akta jual beli tanah (AJB). Akta jual beli tanah diperoleh jika melakukan jual beli tanah dihadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk itu. Akta jual beli (AJB) berfungsi untuk mengurus surat-surat peralihan dari pemilik lama ke pemilik baru. Sebab dalam penerbitan sertifikat untuk pemilik baru, akta jual beli harus disertakan. Jika tidak adanya bukti akta jual beli tanah (AJB) maka tanah tersebut tidak bisa disertifikatkan atau tidak bisa didaftarkan peralihan haknya di Kantor Peranahan. Karena pihak kantor pertanahan selaku pihak yang menerbitkan sertifikat akan menerbitkan akta jual beli (AJB) yang disyaratkan dalam pendaftaran.⁶¹

Padahal regulasi tentang pendaftaran tanah juga disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria pada Pasal 19 pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Dimana ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendafrtan tanah.⁶² Pentingnya jual beli tanah yang harus dilakukan dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah agar nantinya bisa membuktikan bahwa dirinya adalah pemilik hak atas tanah yang sebenarnya karena sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Untuk memeriksa keabsahan sertifikat tersebut seseorang bisa memeriksanya di BPN (Badan Pertanahan Nasional).

3.2.3 Tata Cara Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Bersertifikat

Apabila terdapat hak atas tanah yang tidak atau belum didaftarkan, maka hak atas tanah tersebut belum memiliki bukti kepemilikan yang kuat yaitu sertifikat hak atas tanah. Namun apabila tanah tersebut sudah pernah didaftarkan

⁶¹ Robiatul Adawiyah “Keabsahan Jual Beli Tanah dengan Alat Bukti Kwitansi” https://www.academia.edu/33922437/Keabsahan_Jual_Beli_Tanah_dengan_Alut_Bukti_Kwitansi, diakses pada tanggal 24 Desember 2019 pukul 20:32 wib.

⁶² Bachtiar Effendie. 1993. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung, Penerbit Alumni, hlm. 9.

untuk keperluan pemungutan pajak tanah atau disebut *fiscal kadaster*, maka bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut berupa pipil, pethuk, leter C/D dan bukti-bukti pajak lainnya. Bukti-bukti pemungutan pajak atas tanah tersebut oleh sebagian masyarakat kita hingga saat ini masih dianggap sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Padahal secara yuridis surat-surat pemungutan pajak tersebut tidak membuktikan subyek dan obyek suatu hak atas tanah.⁶³

Hak atas tanah yang belum didaftarkan secara sistematis ataupun sporadis yang berarti tanah tersebut belum memiliki alat bukti berupa sertifikat, namun kadangkala dilakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dilakukan dengan di bawah tangan. Akta pembuatan jual beli di bawah tangan yang diketahui oleh Kepala Desa atau Lurah. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan tersebut jelas tidak bisa dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya, kecuali dilakukan pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang (PPAT).

Dikalangan masyarakat Indonesia terutama yang tinggal di perdesaan hingga saat ini belum semuanya mengenal Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam melakukan transaksi di bidang Pertanahan masih sebagian masyarakat di perdesaan yang menuangkan dalam akta yang ditandatangani oleh para pihak dengan diketahui oleh Kepala Desa. Model transaksi seperti ini masih terjadi di sebagian masyarakat di perdesaan, karena transaksi yang demikian dirasa cukup hanya dibuktikan dengan akta yang dibuat sendiri atau sekedar catatan adanya bukti pembayaran ataupun kwitansi.⁶⁴

Syarat jual beli hak atas tanah baik yang telah bersertifikat ataupun belum bersertifikat harus dibuktikan dengan akta jual beli yang otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta (PPAT). Hal tersebut sudah ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

⁶³ J Andy Hartanto. 2014. *Hukum Pertanahan karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak atas tanahnya*. Surabaya, LaksBang Justitia, hlm. 107.

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 107-108.

Pendaftaran tanah bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT.

Keharusan akan adanya akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (sudah bersertifikat), namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di Kantor Pertanahan. Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dan tujuannya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan melalui pendaftaran tanah secara sporadik, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT. Karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dimana jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat yang tidak dituangkan kedalam akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka permohonan pendaftaran tanah akan ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan. Agar permohonan pendaftaran tanah yang dilakukan secara sporadik dikabulkan oleh Kantor Pertanahan, maka harus dilakukan proses jual beli oleh penjual dan pembeli dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

PPAT (Pejabat Pembuat Akta) yang mana yang biasanya didatangi oleh masyarakat untuk mengalihkan haknya, biasanya kalau tanah itu belum bersertifikat PPATnya (Pejabat Pembuat Akta) adalah camat, tetapi jika tanah itu sudah bersertifikat biasanya ke PPAT biasa, PPAT biasa (Pejabat Pembuat Akta) adalah PPAT yang diangkat untuk melayani masyarakat dan telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Karena mungkin masyarakat bingung harus mengalihkan hak atas tanah dimana karena PPAT dibagi menjadi 3 yaitu PPAT biasa, PPAT sementara dan PPAT khusus. Tetapi secara norma boleh datang ke siapa saja.

Jadi prosedur tahapan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka bukti jual beli tersebut cukup melalui jual beli dibawah tangan yang dibuat oleh kedua belah pihak dan diketahui serta ditandatangani, lalu dicatat dalam buku mutasi hak atas tanah oleh Kepala Desa atau Lurah. Sedangkan jika jual belinya dilakukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah, maka pembuktian adanya jual beli hak atas tanah tersebut harus dibuat dengan akta jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila tidak dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) maka proses jual beli hak atas tanah tersebut harus diulang kembali di hadapan PPAT agar dapat didaftarkan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Sebelum dilakukan proses jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ditempuh tahap persiapan sebelum pembuatan akta PPAT, di mana PPAT wajib memeriksa semua dokumen dan bukti-bukti yang ada pada pemilik tanah selaku penjual. Hanya saja pemeriksaan tidak dilakukan pada sertifikat tanah karena memang hak atas tanah tersebut belum didaftarkan sehingga tidak mempunyai sertifikat tanah. Alat bukti hanya bukti-bukti kepemilikan yang sah yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.⁶⁵

Setelah dilakukan pemeriksaan semua dokumen dan bukti-bukti serta identitas para pihak dirasakan sudah lengkap, kemudian dilakukan pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah akta jual beli sudah siap, maka kemudian dilakukan proses penandatanganan akta oleh para pihak (penjual dan pembeli), oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan oleh saksi-saksi. Sama seperti jual beli hak atas tanah yang sudah bersertifikat, sebelum akta jual beli ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membacakan dan menerangkan isi akta jual beli tersebut kepada para pihak. Penjelasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut juga berkaitan dengan kewajiban pendaftaran tanah pertama kali melalui sistem pendaftaran tanah secara sporadik. Setelah akta ditandatangani kemudian diselesaikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan diserahkan kepada pihak pembeli untuk dilakukan pendaftaran tanah sebagaimana yang diwajibkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁶⁶

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 24 :

“sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 112.

⁶⁶ *Ibid*.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri yang sekarang dikenal dengan BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk suatu daerah tertentu. Dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat di daerah terpencil yang belum tersedia Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menteri dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT sementara; dan Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT khusus. Jabatan PPAT ini tidak boleh dirangkap dengan profesi advokat/pengacara, pegawai negeri (termasuk hakim dan jaksa) atau pegawai BUMN/BUMD.

3.2.4 Cara Memperoleh Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Atas Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat

A. Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak

Salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Untuk mewujudkan tujuan ini dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah baik dilakukan oleh pemerintah ataupun oleh pemegang hak atas tanah itu sendiri.

Pada Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

“ Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak pernah menyebutkan tentang Sertifikat tanah, namun seperti yang tertulis pada Pasal 19 Ayat (2) huruf c yang disebutkan ialah “ Surat Tanda Bukti Tanah Yang Didaftarkan”. Namun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 13 Ayat (3) yang menyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan “Sertifikat”. Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sudah dihapus dan digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, itu dapat memberika gambaran kepada masyarakat luas mengenai pengertian sertifikat tanah.

Sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan bagi pemegang hak yang bersangkutan, yang dapat berfungsi sebagai alat bukti hak

atas tanah baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan atau pun dapat pula berfungsi sebagai jaminan pelunasan suatu hutang pada Bank Pemerintah atau Bank Swasta.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 3 yaitu :

Pasal 3 huruf 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 membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”

Pasal 3 huruf 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”

Pasal 3 huruf c

“Untuk terselenggaranya tertib administrasi Pertanahan”

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak yang berupa sertifikat. Sertifikat diterbitkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan Pejabat yang menandatangani sertifikat adalah :⁶⁷

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertifikat ditandatangani oleh Ketua Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual (perseorangan), sertifikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota
- c. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal, sertifikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nam Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

⁶⁷ *Ibid*, hlm. 35.

Penerbitan sertifikat dalam rangka pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kali yang bertujuan agar pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak tersebut. Penerbitan sertifikat sesuai dengan kepentingan pemegang hak yang bersangkutan dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Dengan adanya sertifikat pemegang hak atas tanah dapat membuktikan kepada pihak ketiga bahwa ia adalah pemilik tanah yang bersangkutan. Di samping itu sertifikat juga dapat dijadikan syarat bagi perbuatan hukum peralihan hak atas tanah kepada pihak ketiga.

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat pada Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

1. "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan".
2. "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".

Ketentuan pada Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Yang berisikan bahwa dalam pendaftaran tanah akan menghasikan surat tanda yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan

surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti data fisik dan data yuridis yang tercantum pada sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.⁶⁸

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bukanlah sistem publikasi negatif yang murni. menurut Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menggunakan sistem publikasi campuran yaitu pada dasarnya sistem publikasi negatif namun diberikan karakteristik positif. Hal tersebut dapat dilihat pada ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c yang menyatakan bahwa :

“Pendaftaran tanah yang meliputi pemeberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”

Dengan adanya kata “kuat” untuk menyatakan dan menjelaskan kekuatan alat bukti yang dihasilkan oleh kegiatan pendaftaran tanah, dapat dikatakan bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang digunakan bukanlah sistem publikasi positif. karena jika yang digunakan sistem publikasi positif, maka alat bukti yang dihasilkan akan diberikan sifat “mutlak”, sebaliknya dengan menyatakan alat bukti tersebut sebagai alat bukti yang “kuat” sistem publikasi negatif yang digunakan bukannya sistem publikasi yang murni. hal ini dinyatakan pada Ayat (1) Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa pendafrana tanah itu diselenggarakan oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum.⁶⁹

Untuk menutupi kelemahan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 untuk meberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertifikat dari gugatan pihak lain dan menjadikan sertifikat sebagai alat pembuktian yang mutlak. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif yaitu :⁷⁰

⁶⁸ *Ibid*, hlm. 37-38.

⁶⁹ Diyan Isnaeni dan H Suratman. 2018. *Reforma Agraria Land Reform Dan Redistribusi Tanah Di Indonesia*. Malang, Intrans Publishing, hlm. 254.

⁷⁰ *Ibid*, hlm. 273.

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
3. Tanah dikuasai secara nyata;
4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada pihak yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Jadi sistem publikasi negatif yang dianut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan ketentuan waktu, yang artinya dalam jangka waktu tertentu sertifikat hak atas tanah mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak yang tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun. Pihak yang menguasai tanah dalam jangka waktu tertentu maka penguasaan akan tanah tersebut menjadi kuat, sah dan mengikat pihak ketiga tanpa bisa diganggu gugat lagi. Asas tersebut ada dalam hukum adat, yang disebut sebagai lembaga *rechtsverweking* yakni lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah. Yang artinya penguasaan hak atas tanah dalam jangka tertentu setelah diakuai (terdaftar) oleh pejabat yang berwenang maka penguasaan tanah tersebut akan menjadi tetap dan mengikat.

Dengan demikian, apabila atas sebidang tanah telah dikuasai dalam jangka waktu yang lama namun tidak dikuasai oleh pemegang haknya tetapi tanah tersebut dikuasai oleh pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik. Dalam keadaan yang demikian itu maka pihak yang menguasai tanah tersebut dapat memperoleh hak atas tanah bersangkutan atas alasan *rechtsverwerking*. Asas *rechtsverwerking* tersebut untuk menggantikan lembaga *acquistieve verjaring* yang berlaku pada pendaftaran tanah menurut hukum barat. Asas *rechtsverwerking* diatur dalam Peraturan Pemerintah pada Pasal 32 ayat 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dengan tujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang sertifikata tanah.⁷¹

B. Tata Cara Atau Prosedur Memperoleh Sertifikat

⁷¹ J Andy Hartanto. 2014. *Hukum Pertanahan karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak atas tanahnya*. Surabaya, LaksBang Justitia, hlm. 39.

Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka segala bentuk jual beli tanah yang belum bersertifikat harus mengikuti Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah tersebut. Lalu jual beli yang dilakukan sebelum dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka bukti peralihan hak atas tanah yang aktanya berupa akta di bawah tangan yang dibuat oleh pihak Kepala Desa atau Lurah disertai bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah lainnya diajukan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan melalui sistem sporadik yaitu pendaftaran untuk pertama kalinya.

Kelengkapan yang diperlukan untuk pendaftaran tanah harus dipenuhi atau dilengkapi oleh pemohon pendaftaran hak. Berkas permohonan beserta dokumennya lengkap, termasuk akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT (Pejabat Penjual Akta Tanah). Barulah diajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut untuk pertama kalinya ke Kantor Pertanahan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Dokumen yang harus diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah adalah :⁷²

1. Permohonan pendaftaran tanah secara sporadik, dengan mengisi formulir (model A) yang diserahkan oleh Kantor Pertanahan.
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk pemohon dan/atau kuasanya yang masih berlaku.
3. Foto copy Kartu Susunan Keluarga (KSK/KK) dari pemohon yang masih berlaku.
4. Bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir.
5. Surat penguasaan-penguasaan fisik bidang tanah yang ditandatangani oleh pemohon, dua orang saksi dan Kepala Desa ataupun Lurah.
6. Keterangan Kutipan Register Letter C sebagai tanda pendaftaran sementara tanah hak milik Indonesia, yang dibuat oleh Kepala Desa ataupun Lurah.
7. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah.

⁷² *Ibid*, hlm. 114.

8. Bukti Perolehan tanah, apabila tanah yang diperoleh melalui jual beli sebelum dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka bukti yang berupa akta jual beli yang dibuat oleh para pihak yang diketahui Kepala Desa atau Lurah. Sedangkan jika hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka buktinya harus berupa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Setelah dokumen-dokumen tersebut lengkap atau terpenuhi, maka dilakukan tahap prosedur pendaftaran tanah secara sporadik yang tahapannya sebagai berikut :⁷³

1. Mengajukan permohonan pendaftaran tanah secara sporadik kepada Kepala Kantor Pertanahan.
2. Membayar biaya pendaftaran. Biaya pendaftaran ini yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002.
3. Setelah dilakukan pembayaran biaya pendaftaran, maka kemudian dilakukan pengukuran tanah yang dilakukan oleh petugas dari Kantor Pertanahan.
4. Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah dan penetapan batas.
5. Pengumuman data fisik maupun data yuridis serta pengesahannya. Pengumuman dilakukan dalam jangka waktu selama 60 hari, dan setelah jangka waktu pengumuman berakhir maka kemudian pengesahan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
6. Dilakukan pembukuan hak, setelah dilakukan pengakuan dan pengesahan hak pasca diumumkan, kemudian dibuat buku tanah hak atas tanah tersebut yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.
7. Penerbitan sertifikat yang dilakukan setelah dibuatnya buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan, dimana itu terdapat kutipan data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku tanah yang kemudian ditulis dalam sertifikat hak atas tanah tersebut.
8. Dilakukan penyerahan sertifikat yang dilakukan setelah sertifikat tersebut selesai dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.

⁷³ *Ibid*, hlm. 115.

Itulah rangkaian prosedur yang dilakukan untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara pendaftaran tanah sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang salah satu tahapannya adalah dilakukan pengumuman data fisik dan data yuridis yang dilakukan selama 60 hari di Kantor Pertanahan. Yang mempunyai tujuan agar pihak ketiga mengetahui dan mengajukan keberatan jika mempunyai hak atas tanah tersebut. Apabila selama dilakukannya pengumuman tidak ada pihak lain yang mengajukan keberatan, maka kemudian akan dilakukan pembukuan data fisik dan data yuridis dalam buku tanah yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Setelah dibuatkannya buku tanah, maka diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang berisi kutipan data fisik dan data yuridis serta dilampirkan gambar situasi. Sertifikat hak atas tanah atas nama pemegang hak (pemohon pendaftaran hak atas tanah tersebut) yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan. Setelah penandatanganan sertifikat tersebut, maka kemudian diserahkan kepada pemegang hak.

Apabila pengurusan pendaftaran jual beli hak atas tanah tersebut dilakukan oleh orang lain, maka harus disertai dengan surat kuasa khusus untuk mewakili yang diberikan oleh pemegang hak kepada kuasanya tersebut, surat kuasa mana yang dipergunakan untuk mengurus seluruh proses pendaftaran hak untuk pertama kalinya sampai penerimaan sertifikat tanah pada saat proses pendaftaran haknya telah selesai. Sertifikat yang telah selesai dalam prosedur pendaftaran tanah agar pemegang hak dapat dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak yang sebenarnya, sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

BAB IV PENUTUP

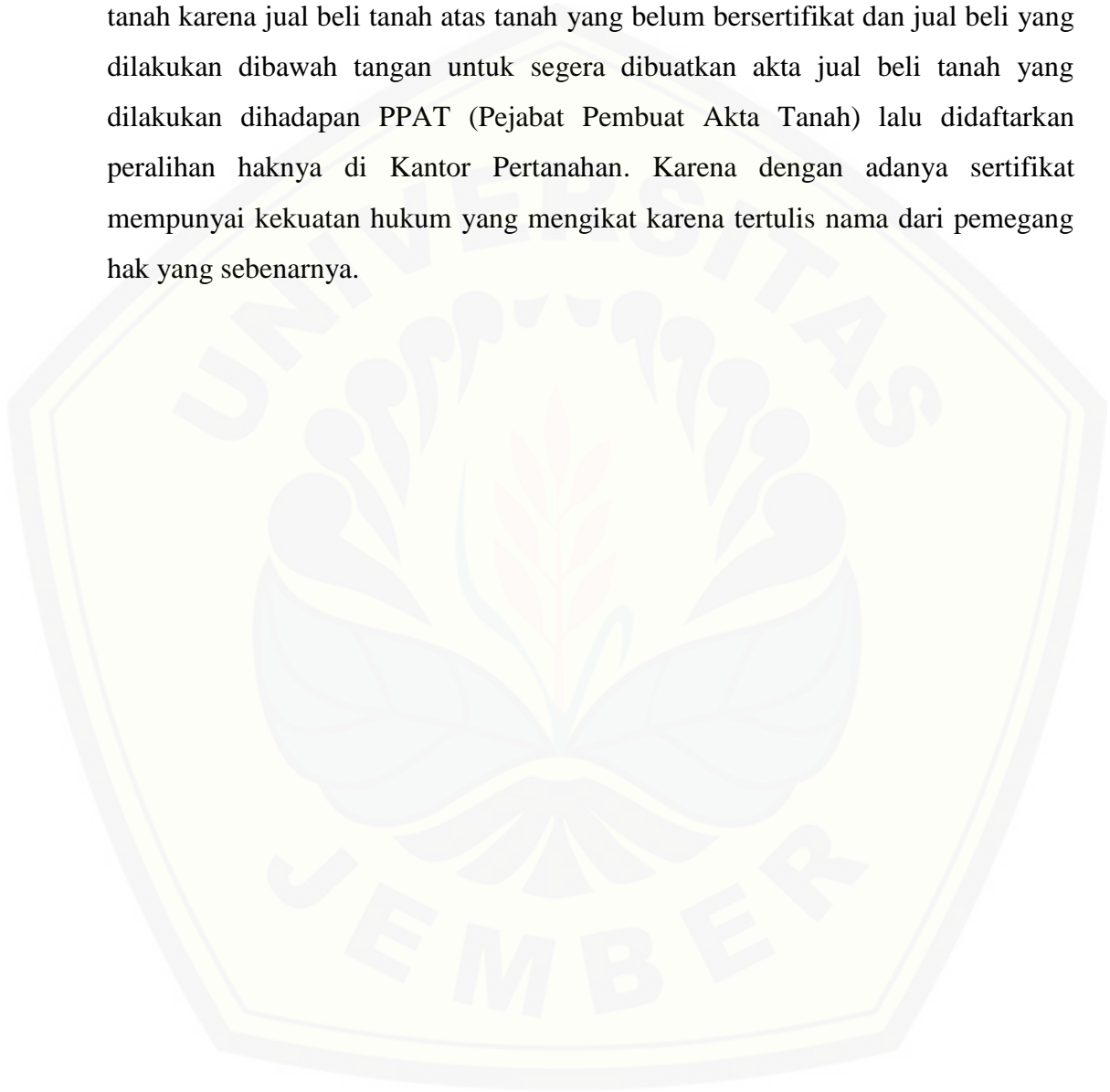
4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan dari skripsi ini bahwa :

1. Peralihan hak atas tanah karena jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan atau menurut hukum adat tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dikarenakan bukti hanya berupa kwitansi yang di atasnya terdapat materai dan tidak mendapatkan pengakuan dari pihak ketiga karena tidak ada bukti yang dibuat oleh negara. Namun jual beli dibawah tangan tetap sah menurut hukum adat.
2. Penyelesaian jual beli di bawah tangan dengan cara jual beli hak atas tanah harus dibuat dengan akta jual beli tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Hal tersebut sudah ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Keharusan akan adanya akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (sudah bersertifikat), namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di Kantor Pertanahan. Lalu cara memperoleh alat bukti hak atas tanah berupa sertifikat yaitu akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kemudian dibawa ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan adanya peralihan haknya tersebut. Namun jika jual beli yang dilakukan dibawah tangan, maka proses jual beli hak atas tanah tersebut harus diulang di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar mendapatkan akta jual beli tanah yang kemudian diajukan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan melalui sistem sporadik yaitu pendaftaran untuk pertama kalinya. Setelah itu akan dimumkan data fisik maupun data yuridis dalam buku tanah. Setelah buku tanah jadi akan dikeluarkan sertifikat hak atas tanah yang berisi kutipan data fisik dan data yuridis serta dilampirkan gambar situasi.

4.2 Saran

Saran penelitian ini adalah dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah diharapkan peralihan hak atas tanah karena jual beli tanah atas tanah yang belum bersertifikat dan jual beli yang dilakukan dibawah tangan untuk segera dibuatkan akta jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) lalu didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan. Karena dengan adanya sertifikat mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena tertulis nama dari pemegang hak yang sebenarnya.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Andrian Sutedi. 2014. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bachtiar Effendie. 1993. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono. 2002. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Cet 1*. Jakarta: Universitas Trasakti.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- Diyan Isnaeni dan H Suratman. 2018. *Reforma Agraria Land Reform dan Redistribusi Tanah Di Indonesia*. Malang: Intrans Publishing.
- Effendi Perangin. 1999. *Hukum Agraria Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Harun Al Rashid. 1987. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*. Jakarta: Ghlm.ia Indonesia.
- Hilman Hadikusuma. 1994. *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung: P.T Citra Aditya Bakti
- Husni Tamrin. 2009. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.
- J Andy Hartanto. 2014. *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah*. Surabaya: Laksbang justitia.
- Kitabul Akbar. *Al-Qur'an Terjemah Standart Penulisan dan Terjemahan Departemen Agama Republik Indonesia*. Jakarta: Akbar Media.
- Peter Mahmud Marzuki, 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Soerjono Soekanto. 1983. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali.
- Sutjipto Raharjo. 1991. *Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni.
- Salim H.S. 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

Soedharyo Soimin. 2004. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Urip Santoso. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta: Kencana.

Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

Universitas Negeri Jember. 2011. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Edisi Ketiga, Cetakan Ketiga.

B. Jurnal

Vitri Rahmawati. 2010. *Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Di Kabupaten Tangerang*. Tesis. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Muaz Effendi. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kecamatan Medan Johor Dan Pendaftaran Di Kantor Pertanahan Medan*. Tesis. Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5893).

D. Laman

Christiana Sri Murni “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat”, www.jurnalhukum.com, 2 Juni 2018. Di akses pada tanggal 5 November 2019 pukul 10:00 WIB.

“Bisakah Menuntut Pembeli Tanah Yang Punya Akta Otentik”. www.hukumonline.com. Di akses pada tanggal 8 Oktober 2019 Pukul 20.00 WIB.

H. Yacob Djasmani “Hukum Sebagai Alat Rekayasa Sosial Dalam Praktek Hukum Di Indonesia” <https://media.neliti.com>, 3 Juli 2011. Di akses pada tanggal 13 Desember 2019 pukul 20:44 wib.

Robiatul Adawiyah “Keabsahan Jual Beli Tanah dengan Alat Bukti Kwitansi” [https://www.academia.edu/33922437/Keabsahan Jual Beli Tanah dengan Alat Bukti Kwitansi](https://www.academia.edu/33922437/Keabsahan_Jual_Beli_Tanah_dengan_Alat_Bukti_Kwitansi), diakses pada tanggal 24 Desember 2019 pukul 11:36 wib.

