



SKRIPSI

**PEROLEHAN SERTIPIKAT TANAH MELALUI JUAL BELI DENGAN
AKTA DI BAWAH TANGAN**

Acquiring Land Certificates Through Sale Based On A Private Act

Oleh:

ARDANA NURROHMAN

NIM 150710101332

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019



SKRIPSI

**PEROLEHAN SERTIPIKAT TANAH MELALUI JUAL BELI DENGAN
AKTA DI BAWAH TANGAN**

Acquiring Land Certificates Through Sale Based On A Private Act

Oleh:

ARDANA NURROHMAN

NIM 150710101332

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019

MOTTO

“Bahwa keberhasilan dan kebahagiaan hidupmu terutama tidak tergantung pada keadaan-keadaan baik atau buruk di luar dirimu, melainkan tergantung pada kemampuan ilmu dan mentalmu menyikapi keadaan-keadaan itu.”¹



¹ Emha Ainun Nadjib, *Anak Asuh Bernama Indonesia (Daur I)*, PT Bentang Pustaka, Yogyakarta, 2017, hlm. 36.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersambahkan kepada:

1. Kedua orang tua saya Ayahanda Usmani dan Ibunda Isyaroh yang senantiasa mendoakan serta memberikan semangat dan motivasi dalam menuntut ilmu;
2. Guru-guru MI Negeri 4 Blitar, MTs Negeri 4 Blitar, SMA Negeri 1 Talun yang telah berjasa memberikan ilmu, serta Bapak/Ibu Dosen di Fakultas Hukum Universitas Jember khususnya Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum. dan Dr. Aan Efendi, S.H., M.H. selaku pembimbing saya dalam menyelesaikan tugas akhir ini;
3. Almamater yang saya banggakan Universitas Jember, tempat saya menuntut ilmu.

PERSYARATAN GELAR

**PEROLEHAN SERTIPIKAT TANAH MELALUI JUAL BELI DENGAN
AKTA DI BAWAH TANGAN**

Acquiring Land Certificates Through Sale Based On A Private Act

SKRIPSI

Diajukan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam menyelesaikan Program
Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh:

ARDANA NURROHMAN

NIM 150710101332

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 5 Juli 2019

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama,

Warah Atikah, S.H., M.Hum.

NIP. 197303252001122002

Dosen Pembimbing Anggota,

Dr. Aan Efendi, S.H., M.H.

NIP. 198302032008121004

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PEROLEHAN SERTIPIKAT TANAH MELALUI JUAL BELI DENGAN
AKTA DI BAWAH TANGAN**

Oleh :

ARDANA NURROHMAN
NIM. 150710101332

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

Warah Atikah, S.H., M.Hum.
NIP. 197303252001122002

Dr. Aan Efendi, S.H., M.H.
NIP. 198302032008121004

Mengesahkan :

**Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,**

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Jumat

Tanggal : 12

Bulan : Juli

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua Dosen Penguji,

Sekretaris Dosen Penguji,

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

Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.
NIP. 197004101998021001

Dosen Anggota Penguji :

Warah Atikah, S.H., M.Hum.
NIP. 197303252001122002

.....

Dr. Aan Efendi, S.H., M.H.
NIP. 198302032008121004

.....

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ardana Nurrohman

NIM : 150710101332

Fakultas : Hukum

Program Studi / Jurusan : Ilmu Hukum / Hukum Tata Negara

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul **Perolehan Sertipikat Tanah Melalui Jual Beli Dengan Akta Di Bawah Tangan** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan di institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia mendapatkan sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 12 Juli 2019
Yang Menyatakan,

Ardana Nurrohman
NIM 150710101332

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kepada Allah S.W.T atas segala rahmat dan lindungan Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik yang berjudul: **PEROLEHAN SERTIPIKAT TANAH MELALUI JUAL BELI DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN**

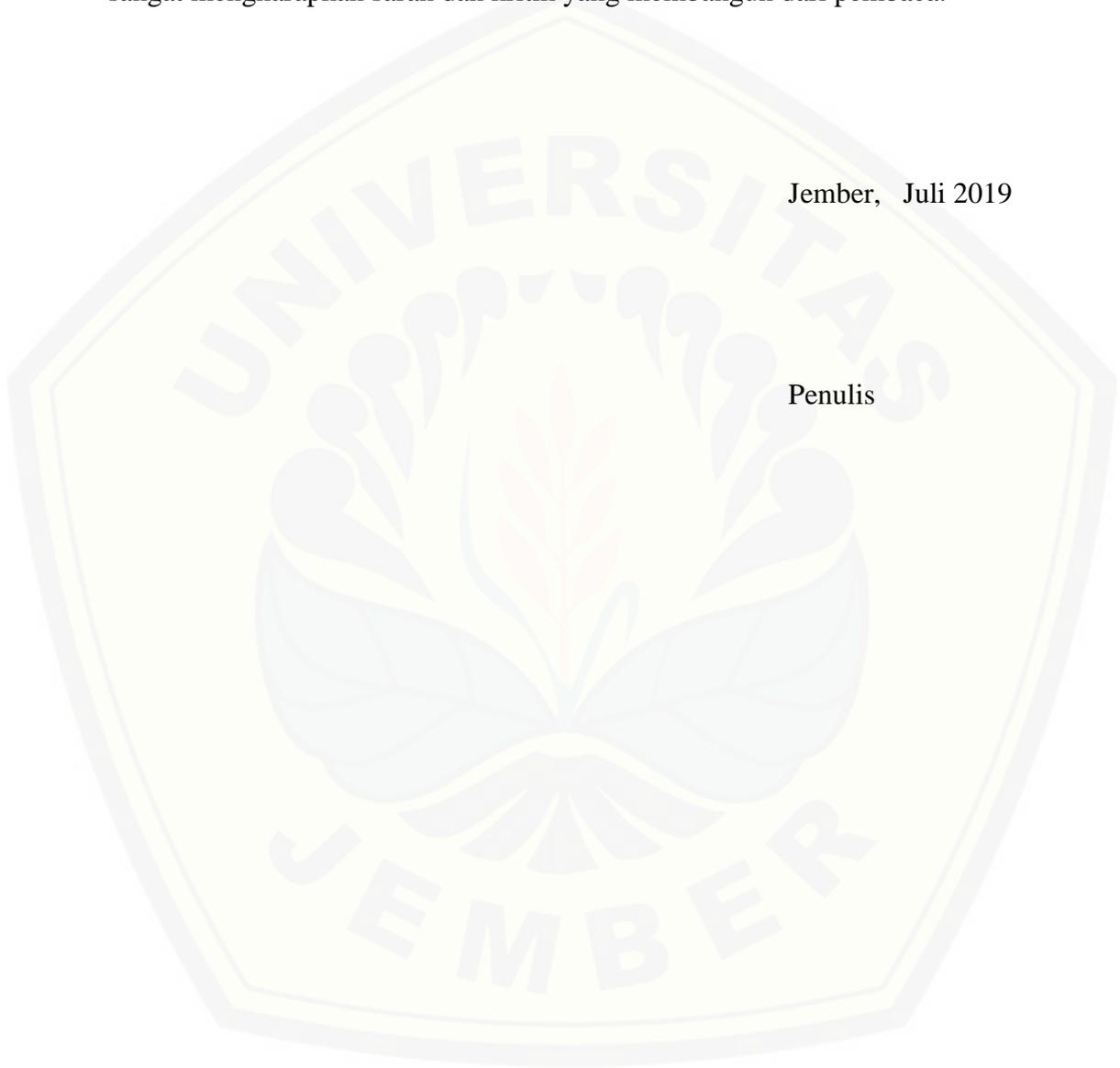
Penulisan skripsi ini tentunya tidak lepas dari dukungan, bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis ucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama yang memberikan banyak ilmu dan berkenan meluangkan waktu demi terselainya skripsi ini;
2. Bapak Dr. Aan Efendi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang memberikan banyak bimbingan, ilmu serta meluangkan waktu demi terselainya skripsi ini;
3. Bapak H. Eddy Mulyono, S.H., M.Hum. selaku Ketua Penguji skripsi;
4. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H. selaku Sekretaris Penguji;
5. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H. selaku Dosen wali;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. selaku Dekan, Ibu Dr. Dyah Octoriana Susanti, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II, Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Kedua orang tua saya Ayahanda Usmani dan Ibunda Isyaroh yang senantiasa memberikan dukungan baik materiil maupun moril;
8. Saudara - saudaraku Imam Amali Solikin, Ambaudin, Umrotul Choiroh yang selalu memberikan dukungan dalam menuntut ilmu;
9. Keluarga, serta kerabat yang selalu memberikan semangat dan memberikan doa demi terselesaikannya skripsi ini;
10. Sahabat, teman-teman di Fakultas Hukum, teman-teman organisasi, serta teman satu perantauan di Jember;
11. Rekan dan Rekanita sekalian yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu;

Tidak ada manusia yang sempurna, serta manusialah tempatnya salah dan lupa, demikianlah adanya skripsi ini. Harapan dari penyusun skripsi dengan adanya karya ilmiah ini semoga memberikan manfaat kepada diri saya sendiri utamanya, dan umumnya kepada masyarakat yang lebih luas. Penyusun skripsi sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca.

Jember, Juli 2019

Penulis



RINGKASAN

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli sangat rentan sekali terjadi permasalahan jika tidak dilakukan dengan cermat dan teliti. Di dalam pelaksanaan jual beli tentunya terdapat syarat materiil dan formil yang harus dipenuhi, syarat materiil sangat menentukan sah atau tidaknya dari pelaksanaan jual beli tersebut. Dalam sebuah peraturan mengenai pendaftaran tanah terdapat ketentuan yang menyatakan bahwasanya jual beli tanah dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta autentik. Akan tetapi masyarakat secara umum menghiraukan akan ketentuan tersebut dan melakukan jual beli dengan menggunakan akta di bawah tangan. Kebiasaan masyarakat tersebut selaras dengan putusan Pengadilan Negeri Purwokarta tertanggal 21 Oktober 2014 Nomor 17 /Pdt.G/2014/PN.Pwk yang menyatakan jual beli dengan akta di bawah tangan sah.

Berdasarkan uraian di atas, maka akan diteliti dan dibahas lebih lanjut dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul: Perolehan Sertipikat Tanah Melalui Jual Beli Dengan Akta Di Bawah Tangan. Rumusan masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah mengenai pertama bagaimana keabsahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan. Kedua, apakah tanah yang perolehannya dengan jual beli menggunakan akta di bawah tangan dapat disertipikatkan.

Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan; dan untuk mengetahui perolehan sertipikat yang berasal dari jual beli tanah menggunakan akta di bawah tangan. Kemanfaatan dengan adanya penulisan skripsi ini untuk memberikan pengetahuan terhadap masyarakat secara umum dalam hal pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Selain hal itu agar masyarakat mengetahui bagaimana perolehan sertipikat setelah perbuatan jual beli tersebut dilakukan.

Tipe penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif, yang berarti suatu permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah atau norma-norma dalam hukum positif di Indonesia. Pendekatan yang digunakan dalam menyusun skripsi ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan sejarah (*historical approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Sedangkan bahan hukum sekunder itu berupa buku-buku teks, ensiklopedia hukum, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum, perundang-undangan, putusan pengadilan dan notulen seminar hukum.

Salah satu syarat mengenai jual beli hak atas tanah baik yang telah bersertipikat maupun belum bersertipikat harus dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Mengenai fungsi dari akta PPAT sendiri ialah sebagai salah satu syarat permohonan bukti peralihan sertipikat hak atas tanah ataupun sebagai pendaftaran jika tanah yang menjadi objek jual beli tersebut belum ada sertipikatnya. Akan tetapi terdapat putusan dari Pengadilan Negeri mengenai

sengketa tanah yang di dalam pokok permasalahannya berkaitan dengan keabsahan jual beli dengan menggunakan akta di bawah tangan. Pokok dari sebuah putusan tersebut hakim menyatakan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan bukan merupakan syarat mutlak tentang sah tidaknya jual beli tanah. Akta sebagai suatu bentuk tindakan administratif dari pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli terhadap peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Oleh karena itu, jual beli dengan menggunakan akta di bawah tangan sah.

Kesimpulan dari penyusunan skripsi ini mengenai akta sebagai suatu bentuk tindakan administratif dari pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli terhadap peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Oleh karena itu, jual beli dengan menggunakan akta di bawah tangan sah. Salah satu prosedur dalam peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli ialah akta autentik yang dibuat oleh PPAT, sebagai bukti adanya transaksi jual beli hak atas tanah. Akta autentik tersebut menjadi salah satu syarat permohonan sertipikat ataupun peralihan sertipikat hak atas tanah. Hal ini bertolak belakang dengan isi dari Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwasanya tanah yang diperoleh melalui jual beli dengan akta di bawah tangan dapat disertipikatkan.

Saran dari penyusunan skripsi ini adalah dalam pelaksanaan jual beli tanah hendaknya masyarakat harus lebih teliti mengenai syarat dan ketentuan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah. Untuk mengetahui syarat, ketentuan ataupun prosedur jual beli tanah dapat ditanyakan kepada kepala desa setempat sebagai aparatur pemerintah di tingkat desa. Dengan demikian dapat dihindarkan suatu perbuatan hukum jual beli tanah dengan akta di bawah tangan yang memiliki kekuatan hukum lemah jika terdapat sengketa dikemudian hari. Dengan penerapan Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 memang dinyatakan bahwasanya pemindahan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Akan tetapi dengan bukti akta autentik yang dibuat oleh PPAT maka keabsahan dari jual beli tanah tersebut dapat dipertanggungjawabkan, utamanya jika terdapat sengketa di Pengadilan. Oleh karena itu masyarakat diharapkan mengetahui prosedur pengalihan hak atas tanah dan menerapkan dalam proses jual beli tanah dengan cermat dan teliti agar dikemudian hari tidak tersangkut permasalahan yang berbelit-belit utamanya dalam proses setelah jual beli tanah yaitu balik nama sertipikat tanah ataupun pendaftaran tanah untuk yang pertama kali.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	6
1.4 Metode Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian	7
1.4.2 Pendekatan Masalah	7
1.4.3 Pengumpulan Bahan Hukum	8
1.4.4 Sumber Bahan Hukum.....	8
1.4.4.1 Bahan Hukum Primer	9
1.4.4.2 Bahan Hukum Sekunder	9
1.4.5 Analisis Bahan Hukum	10
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah.....	11
2.2 Hak Milik Atas Tanah.....	16

2.3 Pendaftaran Tanah	18
2.4 Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang	23
2.5 Akta.....	29
BAB 3. PEMBAHASAN.....	30
3.1 Keabsahan Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan.....	30
3.1.1 Sejarah Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia.....	30
3.1.2 Keabsahan Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan Ditinjau Dari PP Nomor 24 Tahun 1997.....	35
3.1.3 Keabsahan Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan Ditinjau Dari Putusan Pengadilan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pwk	37
3.2 Pendaftaran Tanah Yang Perolehannya Melalui Jual Beli Dengan Akta Di Bawah Tangan	40
3.2.1 Sejarah Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	40
3.2.2 Pembuktian Pemilikan Hak Atas Tanah	43
3.2.3 Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat	46
3.2.4 Pendaftaran Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat	49
BAB 4. PENUTUP.....	52
4.1 Kesimpulan	52
4.2 Saran	52
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia adalah negara yang kaya akan sumber daya alamnya, yang terkandung di dalam bumi, air dan kekayaan alam lainnya. Bumi, air dan ruang angkasa merupakan suatu karunia yang diberikan oleh Tuhan kepada bangsa Indonesia, untuk dimanfaatkan sebagaimana mestinya dan ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu, ilmu mengenai agraria tidak bisa dipisahkan dari kehidupan masyarakat sehari-hari.

Tanah dan rumah merupakan kebutuhan primer selain sandang dan pangan.² Dengan perkembangan zaman dari tradisional menuju modern, maka cara pandang masyarakat relatif berubah mengenai persepsi tentang tanah. Jika zaman dahulu persepsi tentang tanah dititikberatkan terhadap tanah pertanian, akan tetapi dimasa modern ini persepsi dan kemanfaatan terhadap tanah mempunyai fungsi yang lebih luas. Bertambahnya jumlah penduduk yang membutuhkan tanah semakin banyak, sedangkan luas dari tanah sendiri tidak pernah bertambah, ini menjadi salah satu faktor perubahan pola pikir dari masyarakat terhadap kemanfaatan tanah yang ada.

Dasar hukum mengenai sumber daya alam tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang selanjutnya disebut dengan UUD NRI 1945, sedangkan landasan hukum mengenai pendaftaran tanah terdapat pada Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut dengan UUPA). Aturan lain mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah baik yang berkaitan dengan proses atau prosedur, kegiatan maupun hal-hal yang berkaitan dengan pendaftaran tanah terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

² J.Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan : Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014, hlm. 12.

tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut dengan PP No. 24 Tahun 1997.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.³ Pada dasarnya sebagai suatu hak yang bersifat kebendaan semua 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 suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, hibah, tukar-menukar atau perbuatan lain yang bersifat mengalihkan hak atas tanah. Jadi peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari suatu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan hukum yang disengaja.⁴

Jual beli merupakan sesuatu yang tidak dapat dihindarkan dalam kehidupan sehari-hari, karena inti dari makhluk sosial sendiri tidak dapat hidup secara individu, tetap bergantung dan membutuhkan orang lain untuk keberlangsungan kehidupannya. Jual beli tanah menurut hukum tanah positif di Indonesia sekarang adalah pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya, yang dalam hukum adat dinamakan “jual lepas” dan bersifat “tunai”. Pengertian dari jual lepas dan bersifat tunai adalah ketika jual beli pada saat bersamaan itu pula terjadilah pemindahan hak atas tanah dan pembayaran harga, sehingga dapat dikatakan pada saat itu

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 82.

⁴ Erna Sri Wibawati dan R. Murjiyanto, *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm. 119.

putus hubungan antara pemilik yang lama dengan tanahnya terhadap pemilik yang baru.⁵

Pemindahan hak ini berarti beralihnya penguasaan secara yuridis dan secara fisik, ada pula pemindahan hak tersebut hanya secara yuridis saja karena secara fisik tanah masih ada dibawah penguasaan orang lain (masih dalam hubungan sewa yang belum berakhir jangka waktunya), sehingga penyerahan secara fisik akan menyusul kemudian. Pembayaran harga oleh pihak pembeli terhadap penjual dikatakan tunai terdapat 2 kemungkinan:⁶

1. Dibayar tunai pada saat terjadi jual beli, atau
2. Baru dibayarkan sebagian (belum lunas)

Berdasarkan uraian di atas, pembayaran tunai dapat dilakukan karena tanah yang menjadi objek jual beli dapat secara langsung dikuasai oleh pihak pembeli ketika akad dari jual beli berlangsung, sedangkan pembayaran yang dilakukan sebagian biasanya tanah yang menjadi objek jual beli secara fisik masih dikuasai oleh pihak ketiga dan belum diserahkan kepada pihak pembeli. Walaupun demikian, inti dari perbuatan jual beli dinyatakan telah selesai dan sah ketika sudah ada penyerahan secara yuridis objek jual beli dan telah dibayarkan sebagian dari harga yang disepakati. Mengenai penyerahan fisik tanah dan pembayaran sisa harga yang disepakati dapat disusul kemudian, dan jika perlu dapat dinyatakan di dalam klausul perjanjian jual beli tersebut.

Di dalam pelaksanaan jual beli tentunya terdapat syarat materiil dan formil yang harus dipenuhi, syarat materiil sangat menentukan sah atau tidaknya dari pelaksanaan jual beli tersebut. Adapun syarat materiil diantaranya adalah dari pihak pembeli memang berhak atas tanah yang bersangkutan, apakah dengan status hak milik, hak pakai, atau hak guna bangunan, karena jika mengacu pada Pasal 21 UUPA yang berhak mempunyai hak milik atas tanah hanyalah warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Selanjutnya mengenai syarat formalnya adalah pembuatan akta jual

⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 72.

⁶ Kurniawan Ghazali, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Kata Pena, tanpa kota, 2013, hlm. 55.

beli oleh pejabat yang berwenang, di mana menurut Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 akta jual beli harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut dengan PPAT. Akta tersebut menjadi bukti atas jual beli yang dilakukan dan sebagai salah satu syarat kelengkapan dari pembuatan sertipikat jika objek yang diperjual belikan belum bersertipikat, atau sebagai syarat dalam proses balik nama sertipikat.

Menurut Pasal 29 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwasanya:

Pembukuan hak pada buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut peraturan pemerintah ini.

Berdasarkan pengertian di atas, pembukuan hak pada buku tanah yang berbentuk sertipikat sangat diperlukan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan. Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, sesuai dengan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah dan data fisik yang ada dalam surat ukur. Undang-Undang telah menjamin pemegang hak atas tanah untuk memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti yang sah atas tanah yang dimilikinya. Pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dan mengharuskan kepada pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan.⁷

Di dalam praktik sehari-hari pada masyarakat desa umumnya jual beli hanya dilakukan dengan akta di bawah tangan, dimana akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar dalam peralihan hak atas tanah yang diperjual belikan. Terdapat pula putusan Pengadilan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pwk yang menyatakan jual beli dengan akta di bawah tangan sah, dan dapat dijadikan salah satu syarat pengurusan peralihan hak atas tanah. Di dalam putusan tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta yang selanjutnya disebut dengan Kepala Kantor Pertanahan sebagai pihak turut tergugat atas gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri Purwakarta. Kepala Kantor Pertanahan tidak mengakui adanya transaksi jual beli tanah antara penggugat dan tergugat, karena jual beli tersebut menggunakan akta di bawah tangan sehingga tidak tercatat dalam dokumen buku

⁷ *Ibid.* hlm. 65.

tanah dan warkah. Majelis Hakim memutuskan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan antara penggugat dan tergugat sah, dengan berdasar pada alat bukti akta di bawah tangan dan saksi dari penggugat. Tergugat pun tidak menyangkal atas perjanjian jual beli dengan akta di bawah tangan yang sudah disepakati.

Tanah yang diperoleh melalui jual beli dengan akta di bawah tangan mempunyai kadar pembuktian yang lemah ketika akan disertipikatkan. Merujuk pada Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 jual beli tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Disebutkan pula pada ayat (2) bahwasanya pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup, maka yang bersangkutan dapat mendaftarkan pemindahan hak yang menjadi objek jual beli tersebut. Berdasarkan uraian singkat isu hukum di atas akan dikaji permasalahan melalui judul skripsi: **PEROLEHAN SERTIPIKAT TANAH MELALUI JUAL BELI DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN.**

1.2 Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana keabsahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan ?
2. Apakah tanah yang perolehannya dengan jual beli menggunakan akta di bawah tangan dapat disertipikatkan ?

1.3 Tujuan Penelitian

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut :

1. Untuk memenuhi dan melengkapi salah satu pokok persyaratan akademis gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

2. Sebagai upaya untuk memberikan ilmu pengetahuan yang diperoleh selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jember dengan harapan bisa bermanfaat khususnya bagi diri sendiri dan umumnya bagi masyarakat yang lebih luas.
3. Sebagai upaya dalam penerapan ilmu pengetahuan yang diperoleh dengan keadaan dilapangan yang terjadi di masyarakat pada umumnya.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang ingin dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui keabsahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan;
2. Untuk mengetahui perolehan sertipikat bagi tanah yang perolehan haknya dari jual beli dengan akta di bawah tangan.

1.4 Metode Penelitian

Di dalam penulisan karya ilmiah atau skripsi pastinya menggunakan metode penulisan yang sistematis dan terarah pada isu hukum tertentu, guna mendapatkan hasil pemecahan masalah dan kesimpulan yang mempunyai nilai validitas dan dapat dipertanggungjawabkan. Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁸

Metode penelitian merupakan cara kerja untuk menemukan sesuatu dengan harapan memperoleh hasil yang konkrit, dan sebagai salah satu cara untuk mencapai sebuah tujuan dari penelitian. Sehubungan dengan hal tersebut, agar tercipta suatu karya ilmiah yang sistematis dan terarah, serta menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru yang sesuai dengan keadaan yang ada, maka dalam penelitian skripsi ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 35.

1.4.1 Tipe Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang melatarbelakangi penulisan karya ilmiah ini, maka tipe penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif, yang berarti suatu permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah atau norma-norma dalam hukum positif di Indonesia. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal, seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.⁹ Terkait hal tersebut, mencari suatu kebenaran yang serasi harus berdasarkan pada nilai atau ketetapan sebagai rujukan untuk menelaah, apabila terdapat kesesuaian antara suatu yang ditelaah dengan ketetapan maka dapat diartikan sebagai suatu kebenaran.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah digunakan untuk mendapatkan suatu informasi mengenai isu hukum yang sedang dibahas dalam penelitian ini. Pendekatan yang digunakan dalam menyusun skripsi ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan sejarah (*historical approach*).¹⁰

1. Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*)

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang dibahas.¹¹ Guna menelaah berbagai peraturan perundang-undangan dan regulasi yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah dan pendaftaran tanah di Indonesia.

⁹ *Ibid*, hlm.194.

¹⁰ Philipus M Hadjon, *Merancang dan Menulis Penelitian Hukum Normatif (Teori dan Filsafat)*, Makalah Pelatihan Metode Penelitian Hukum Normatif, Kerjasama Lembaga Penelitian dan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 11-12 Juni 1997, hlm. 4.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *op.cit.* hlm. 133.

2. Pendekatan kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus yang berkaitan dengan isu yang telah dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap. Dengan meneliti pertimbangan hakim terhadap sebuah putusan Pengadilan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pwk yang menyatakan jual beli dengan akta di bawah tangan sah.

3. Pendekatan sejarah (*historical approach*)

Pendekatan sejarah dilakukan dengan menelaah latar belakang apa yang dipelajari dan perkembangan pengaturan mengenai isu yang dihadapi.¹² Dengan meneliti sejarah pendaftaran tanah di Indonesia, sejarah peralihan hak atas tanah melalui jual beli baik dari masa penjajahan, masa transisi maupun masa setelah berlakunya UUPA.

1.4.3 Pengumpulan Bahan Hukum

Setelah isu hukum dan pendekatan masalah ditetapkan, penulis mencari bahan-bahan hukum yang sesuai dengan isu hukum yang akan dibahas. Di dalam penelitian ini yang akan dilakukan penulis adalah mencari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang dibahas, karena pendekatan masalah yang disebutkan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*). Apabila peneliti menggunakan pendekatan sejarah, bahan hukum yang perlu dikumpulkan adalah peraturan perundang-undangan dan buku-buku hukum dari waktu ke waktu. Apabila peneliti menggunakan pendekatan kasus (*case approach*), ia harus mengumpulkan putusan pengadilan mengenai isu hukum yang dihadapi.¹³

1.4.4 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum menjadi hal yang paling utama dalam menelaah sebuah permasalahan, dan menjadi dasar untuk mendapatkan sebuah jawaban dari

¹² *Ibid.* hlm. 134.

¹³ *Ibid.* hlm. 238.

permasalahan yang ada dimasyarakat. Untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai bahan penelitian hukum.¹⁴ Sumber bahan penelitian hukum sendiri dibedakan menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, di mana sumber bahan tersebut digunakan dalam menyusun karya ilmiah ini.

1.4.4.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat *autoritatif* yang artinya mengikat dan mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹⁵ Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
7. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 tentang Biaya Pendaftaran Tanah.

1.4.4.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan berasal dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi yang dapat membantu memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder itu berupa buku-buku teks, ensiklopedia hukum, laporan penelitian hukum, jurnal hukum

¹⁴ Dyah Ochtorina dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (legal reseach)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 48.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *op.cit.* hlm. 181.

yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum, perundang-undangan dan putusan pengadilan dan notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, terbitan dan deklarasi-deklarasi.¹⁶

1.4.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum yang digunakan untuk menarik sebuah kesimpulan dari skripsi ini dengan menggunakan metode deduktif, dimana dengan melihat suatu permasalahan secara umum sampai dengan melihat hal-hal yang bersifat khusus untuk mencapai persepsi yang sebenarnya. Dengan kata lain metode deduktif adalah proses penarikan kesimpulan dari pembahasan yang mempunyai sifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus. Menurut Peter Mahmud Marzuki bahwa dalam menganalisis bahan yang diperoleh agar dapat menjawab permasalahan dengan tepat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut :¹⁷

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non 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; dan
5. Memberikan perskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.

Proses analisis penelitian tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk pembahasan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang dibahas dari awal sampai pada titik kesimpulan. Pada bagian akhir dapat diberikan sebuah gagasan atas peraturan-peraturan yang dipadukan dengan norma yang menjadi kebiasaan dimasyarakat.

¹⁶ Dyah Ochtorina dan A'an Efendi, *op.cit.* hlm. 87.

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *op.cit.* hlm. 171.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah

2.1.1 Pengertian Tanah

Tanah merupakan pengertian dari agraria secara sempit, sedangkan ruang lingkup pengertian agraria secara lebih luas disebutkan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4 UUPA, yaitu: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.¹⁸ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) pengertian tanah adalah:¹⁹

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya)

Tanah sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia yang sangat vital, dapat diartikan bahwa kehidupan manusia dipengaruhi dan ditentukan oleh keberadaan tanah. Tanah juga sebagai kebutuhan yang mendasar serta memiliki posisi yang sangat strategis di dalam sebagian besar aktivitas dan kehidupan manusia. Tanah dijadikan tempat tinggal manusia, sehingga manusia dan tanah memiliki hubungan yang sangat erat, bahkan dapat dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikiran manusia.²⁰

Dalam aspek religius dikatakan bahwa manusia diciptakan oleh Tuhan berasal dari tanah, sehingga kelak mereka juga akan kembali kepada tanah.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 262.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 19.

²⁰ J.Andy Hartanto, *op.cit*, hlm. 10.

Kebutuhan manusia akan tanah sangatlah logis, karena tanah merupakan tempat manusia dilahirkan, tempat untuk mencari makan dalam kehidupan, tempat tinggal, serta tempat manusia dimakamkan setelah meninggal. Mengenai hubungan antara manusia dengan tanah, B. Ter Haar Bzn membagi menjadi dua, yakni pertama mengenai hubungan masyarakat dengan tanah baik ke luar maupun ke dalam, dan kedua hubungan perseorangan dengan tanah. Berdasarkan konsep berlakunya ke luar, maka masyarakat sebagai kesatuan berkuasa memungut hasil dari tanah dan menolak orang lain yang dari luar masyarakat tersebut untuk berbuat seperti itu. Sebagai kesatuan juga bertanggungjawab terhadap orang-orang yang di luar masyarakat atas perbuatan dan pelanggaran di bumi masyarakat tersebut. Hak atas tanah yang demikian disebut sebagai hak yasan komunal yang oleh Van Vollenhoven disebut “*beschikkingrecht*”.²¹

2.1.2 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah

Penguasaan Hak atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dikuasainya.²² Maksud dari sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat merupakan isi hak penguasaan yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Individu, sekelompok masyarakat atau badan hukum yang telah menguasai tanah dan memiliki tanda bukti berupa sertifikat tanah dapat mengklaim dirinya sebagai pemilik yang sah, walaupun demikian tidak menutup kemungkinan ada bukti-bukti lain di luar sertifikat yang dapat digunakan sebagai pendukung seseorang sebagai pemilik hak. Di dalam hukum perdata yang memuat aturan kepemilikan seseorang atas tanah dan bangunan didasarkan pada bukti-bukti yang tertulis. Dokumen ini merupakan prioritas pembuktian dalam penanganan masalah hak milik tanah dan bangunan.

Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik dan juga dalam arti yuridis. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak,

²¹ B.Ten Haar, *Azas-azas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnja Paramita, Jakarta, 1960, hlm. 1-2.

²² Kurniawan Ghazali, *op.cit*, hlm. 34.

yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang ada, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dikuasai, tidak diserahkan kepada pihak lain. Penguasaan dalam arti fisik adalah penguasaan dalam wujud tanahnya saja, akan tetapi secara yuridis tanah tersebut dikuasai oleh pemegang hak yang aslinya, misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah.

Terkait dengan kebutuhan yang mendasar atas tanah, maka manusia cenderung akan mencari dan memiliki tanah kosong untuk dimanfaatkan sebagai tempat tinggal guna menopang kelangsungan hidupnya, dalam hal ini tampak sekali fungsi sosial tanah bagi manusia. Tanah kosong disini memiliki arti tanah yang bebas dari pendudukan pihak lain, bebas dari bangunan orang lain, dan terutama bebas dari hak milik orang lain. Kebutuhan individu maupun sesama masyarakat yang memerlukan pemenuhan tanah tersebut, akan menimbulkan konflik kepentingan jika tidak diatur dengan sebuah produk hukum yang dibuat oleh masyarakat itu sendiri. Oleh karena itu negara memiliki produk hukum sendiri yang mengatur hak-hak atas tanah, agar ada kesesuaian terhadap kebutuhan dan penyelesaian konflik di masyarakat.

2.1.3 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijelaskan lebih rinci dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu :

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa untuk bangunan;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;

- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA dan Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 2 bidang, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

a) Hak Milik

Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik juga bisa dikatakan hak yang paling tinggi dan terkuat, terutama dalam hal mempertahankan hak atas tanahnya. Hak milik hanya boleh dimiliki oleh warga negara Indonesia serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

b) Hak Guna Usaha

Berdasarkan Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA pengertian dari hak guna usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Pihak yang bisa memiliki HGU adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia.

c) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan yang diatur dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 UUPA adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu maksimal 30 tahun. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan, serta bisa dipakai sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan kepada pihak lain.

d) Hak Pakai

Hak pakai yang diatur dalam Pasal 41 sampai Pasal 43 UUPA adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai

langsung oleh negara atau tanah milik orang lain.²³ Pemberian hak pakai ditentukan oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau tertuang dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya. Hak pakai dapat diberikan kepada warga negara Indonesia atau warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan di Indonesia sekaligus berkedudukan di Indonesia serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

e) Hak Sewa

Hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA adalah hak yang memberi kewenangan untuk mempergunakan tanah milik orang atau pihak lain dengan membayar sejumlah uang kepada pemilik tanah tersebut.²⁴ Pemegang hak sewa ialah warga negara Indonesia, warga negara asing, badan hukum yang berdiri menurut peraturan yang berlaku di Indonesia sekaligus berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

f) Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan diatur dalam Pasal 46 UUPA adalah hak-hak yang menyangkut pemanfaatan tanah hutan, yang diatur dalam peraturan pemerintah demi kepentingan umum yang lebih luas daripada kepentingan sekelompok orang yang bersangkutan. Hak ini hanya dimiliki oleh warga negara Indonesia saja, dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan bukan berarti memperoleh hak milik atas tanah tersebut.

2. Hak atas tanah yang bersifat sementara

- a.) Hak gadai;
- b.) Hak usaha bagi hasil;
- c.) Hak menumpang;
- d.) Hak sewa tanah pertanian.

²³ Kian Goenawan, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah & Properti*, Best Publisher, Yogyakarta, 2009, hlm. 18.

²⁴ *Ibid*, hlm. 19.

2.2 Hak Milik Atas Tanah

2.2.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Dari beberapa macam hak atas tanah yang ada terdapat hak yang mempunyai sifat khusus, yang bukan sekedar berisikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu yang dihaki tetapi juga mengandung hubungan psikologis emosional antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan. Hubungannya bukan sekedar hubungan lugas yang memberi kewenangan memakai suatu bidang tanah tertentu. Pemegang haknya sebagai orang Indonesia yang belum mendapat pengaruh pemikiran barat dan terdapat aspek religius terhadap tanah tersebut. Hak yang memiliki ciri-ciri seperti ini di dalam UUPA dinamakan dengan Hak Milik.

Nama Hak milik sendiri bukan nama asli Indonesia, melainkan sifat-sifat hak menguasai tanah yang diberi nama sebutan hak milik itu sudah dikenal dalam hukum adat, yaitu sebagai hasil perkembangan penguasaan dan pengusahaan atau penggunaan sebagian tanah ulayat secara intensif dan terus menerus oleh perseorangan warga masyarakat hukum adat pemegang hak ulayat.²⁵ Dalam penjelasan Pasal 20 UUPA yang menyatakan sifat hak milik yang turun temurun, terkuat dan terpenuh. Arti turun temurun ialah hak milik dapat diwariskan dan tidak mengenal jangka waktu, arti terkuat ialah hak miliklah yang paling kuat dan paling tinggi di atas hak-hak lainnya, sedangkan terpenuh ialah paling penuh mengenai tidak adanya batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya, yang meliputi baik untuk diusahakan ataupun digunakan sebagai tempat membangun sesuatu.

2.2.2 Subjek dan Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Subjek hukum yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 9, Pasal 20 ayat (1) dan Pasal 21 ayat (2) UUPA adalah:²⁶

1. Perseorangan

Warga Negara Indonesia, baik pria maupun wanita dan tidak mempunyai kewarganegaraan ganda.

²⁵ Boedi Harsono, *op.cit*, hlm. 286.

²⁶ Kurniawan Ghazali, *op.cit*, hlm. 41.

2. Badan-badan hukum tertentu

Badan-badan hukum tertentu yang didirikan oleh negara seperti Bank dan badan-badan yang terdapat aspek sosial dan keagamaan.

Maka hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi Warga Negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal, baik untuk tanah yang diusahakan maupun untuk keperluan membangun sesuatu di atasnya.

Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 cara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:²⁷

1. Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat;
 - a. Terjadi karena pembukaan tanah (pembukaan hutan)
 - b. Terjadi karena timbulnya lidah tanah
2. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah;
 - a. Pemberian hak baru (melalui permohonan)
 - b. Peningkatan hak
3. Hak milik atas tanah terjadi karena undang-undang;
 - a. Ketentuan konversi Pasal I, II, IV.

2.2.3 Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Ada berbagai peristiwa hukum yang dapat mengakibatkan hapusnya hak milik atas tanah. Untuk ketertiban administrasi dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bersangkutan, hapusnya hak atas tanah harus dinyatakan dengan Surat Keputusan oleh pejabat yang berwenang. Bagi hapusnya hak yang terjadi karena hukum seperti yang ditentukan dalam Pasal 21 UUPA, surat keputusan tersebut hanya bersifat deklaratif, sebagai pernyataan hapusnya hak yang bersangkutan.²⁸

Pasal 27 UUPA menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada negara, yaitu:²⁹

²⁷ *Ibid.* hlm 41.

²⁸ Boedi Harsono, *op.cit.* hlm. 331.

²⁹ Kurniawan Ghazali, *op.cit.* hlm 42.

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA
Untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak;
2. Dilepaskan secara sukarela oleh pemiliknya
Demi terlaksanannya kepentingan umum, pemilik tanah yang bersangkutan dengan sukarela melepas hak milik atas tanah tersebut biasa disebut dengan pembebasan;
3. Tanahnya ditelantarkan
Dengan sengaja tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan sifat dan tujuan daripada haknya;
4. Karena subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah
Syarat dari subjek hak untuk memiliki hak atas tanah ialah berkewarganegaraan Indonesia, jika subjek hak berkewarganegaraan asing maka hak atas tanah tersebut jatuh pada negara;
5. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpihak kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah
Peralihan hak ini dimungkinkan karena pewarisan terhadap subjek hak milik atas tanah yang berkewarganegaraan asing, dan tentunya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah;
6. Tanahnya musnah, misalnya terjadi bencana alam.
Jika tanahnya musnah karena bencana alam maka status dari tanah tersebut menjadi milik negara.

2.3 Pendaftaran Tanah

2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pada dasarnya setiap hak atas tanah di Indonesia wajib didaftarkan, dengan tujuan memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang ada diseluruh wilayah negara Republik Indonesia. Kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut ditandai dengan adanya sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan

hak atas tanah. Peraturan pelaksana dari Pasal 19 UUPA terdapat di PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan di dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam menjalankan tugasnya, kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat langsung oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 pengertian 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 rumah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat 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.

Sebelum berlakunya UUPA pendaftaran tanah hanya ditujukan bagi tanah-tanah tertentu yang tunduk pada Hukum Tanah Barat, seperti hak *eigendom*, hak *erpacht*, dan hak *opstal*. Adapun bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat, seperti tanah yasan dan tanah gogolan tidak diberlakukan pendaftaran tanah. Dalam pendaftaran tanah atas tanah-tanah bekas hak adat dilakukan tidak semata-mata untuk memperoleh kepastian hukum, akan tetapi untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah tersebut.³⁰ Tanda bukti dalam keperluan pembayaran pajak bukan berupa sertipikat, melainkan berupa pipil, girik atau pethok.

2.3.2 Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Terdapat tiga tujuan dalam pendaftaran tanah, yaitu prinsip kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mewujudkan tujuan tersebut tentunya harus diseimbangkan dengan

³⁰ J.Andy Hartanto, *op.cit.*, hlm. 42.

penyelenggaraan pendaftaran tanah yang sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah yaitu:³¹

1. Asas sederhana: pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan;
2. Asas aman: menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat;
3. Asas terjangkau: menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah;
4. Asas mutakhir: menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya;
5. Asas terbuka: menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan kesinambungan sehingga data tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata, di lapangan serta masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

2.3.3 Prosedur Pendaftaran Tanah

Dalam pemberian tanda bukti kepemilikan hak atas tanah haruslah sebelumnya diadakan penelitian terhadap tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya antara lain harus diteliti riwayat atau asal usul dari tanah yang bersangkutan, siapakah yang punya, berapa luas tanahnya (panjang dan lebarnya), letak dan batas-batas tanah, beban atas tanah tersebut jika ada. Hal ini sangat penting untuk diperhatikan karena demi menghindari terjadinya sengketa yang berlarut-larut dikemudian hari. Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan suatu pekerjaan besar yang banyak memakan waktu dan biaya. Berhubung dengan hal itu maka pendaftaran tanah yang meliputi pengukuran dan pembuatan peta serta pendaftaran hak dan peralihannya harus dilakukan desa demi desa di daerah-daerah yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.³²

³¹ Kurniawan Ghazali, *op.cit.* hlm. 67.

³² Bachtiar Effedie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaanya*, Bandung, 1993, hlm. 50.

Pengurusan surat tanah berupa sertipikat menurut PP No. 24 Tahun 1997 dapat ditempuh melalui proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Dalam proses pendaftaran kepemilikan hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional telah menentukan sistem pelayanan atau mekanisme pendaftaran pada Kantor Pertanahan, dengan tujuan agar proses pendaftaran itu dapat lebih efektif dan efisien. Sebagai pelaksanaan dari Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1998 Tanggal 20 Juli 1998, BPN memberlakukan sistem loket yang terdiri dari:³³

1. Loket 1: Informasi Pelayanan

Pada loket I akan diberikan layanan informasi, arahan serta gambaran tentang bentuk layanan kantor pertanahan terhadap publik. Pada loket ini pemohon atau pendaftar dapat mengakses informasi tentang tata usaha layanan kantor pertanahan perihal hukum dan hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah, pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah maupun pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat.

2. Loket II: Penyerahan Dokumen Permohonan

Pemohon atau pendaftar dapat mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah melalui loket II. Pemohon mengisi blanko atau formulir pendaftaran tanah, yang pada pokoknya berisi tentang permohonan layanan yang dimintakan oleh pemohon. Dalam formulir permohonan itu biasanya berisi daftar isian tentang:

- a. Identitas diri atau kuasa pemohon/pendaftar hak atas tanah;
- b. Jenis layanan dari kantor pertanahan seperti pengukuran, pendaftaran pertama kali, pendaftaran hak milik satuan rumah susun, pendaftaran tanah wakaf, pendaftaran peralihan hak, warisan, pendaftaran hak tanggungan dan lain-lain;
- c. Data fisik letak tanah yang dimohonkan atau ingin didaftarkan;
- d. Lampiran kelengkapan administrasi sesuai dengan bentuk layanan yang dimohonkan. Untuk permohonan layanan pendaftaran hak atas tanah

³³ Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2008, hlm. 28.

biasanya diperlukan lampiran; fotokopi KTP atau identitas pemohon/pendaftar, bukti asal perolehan hak atas tanah, keterangan bukti hak milik.

3. Loker III: Penyerahan Biaya/Pembayaran

Setelah menerima surat tanda terima berkas permohonan dan perincian biaya yang harus dibayar, maka selanjutnya pemohon dapat melakukan pembayaran di loket III. Tanda bukti pendaftaran dan pembayaran digunakan untuk pengambilan sertipikat bukti kepemilikan hak atas tanah yang didaftarkan.

4. Loker IV: Penyerahan Produk

Setelah menerima tanda bukti pendaftaran dan pembayaran, pemohon/pendaftar diharapkan menunggu proses pendaftaran tanah, yang biasanya diawali dengan pengukuran, pemetaan serta pembukuan data fisik tanah. Selanjutnya data fisik dan yuridis tanah tersebut akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah, serta peralihan hak-hak atas tanah yang didaftarkan.

2.3.4 Pengertian Sertipikat Tanah

Selain dikenal macam-macam hak atas tanah juga harus ditetapkan bukti kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah yang sah. Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat dalam memiliki, menguasai dan memanfaatkan tanah, karena itu bagi penguasaan tanah yang telah didaftarkan akan diterbitkan surat tanda bukti hak yang berupa sertipikat.³⁴ Tidak semua lapisan masyarakat tahu apa saja bukti kepemilikan, apalagi prosedur mendapatkan hak atas tanah dan bangunan yang sah menurut hukum. Banyak orang beranggapan dalam mendapatkan bukti kepemilikan atas tanah itu sulit dan memakan waktu lama, sebagian besar masyarakat mengabaikan prosedur hukum yang berlaku dan mengandalkan hasil kepemilikan berdasarkan atas kepercayaan semata akibat jual beli ataupun warisan seperti yang dilakukan di pedesaan.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak yang berupa sertipikat. Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20

³⁴ J.Andy Hartanto, *op.cit.*, hlm. 15.

PP No. 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat diterbitkan utamanya untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Dengan adanya sertipikat hak atas tanah tersebut maka pemegang hak dapat membuktikan kepada pihak ketiga bahwa ia adalah pemilik tanah yang sebenarnya. Sertipikat hak atas tanah tersebut juga dapat dijadikan salah satu syarat bagi perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah kepada pihak ketiga.³⁵

2.4 Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang

2.4.1 Pengertian Jual Beli Tanah

Di dalam UUPA penyebutan terkait dengan jual beli hak milik atas tanah hanya tercantum pada Pasal 26. Dalam pasal-pasal lain tidak secara khusus menyebutkan tentang jual beli tanah, melainkan tentang perbuatan hukum dialihkan hak atas tanah tersebut. Pengertian dialihkan sendiri menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar serta hibah wasiat. Jadi, walaupun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena unsur jual beli.

Penggunaan istilah jual beli tanah adalah untuk keperluan praktik dalam kehidupan sehari-hari, tetapi sebenarnya sesuatu yang diperjualbelikan atau yang menjadi objek jual beli adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuan dari jual beli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara administratif sah menguasai dan menggunakan hak atas tanah tersebut. Perkembangan lain dari jual beli hak atas tanah saat ini meliputi bangunan yang ada di atasnya serta tanaman atau pepohonan yang tumbuh di atas tanah tersebut, ini berkaitan dengan adanya asas pemisahan horizontal antara tanah dengan benda yang ada di atasnya.

³⁵ *Ibid*, hlm. 35.

Pengertian jual beli tanah menurut UUPA didasarkan pada konsep dan pengertian jual beli menurut hukum adat. Dalam hukum adat tentang jual beli tanah dikenal tiga macam yaitu:³⁶

1. Adol Plas (Jual Lepas)

Pada adol plas (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).

2. Adol Gadai (Jual Gadai)

Pada adol gadai (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pembeli gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

3. Adol Tahunan (Jual Tahunan)

Pada adol tahunan (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antar pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.

Menurut Boedi Harsono 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.³⁷ Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah yang dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agraria atau hukum tanah. Ruang lingkup pengertian jual beli tanah objeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah. Dalam hukum positif Indonesia yang mengatur hak-hak atas tanah, yang dapat menjadi objek jual beli tidak hanya terbatas pada hak milik,

³⁶ *Ibid*, hlm. 78.

³⁷ *Ibid*, hlm. 79.

namun juga hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai maupun hak milik atas satuan rumah susun.

2.4.2 Tata Cara Jual Beli Tanah

Dengan dibuatnya akta jual beli dimana kedua belah pihak antara penjual dan pembeli bersama-sama menghadap ke PPAT maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), sementara pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Oleh karena itu agar pihak ketiga mengetahuinya, jual beli tersebut harus didaftarkan ke kantor pertanahan setempat, karena pendaftaran tanah sendiri mempunyai sifat terbuka. Dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah (akta jual beli yang dibuat oleh PPAT) ke kantor pertanahan maka tercapailah asas publisitas dalam rangkain pendaftaran tanah. Tahapan peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli dilakukan dalam tiga tahapan yaitu:³⁸

1. Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli

Sebelum dilakukan jual beli tanah dihadapan PPAT ada beberapa persiapan yang dilakukan oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Persiapan itu dilakukan agar kelak jual beli tanah dari kedua belah pihak tidak melanggar peraturan perundang-undangan dan agar syarat-syarat materiil dan formil dalam perjanjian jual beli tanah terpenuhi. Mengenai persiapan yang harus dilakukan sebelum pembuatan akta peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 97 sampai dengan Pasal 100 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan ke kantor pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan dengan memperlihatkan

³⁸ *Ibid*, hlm. 90-102.

sertipikat asli kepada petugas kantor pertanahan. Pemeriksaan ini perlu dilakukan agar tidak terjadi jual beli tanah terhadap sertipikat palsu atau sertipikat ganda. Hal ini untuk menghindari terjadinya penipuan dalam transaksi tanah dimana ternyata yang dijual bukan pemilik penjual yang berhak. Pemeriksaan sertipikat dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, tidak hanya untuk transaksi jual beli melainkan juga transaksi lain yang bermaksud memindahkan hak atas tanah.

2. Tahap Pembuatan dan Penandatanganan Akta Jual Beli

Setelah dilakukan persiapan pembuatan akta dan semuanya sudah memenuhi syarat dan ketentuan, maka kemudian dilakukan dengan pembuatan dan penandatanganan akta jual beli tanah oleh PPAT. Pembuatan akta jual beli tanah harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kelengkapan proses pembuatan atau penandatanganan juga sudah harus lengkap. Adapun dokumen yang harus diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah:

- a. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- b. Foto copy Kartu Susunan Keluarga (KSK);
- c. Foto copy Surat Nikah;
- d. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan.

Sedangkan dokumen yang harus diserahkan kepada PPAT oleh pembeli selaku calon pemegang hak yang baru adalah:

- a. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- b. Foto copy Kartu Susunan Keluarga (KSK);
- c. Foto copy Surat Nikah.

Pada waktu penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT disamping ditandatangani oleh notaris, kedua belah pihak juga harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam

suatu perbuatan hukum. Sebelum akta ditandatangani oleh kedua belah pihak dan saksi-saksi, PPAT wajib membacakan isi akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Setelah dibacakan dan dijelaskan barulah kemudian akta ditandatangani oleh para pihak.

3. Pendaftaran Akta Jual Beli Hak Atas Tanah

Setelah akta jual beli ditandatangani oleh pihak penjual, pembeli, PPAT, dan para saksi maka selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta oleh yang bersangkutan. Setelah permohonan pendaftaran peralihan hak diperiksa dan dinilai sudah lengkap semua dokumennya, maka kemudian kantor pertanahan memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran pemindahan hak beserta akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang dilampirkan yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan. Kantor pertanahan setelah menerima berkas permohonan pendaftaran peralihan hak kemudian meneliti kengkapan dokumen yang dilampirkan dan setelah dinilai lengkap maka memberikan tanda penerimaan berkas lengkap, setelah itu dilakukan pencatatan pemindahan hak dalam buku tanah.

4. Penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah

Setelah dilakukan pencatatan pemegang hak baru pada sertipikat hak atas tanah berarti sertipikat hak atas tanah telah selesai dibalik nama atau dicatat perubahan nama pemilik baru hak atas tanah yang bersangkutan. Kemudian sertipikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegang haknya oleh Kepala Kantor Pertanahan diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah kepada pembeli selaku pemegang hak baru. Apabila sertipikat hak atas tanah tersebut telah diterima oleh pemegang hak yang baru atau kuasanya, maka berarti selesailah rangkaian peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli. Dengan demikian maka hak atas tanah tersebut

telah berganti subjeknya dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru dengan segala hak dan konsekuensi hukumnya.

2.4.3 Sahnya Jual Beli Tanah

Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa akibat hukum pada keabsahan jual beli hak atas tanah tersebut. Selain itu apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, juga ada konsekuensi tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut. Adapun syarat jual beli hak atas tanah adalah.³⁹

1. Syarat Materiil

Syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subjek dan objek hak yang akan diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Disamping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.

2. Syarat Formil

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas yang dimaksud meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut dikualifikasikan sebagai akta otentik.

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan:

³⁹ *Ibid*, hlm. 86.

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan 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.

2.5 Akta

2.5.1 Pengertian Akta

Akta adalah suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani dibuat oleh seorang atau lebih pihak-pihak dengan maksud dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum.⁴⁰ Dalam hal ini berarti akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Akta sendiri dibagi dalam dua macam yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan.⁴¹

1. Akta Autentik

Pasal 1868 kitab undang-undang hukum perdata menyebutkan pengertian dari akta autentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya. Keistimewaan akta autentik adalah merupakan suatu alat bukti yang sempurna, artinya apabila seseorang mengajukan akta autentik kepada hakim sebagai bukti, maka hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.

2. Akta di Bawah Tangan

Pengertian dari akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, seperti perjanjian jual beli atau perjanjian sewa-menyewa. Dalam hal ini apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak

⁴⁰ R Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan (Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 6.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 7.

menyangkal tandatanganya, tidak menyangka isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi.

2.5.2 Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli yang selanjutnya disebut dengan PPJB adalah alat bukti tertulis ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau biasa disebut dengan akta non autentik.⁴² Dibuat oleh yang berkepentingan saja antara penjual dan pembeli dan tidak melibatkan notaris/PPAT. Dikarenakan sifatnya yang non autentik atau di bawah tangan, hal itu menyebabkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak mengikat tanah sebagai objek perjanjiannya dan tidak pula menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli. PPJB umumnya mengatur bahwa penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli, namun hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab tertentu, misalnya tanahnya masih dalam jaminan bank, atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan.

2.5.3 Pengertian Akta Jual Beli

Akta jual beli merupakan akta autentik yang dibuat oleh notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya akta jual beli oleh Notaris/PPAT, maka tanah sebagai objek jual beli telah dapat dialihkan (balik nama) dari penjual kepada pembeli. Di dalam akta jual beli terdapat rincian mengenai hal-hal yang diperjualbelikan, ini berkaitan dengan asas pemisahan horizontal yang bersumber dari hukum adat. Penjelasan mengenai objek yang diperjualbelikan berikut bangunan rumah atau tanaman keras.⁴³

⁴² Kurniawan Ghazali, *op.cit.* hlm. 63.

⁴³ *Ibid*, hlm 58.

BAB 4

PENUTUP

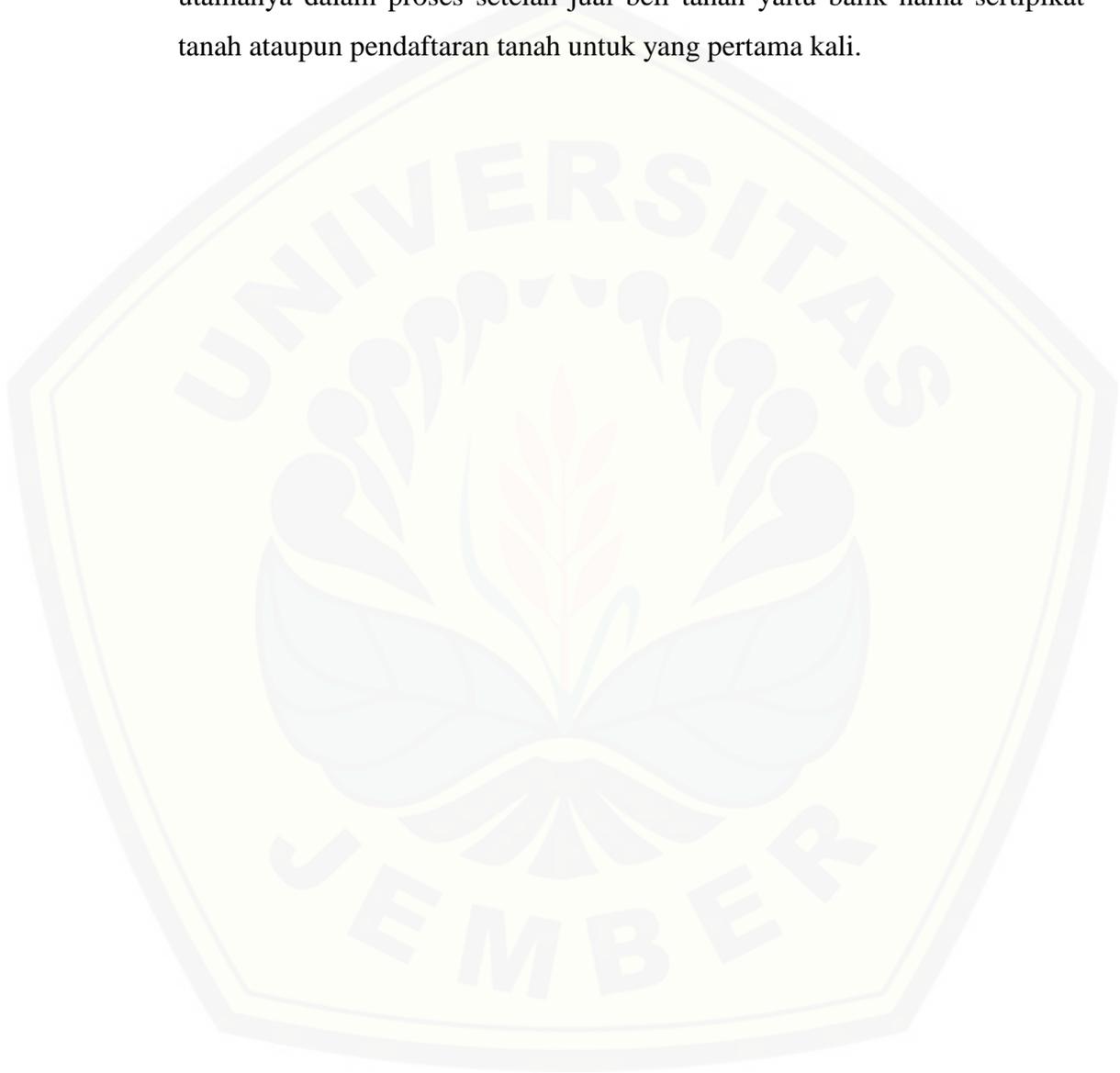
4.1 Kesimpulan

1. Akta sebagai suatu bentuk tindakan administratif dari pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli terhadap peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Oleh karena itu, jual beli dengan menggunakan akta di bawah tangan sah. Mengenai fungsi dari akta PPAT sendiri ialah sebagai salah satu syarat permohonan bukti peralihan sertipikat hak atas tanah ataupun sebagai pendaftaran hak jika tanah yang menjadi objek jual beli tersebut belum ada sertipikatnya.
2. Salah satu prosedur dalam peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli ialah akta autentik yang dibuat oleh PPAT, sebagai bukti adanya transaksi jual beli hak atas tanah. Akta autentik tersebut menjadi salah satu syarat permohonan sertipikat ataupun peralihan sertipikat hak atas tanah. Hal ini bertolak belakang dengan isi dari Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwasanya tanah yang diperoleh melalui jual beli dengan akta di bawah tangan dapat disertipikatkan.

4.2 Saran

1. Di dalam pelaksanaan jual beli tanah hendaknya masyarakat harus lebih teliti mengenai syarat dan ketentuan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah. Untuk mengetahui syarat, ketentuan ataupun prosedur jual beli tanah dapat ditanyakan kepada kepala desa setempat sebagai aparatur pemerintah di tingkat desa. Dengan demikian dapat dihindarkan suatu perbuatan hukum jual beli tanah dengan akta di bawah tangan yang memiliki kekuatan hukum lemah jika terdapat sengketa dikemudian hari.
2. Dengan penerapan Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 memang dinyatakan bahwasanya pemindahan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Akan tetapi dengan bukti akta autentik yang dibuat oleh PPAT maka keabsahan dari jual beli tanah tersebut dapat

dipertanggungjawabkan, utamanya jika terdapat sengketa di Pengadilan. Oleh karena itu masyarakat diharapkan mengetahui prosedur pengalihan hak atas tanah dan menerapkan dalam proses jual beli tanah dengan cermat dan teliti agar dikemudian hari tidak tersangkut permasalahan yang berbelit-belit utamanya dalam proses setelah jual beli tanah yaitu balik nama sertipikat tanah ataupun pendaftaran tanah untuk yang pertama kali.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi. 2008. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bachtiar Effendie. 1993. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*. Bandung: Alumni.
- B. Ten Haar. 1960. *Azas-azas dan Susunan Hukum Adat*. Jakarta: Pradja Paramita.
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*. Jakarta: Djambatan.
- Dyah Ochterina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Eko Yulian Isnur. 2008. *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Erna Sri Wibawati dan R. Murjiyanto. 2013. *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty.
- Husni Tamrin. 2019. *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.
- J. Andi Hartanto. 2014. *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya)*. Surabaya: LaksBang Justitia.
- Kian Goenawan. 2009. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah & Properti*. Yogyakarta: Best PUBLISHER.
- Kurniawan Ghazali. 2013. *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*. Kata Pena
- Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- R. Soeroso. 2010. *Perjanjian Di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Universitas Jember. 2016. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: UPT Penerbitan Universitas Jember.
- Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.

B. Skripsi

Aulia Mohammad Faisal Shofa. 2016. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Skripsi Fakultas Hukum Universitas Jember.

Ivan Fanani. 2004. Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Atas Tanah Hak Yasan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No.7K/Pdt/1991). Skripsi Fakultas Hukum Universitas Jember.

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ;

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 tentang Biaya Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis;

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.