

**AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH TANPA
SERTIFIKAT HAK MILIK**

(Studi kasus di Kabupaten Pangkep)



Alvionita Winda Aswari

4516060144

SKRIPSI

**Sebagai salah satu syarat untuk Memperoleh gelar sarjana hukum
(S.H) Pada program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Bosowa**

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR

2023

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa :

Nama : Alvionita Winda Aswari
NIM : 45 16 060144
Program Studi : Ilmu Hukum
Minat : Hukum Perdata
No. Pendaftaran Judul : 78/Pdt/FH-UBS/VII-Gnj/2022
Tgl. Pendaftar Judul : 27 September 2022
Judul Skripsi : Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik (Studi Kasus di Kabupaten Pangkep)

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam ujian Skripsi Mahasiswa Program Strata Satu (S1).

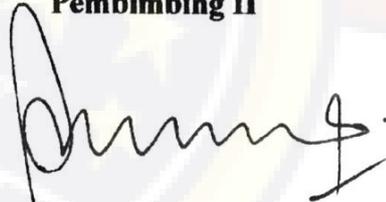
Disetujui :

Pembimbing I



Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H

Pembimbing II



Dr. Andi Tira, S.H., M.H

Mengetahui:

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.
NIDN. 0924056801

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bosowa menerangkan bahwa:

Nama : Alvionita Winda Aswari
NIM : 45 16 060144
Program Studi : Ilmu Hukum
Minat : Hukum Perdata
No. Pendaftaran Judul : 78/Pdt/FH-UBS/VII-Gnj/2022
Tgl Persetujuan Judul : 27 September 2022
Judul Skripsi : Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik (Studi Kasus di Kabupaten Pangkep)

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program starata satu (S1)

Makassar, 2023
Dekan Fakultas Hukum



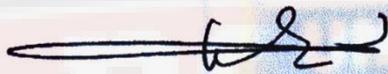
Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.
NIDN. 0924056801

HALAMAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian **Hukum Perdata** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Nomor A. 43/FH/Unibos/II/2023 tanggal 15 Februari 2023 tentang Panitia Ujian Skripsi, maka pada hari ini Kamis, 16 Februari 2023 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudarai **Alvionita Winda Aswari** Pada Nomor Pokok Mahasiswa **4516060144** yang dibimbing oleh **Dr. Zulkifli Makawaru, S.H., M.H. selaku pembimbing I** dan **Dr. Andi Tira, S.H., M.H. selaku pembimbing II** dihadapan **Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas:**

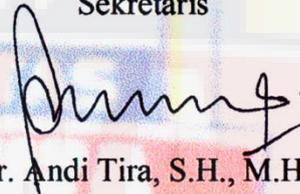
Panitia Ujian

Ketua



Dr. Yulia A Hasan, S.H.,M.H.

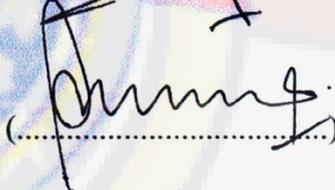
Sekretaris

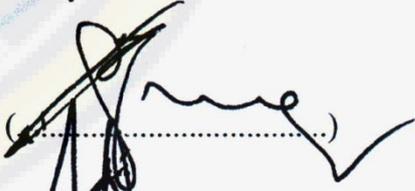


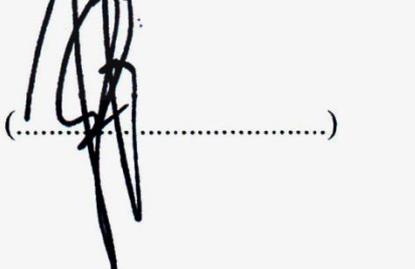
Dr. Andi Tira, S.H., M.H.

Tim Penguji

Ketua : 1. Dr. Zulkifli Makawaru, S.H., M.H.  (.....)

2. Dr. Andi Tira, S.H., M.H.  (.....)

3. Dr. Baso Madiong, S.H., M.H.  (.....)

4. Juliati, S.H., M.H.  (.....)

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi dengan judul **Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik (Studi Kasus di Kabupaten Pangkep)** ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Alvionita Winda Aswari

NIM : 4516060144

Prog. Studi/Fakultas : Ilmu Hukum-Hukum

Makassar, 23 Februari 2023



Handwritten signature of Alvionita Winda Aswari.

Alvionita Winda Aswari

**AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT
HAK MILIK (Studi Kasus Kabupaten Pangkep)**

Oleh :

Alvionita Winda Aswari

Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Bosowa

ABSTRAK

Era modernisasi saat ini, masih banyak masyarakat yang belum mengerti arti penting dalam mendaftarkan dan menyertifikatkan tanah mereka yang kemudian diperjual belikan tanpa adanya sertifikat hak milik. Dalam kondisi ini penelitian dibutuhkan guna memahami akibat hukum terhadap akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dan penelitian empiris sehingga dapat menarik kesimpulan dari perbandingan antara literatur dan hal yang berkaitan dengan jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik dimasyarakat khususnya Kabupaten Pangkep.

Kekuatan pembuktian dari hasil jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik ini sangatlah lemah karena tanpa adanya sertifikat hak milik, transaksi tersebut hanya bernilai sebagai perjanjian antara penjual dan pembeli. Sehingga jual beli tersebut berakibat yang sangat merugikan bagi seluruh pihak dan memiliki resiko timbulnya perkara baik secara perdata, pidana maupun tata negara. Penelitian ini berimplikasi pada penekanan tanggung jawab oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak yang berwenang untuk memeriksa status tanah sebelum terjadinya jual beli.

Kata Kunci : Akta, Tanah, Sertifikat Hak Milik.

ABSTRACT

In the current era of modernization, there are still many people who do not understand the importance of registering and certifying their land which is then traded without having a certificate of ownership. In this condition, research is needed to understand the legal consequences of deed of sale and purchase of land without a certificate of ownership. This study uses normative legal research methods and empirical research so that it can draw conclusions from a comparison between the literature and matters related to buying and selling land without a certificate of ownership in the community, especially Kabupaten Pangkep.

The strength of proof of the sale and purchase of land without a certificate of ownership is very weak because without a certificate of ownership, the transaction is only valuable as an agreement between the seller and the buyer. So that the buying and selling results are very detrimental to all parties and has the risk of arising civil, criminal and constitutional cases. This research has implications for emphasizing responsibility by the Land Deed Making Officer (PPAT) as the party authorized to check the status of land before a sale and purchase occurs.

Keyword : Deed, Land, Tittle Certificate.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. Karena berkat rahmat dan karunia-Nya, dan teriring salam dan shalawat hanya tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini merupakan tugas akhir untuk mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Fakultas Hukum Jurusan Ilmu Hukum Universitas Bosowa Makassar, dengan mengambil judul **“Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik (Studi Kasus Kabupaten Pangkep)”**

Untuk itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Allah SWT atas segala rahmat dan Karunia-Nya memberikan kesehatan, kekatan , semangat tinggi bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Batara Surya, S.T., M.Si. Rektor Universitas Bosowa beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan bagi penullis untuk menempuh pendidikan dan berproses di Universitas Bosowa.
3. Kepada Ibu yang saya cintai dan banggakan Hj. Sumarni, S.Pd., Paman dan Tante yang saya sayangi Muliadi dan Nuraeni, S.H., dan Suami yang saya cintai Herifandi Ramli, S.E., Serta anakku yang saya banggakan Alzam Alzaidan Putra Fandi . Terima kasih untuk kasih sayang dan dukungan yang tak pernah putus selama penulis menempuh jenjang Pendidikan.

4. Ibu Dr. Yulia A. Hasan, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.

5. Ibu Andi Tira, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I, Ibu Hj. Siti Zubaedah, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.

6. Bapak Dr. Zulkifli Makawaru, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I atas waktu yang telah diluangkan untuk membimbing, memberi motivasi dan memberi bantuan literatur, serta diskusi-diskusi yang dilakukan dengan penulis.

7. Ibu Andi Tira, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II atas waktu yang telah diluangkan untuk membimbing, memberi motivasi dan memberi bantuan literatur, serta diskusi-diskusi yang dilakukan dengan penulis.

8. Seluruh Dosen Universitas Bosowa yang telah memberikan Ilmu dan Pendidikannya kepada penulis sehingga wawasan penulis bisa bertambah. Beserta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Bosowa, terima kasih atas bantuannya dalam pengurusan Administrasi.

9. Kepada seluruh teman-teman Fakultas Hukum khususnya prodi Hukum Universitas Bosowa Angkatan 2016. Terima kasih untuk semua suka duka yang telah kita lalui Bersama semoga kita semua selalu dalam lindungannya.

Serta semua pihak yang tidak sempat penulis sebutkan namanya satu persatu yang telah membantu penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari kesalahan dan jauh dari sempurna. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun, Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan dapat digunakan sebagai tambahan informasi bagi semua pihak yang membutuhkan.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
ABSTRAK	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Perjanjian Jual Beli	8
1. Pengertian Akta dan Perjanjian Jual Beli.....	8
2. Syarat Perjanjian Jual Beli	13
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Jual Beli.....	17
4. Akibat Hukum Jual Beli.....	19
B. Konsep Hak Atas Tanah.....	21
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	21
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah	21
3. Pengertian Hak Milik	23
4. Terjadinya Hak Milik.....	23
5. Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Milik	26
C. Pejabat Pembuat Akta Tanah	30
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	30
2. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	34
3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	35
BAB III METODE PENELITIAN	39
A. Lokasi Penelitian.....	39
B. Tipe Penelitian	39
C. Jenis Dan Sumber Data	40
D. Teknik Pengumpulan Data.....	41
E. Analisis Data	41

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	42
A. Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli Tanpa Sertifikat Hak Milik	42
1. Sifat Akta Jual Beli Tanpa Sertifikat Hak Milik	43
2. Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat.....	46
3. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli Tanah Tanpa Seertifikat	48
B. Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik Yang Dikeluarkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah	51
1. Akibat Hukum Bagi Pembeli Tanah	52
2. Akibat Hukum Bagi Penjual Tanah	53
BAB V PENUTUP	56
A. Kesimpulan	56
B. Saran.....	57
DAFTAR PUSTAKA	58
LAMPIRAN DOKUMENTASI	61

BOSOWA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah salah satu komponen utama dalam kehidupan manusia, karena persoalan tanah sangat dekat kaitannya dengan manusia sebagai salah satu faktor kebutuhannya untuk kelangsungan kehidupan atau juga digunakan sebagai lahan untuk memberikan penghidupan melalui perdagangan hasil tanah yang disaat bersamaan jumlah manusia terus bertambah dan disamping itu luas tanah yang tidak berubah menandakan adanya ketidak seimbangan antara pemenuhan kebutuhan terhadap tanah dan ketersediaan tanah tersebut.

Tanah tidak hanya digunakan sebagai tempat dibangunnya rumah yang dijadikan sebagai tempat tinggal, tempat bernaung, atau sebagai pemenuhan kebutuhan pangan manusia, tetapi dari hasil tanah pula manusia mendapatkan berbagai kebutuhan primer lainnya seperti bahan pangan, dan bahan yang digunakan untuk membuat pakaian sebagai kebutuhan sandang.

Peraturan hak atas tanah memiliki tujuan demi mencapai kepastian, kesederhanaan, dan keadilan hak atas tanah. Arahannya dari peraturan tersebut yaitu seluruh hak atas tanah haruslah diselenggarakan demi terciptanya keadilan sosial dan keadilan ekologis. Oleh karena itu, peraturan hak atas tanah harus termuat di dalam aturan mengenai pokok, klasifikasi tanah, asas dan tujuan serta jenis-jenis hak, hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, cara-cara terjadinya hak, pendaftaran, peralihan, jangka waktu dan pembebanan, serta hapusnya hak atas tanah.

Dengan demikian, istilah tanah dalam pasal tersebut ialah *permukaan bumi*.¹ Arti permukaan bumi adalah unsur tanah yang bisa dipunyai haknya oleh orang dan/atau badan hukum. Olehnya itu, hak yang timbul adalah hak atas permukaan bumi atau hak atas tanah termasuk di dalamnya benda-benda atau bangunan yang terdapat adalah persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud salah satunya adalah persoalan kepemilikan hak atas permukaan bumi dengan bukti sertifikat.

Sertifikat tanah adalah bukti hak atas tanah yang diberlakukan sebagai alat pembuktian yang jelas dan kuat.² Bukti yang dimaksud ialah bukti terhadap kepemilikan hak pada suatu bidang tanah yang dilaksanakan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan merupakan salah satu dokumen negara yang sangat vital.

Sertifikat dimaksudkan demi memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah agar dalam membuktikan dirinya sebagai pemegang sah terhadap suatu bidang tanah itu. Selanjutnya sertifikat dijadikan sebagai sarana penjelasan kepada pihak yang memiliki kepentingan termasuk birokrasi pemerintahan untuk dengan mudah memiliki data kepemilikan tanah. Sehingga dengan adanya sertikat sebagai suatu bukti kepemilikan hak yang sah terhadap suatu bidang tanah, menjadi tolak ukur terselenggaranya tertib administrasi dalam hal pertanahan.³

¹ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya (1996)*, cetakan ke-sepuluh, Citra Aditya Bakti, Bandung;1997, h. 94.

² Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³ Pasal 3, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Kepemilikan hak atas tanah yang ada karena penetapan pemerintah, menurut syarat yang ditetapkan diberikan oleh instansi berwenang. Pemberian hak atas tanah dalam penetapan pemerintah diberikan dari tanah yang semula memiliki status tanah negara, dengan dasar Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pembaharuan hak atas tanah negara.

Kepemilikan hak atas tanah karena peraturan Perundang-Undangan adalah melakukan pendaftaran atas tanah yang dimiliki, terjadinya peralihan hak karena warisan, wasiat, hibah, wakaf atau terjadinya peralihan hak karena jual beli.

Berkaitan dengan peralihan kepemilikan hak atas suatu tanah karena, tukar menukar, jual beli, pemasukan dalam perusahaan, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya seperti melalui fasilitas lelang hanya bisa didaftarkan jika memiliki dasar pembuktian dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku hal ini telah dengan tegas disebutkan didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Proses peralihan kepemilikan hak atas suatu tanah melalui jual beli didalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pertama persiapan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib melakukan pemeriksaan

pada kantor pertanahan kabupaten/kota mengenai keabsahan kepemilikan suatu bidang tanah tersebut dari para pihak yang bersangkutan. Kedua, pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Ketiga, pendaftaran peralihan hak, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota selambat-lambatnya tujuh hari kerja. Keempat, penyerahan sertifikat.⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT memiliki peranan penting dalam melaksanakan tugas pembuatan akta. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menegaskan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tertentu yang diantaranya adalah, Jual-beli, tukar-menukar, hibah, *inbreg*, pembagian hak bersama dan beberapa pembagian hak dan pemberian kuasa menurut ketentuan Peraturan Pemerintah.⁵

⁴ Frederick Myore Saranaung, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Lex Crimen Vol. VI/No.1/Jan-Feb/2017, h. 13, <https://www.neliti.com/id/publications/150325/peralihan-hak-atas-tanah-melalui-jual-beli-menurut-peraturan-pemerintah-nomor-24#:~:text=2.%20Syarat%20sahnya%20peralihan%20hak,diperjualbelikan%20dan%20tidak%20dalam%20sengketa>. (Diakses Desember 2022)

⁵ *Ibid*, h.13-15

Harus diakui, pada era modern ini masih banyak masyarakat khususnya yang tinggal di pedesaan yang belum mengerti arti penting dalam menyertifikatkan dan mendaftarkan tanah-tanah mereka. Padahal dalam Pasal 19 UUPA, masyarakat harus mendaftarkan tanahnya pada seluruh tempat di Republik Indonesia berdasarkan yang ditentukan dan diatur Peraturan Pemerintah. Dimana setiap pemegang hak atas tanah diwajibkan mendaftarkan hak terkait.

Tanah merupakan sumber daya yang sangat penting bagi keberlangsungan hidup manusia. Tanah juga merupakan salah satu aset yang paling bernilai dalam perekonomian suatu negara. Namun, di Indonesia masih banyak tanah yang tidak memiliki sertifikat hak milik. Hal ini menyebabkan tanah tersebut sulit untuk dijual, dibeli, atau digunakan sebagai jaminan. Khususnya di Provinsi Sulawesi Selatan berdasarkan badan pusat statistik Sulsel yang memiliki luas tanah 46.717 km²⁶ ditahun 2018 jumlah tanah yang sudah didaftarkan hanya 30,57% menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulsel.⁷

Situasi ini menimbulkan masalah yang cukup serius, terutama dalam hal jual beli tanah. Dalam hukum perdata, jual beli tanah harus dilakukan dengan sertifikat hak milik yang sah sebagai bukti kepemilikan tanah.

Kabupaten Pangkep merupakan salah satu daerah di Indonesia yang memiliki masalah yang cukup serius terkait tanah tanpa sertifikat. Faktanya, banyak tanah di Kabupaten Pangkep yang dijual atau dibeli tanpa sertifikat

⁶ <https://sulsel.bps.go.id/indicator/153/286/1/luas-area.html> (Diakses Februari 2023)

⁷ <https://nasional.kontan.co.id/news/kepala-bpn-jumlah-bidang-tanah-di-sulsel-yang-terdaftar-capai-3057> (Diakses Februari 2023)

hak milik. Hal ini menyebabkan banyak konflik tanah yang terjadi di daerah tersebut, seperti sengketa tanah, penyitaan tanah, dan lain sebagainya.

Dalam kondisi tersebut, perlu dilakukan penelitian untuk mengetahui akibat hukum jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik, terutama di Kabupaten Pangkep. Penelitian ini juga akan mengeksplorasi kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh pejabat pembuat akta tanah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis mengajukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan Pembuktian Akta jual beli tanah tanpa Sertifikat Hak Milik?
2. Bagaimana akibat hukum akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah?

C. Tujuan Penelitian

Dalam tujuan penelitian ini secara khusus adalah untuk :

1. Untuk mengetahui Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli Tanah belum bersertifikat.
2. Untuk mengetahui akibat hukum akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Manfaat yang diharapkan akan tercapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Diharapkan bermanfaat ilmiah yaitu sebagai masukan dalam pengembangan ilmu pengetahuan hukum umumnya, dan proses pengembangan ilmu pengetahuan terhadap Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli Tanah tanpa sertifikat pada Khususnya serta sebagai bahan ilmu bacaan bagi para pendidik dan masyarakat tentang agraria atau tentang pertanahan.
2. Diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti lainnya dan dapat memberi pemahaman kepada masyarakat yang melakukan jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Akta dan Perjanjian Jual Beli

a. Pengertian Akta

Akta merupakan tulisan perjanjian yang menerangkan perbuatan hukum dan dapat digunakan sebagai alat pembuktian atas perbuatan hukum tersebut. akta yang dimaksud dalam hal ini adalah akta-akta seperti perjanjian kerja sama untuk membuktikan kerja sama antara para pihak, akta jual beli untuk membuktikan adanya objek yang dijual oleh satu pihak dan pihak lainnya sebagai pembeli dari suatu objek tersebut, dan berbagai macam akta lainnya dengan dua bentuk akta yaitu satu akta otentik yang dimana akta otentik tersebut memiliki dua kriteria, yang pertama dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang dan dibuat dihadapan pejabat umum yang memiliki wewenang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ada dua kategori perjanjian yang menerangkan sebuah perbuatan hukum atau akta yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan.

1) Akta Otentik

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) menerangkan bahwa akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum atau yang berwenang dan berkuasa untuk itu, tempat dimana akta atau perjanjian tersebut dibuat, disebut sebagai akta otentik.

Sebuah akta dapat dikatakan otentik apabila memenuhi dua kriteria. Pertama, dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang. Kedua, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang memiliki wewenang dan kuasa didalamnya.

Didalam pandangan kriteria yang kedua tersebut menurut pasal 1869 KUHPer Akta tidak dapat diberlakukan sebagai akta otentik apabila pejabat umum yang membuatnya tidak berwenang atau tidak cakap sebagai pejabat umum atau bentuk akta tersebut tidak memenuhi persyaratan yang dinyatakan dalam undang-undang.

Akta otentik memiliki berbagai kriteria sesuai peraturan perundang-undangan. Di mana, akta ini memiliki jenis yang berbeda-beda, seperti akta kelahiran, akta perkawinan dan juga akta notaris, Akta oleh PPAT dan beberapa jenis Akta Otentik lainnya. Meski begitu, terdapat juga akta-akta yang bersifat perjanjian antara para pihak yang isinya berdasarkan kesepakatan dari masing-masing pihak sesuai dengan azas kebebasan berkontrak.

Dalam hukum acara perdata di Indonesia, surat, diantaranya termasuk perjanjian merupakan salah satu alat bukti yang diakui dalam persidangan, sebagaimana diatur dalam **Pasal 164 Herzien Indlansch Reglement (HIR)**. Dalam **Pasal 165 HIR** ditegaskan bahwa akta yang dibuat oleh pegawai umum yang memiliki kuasa untuk membuatnya, merupakan bukti yang cukup. Sehingga, Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dihadapan hukum sehingga tidak dapat disangkal keberadaannya di

pengadilan. Kecuali terdapat bukti lain yang diajukan pihak lawan yang menyatakan sebaliknya.

Misalnya dalam kasus sengketa tanah, di mana pihak lawan mengatakan bahwa akta jual beli tanah palsu, maka pihak lawan yang mengatakan hal tersebut harus membuktikan bahwa akta jual beli tanah adalah palsu.

- 2) Akta di bawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat umum dan peraturan perundang-undangan tidak mengatur secara spesifik mengenai formatnya. Misalnya perjanjian jual beli peralatan kantor antara penjual dan pembeli, atau surat perjanjian kerja antara perusahaan dan karyawan. Meski dapat dijadikan alat bukti, kekuatan pembuktian akta di bawah tangan berbeda dengan akta otentik, dan tidak sesempurna kekuatan bukti akta otentik.

Jika format pada akta otentik telah diatur sesuai undang-undang, akta di bawah tangan memiliki format yang tidak diatur secara tegas dalam undang-undang sehingga tidak ada format yang baku. Jadi, para pihak bebas untuk menentukan format perjanjian yang dibuat selama didalam isi akta secara materiil tidak menyalahi peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan **Pasal 164 HIR**, hukum acara perdata di Indonesia mengakui keberadaan surat sebagai salah satu alat bukti yang sah di pengadilan. Maka dari itu, akta di bawah tangan tetap diakui sebagai alat bukti yang dapat digunakan di pengadilan ketika terjadi sengketa. Namun, kekuatan pembuktiannya tidak sesempurna akta otentik, melainkan kekuatan pembuktiannya tetap ada selama akta tersebut tidak disangkal oleh para pihak yang membuatnya.

b. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan di tengah-tengah masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1457 menegaskan bahwa:

“Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Perjanjian jual beli adalah perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli, dimana penjual berjanji untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan pembeli berjanji untuk membayar harga barang yang diterima. Dalam hukum perdata di Indonesia, perjanjian jual beli merupakan salah satu perjanjian yang cukup penting dan sering digunakan dalam kegiatan ekonomi.

Perjanjian jual beli tanah menjadi salah satu perjanjian yang cukup penting dan sering diterapkan dalam kegiatan ekonomi di Indonesia. Akan tetapi, perjanjian jual beli tanah harus dilakukan dengan sertifikat hak milik yang sah sebagai bukti kepemilikan tanah. Oleh karena itu, akta jual beli tanah menjadi dokumen yang sangat penting dalam proses jual beli tanah.

Dalam pengertian jual beli sudah termaktub pengertian bahwa di satu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang. Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun

diperbolehkan kepada para pihak untuk menetapkannya dalam mata uang apa saja.⁸

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur.⁹

Dalam jual beli yang menjadi kreditur adalah pembeli dan yang menjadi debitur adalah penjual. Ini tidak benar karena hanya menggambarkan sepihak saja, sedangkan jual beli adalah perjanjian timbal balik, baik penjual maupun pembeli sesuai dengan teori dan praktek hukum yang terdiri dari *Natuurlijke Persoon* (manusia tertentu) dan *Rechts Persoon* (badan hukum).¹⁰

Dalam melakukan jual beli tanah usahakan dilakukan pada hadapan pejabat yg berwenang dan mengikuti mekanisme yang telah diatur pada peraturan undang-undang sehingga jual beli tersebut mendapati legalitas dan ada produk yang terlahir dari jual belitersebut contohnya seperti Akta Otentik.¹¹

⁸ Achmad Ichsan, *Dunia Usaha Indonesia*, Pradya Paramita : Jakarta, 1986, hal.21

⁹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta : Bandung 1987, hlm. 5

¹⁰ M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Alumni : Bandung, 1986), hlm. 16.

¹¹ Pratiwi Handayani Daswar, Zulkifli Makkawaru dan Andi Tira, *Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual-Beli Tanah dan Bangunan Di Kota Makassar*, Clavia : Journal of Law, Vol. 20 No. 2, 2020, h. 242.

2. Syarat Perjanjian Jual Beli

Syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal

1320 KUHPerdara, yaitu:

a. Sepakat.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan bebas untuk mengikatkan dirinya dan kemauan-kemauan tersebut harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan secara tegas maupun diam-diam. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah, dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling) atau penipuan (bedrog).¹²

Undang-undang mengatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara yaitu sepakat yang dibuat karena kekhilafan (dwaling), paksaan (dwang) dan penipuan (bedrog) dapat dikatakan sebagai cacat kehendak. Maksud dari cacat kehendak adalah pernyataan kehendak yang dikeluarkan seseorang yang mana kehendak tersebut telah ditentukan secara tidak bebas atau tidak murni. Menurut Pasal 1321 KUHPerdara terdapat tiga macam cacat kehendak, yaitu:¹³

- 1) Kekhilafan atau kesesatan (dwaling) Kekhilafan dapat terjadi mengenai orang atau barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Menurut Pasal 1322 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian kecuali mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Pada Pasal 1322 ayat (2) KUHPerdara dinyatakan bahwa kekhilafan itu tidak menjadi sebab

¹² R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermassa, Jakarta, 2001, hlm 135.

¹³ *Ibid*, hlm 136.

kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali perjanjian itu telah dibuat mengingat dirinya orang tersebut.¹⁴

2) Paksaan (dwang) Maksud dari paksaan adalah perbuatan sedemikian rupa yang dapat menimbulkan rasa takut pada diri seseorang, yang terjadi karena adanya ancaman. Menurut R. Subekti yang diancamkan harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang. Hal-hal yang berkaitan dengan paksaan telah diatur dalam Pasal 1323-1327 KUHPerduta. Perjanjian yang dibuat dengan suatu paksaan dapat dimintakan pembatalannya atau dengan kata lain perjanjian tersebut dapat dibatalkan.¹⁵

3) Penipuan (bedrog) Menurut R. Subekti penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar disertai kelicikan, sehingga pihak lain terbujuk untuk memberi perijinan. Menurut Pasal 1328 ayat (1) KUHPerduta menyatakan bahwa: Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan suatu perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.¹⁶

b. Cakap Hukum

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian diatur lebih lanjut dalam Pasal 1329 KUHPerduta, yaitu bahwa setiap orang adalah cakap untuk

¹⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Asas- asas Hukum Perjanjian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984, hlm. 14.

¹⁵ R. Subekti, *loc. cit.*

¹⁶ *Ibid.*

membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Seseorang yang dianggap memiliki kecakapan untuk membuat perjanjian adalah orang yang mampu melakukan suatu tindakan hukum. Pada umumnya yang mampu melakukan tindakan hukum adalah orang yang telah dewasa menurut undang-undang, orang yang sehat akal budinya, bukan orang yang sedang berada di bawah pengampuan. Mengenai batas kedewasaan seseorang adalah sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah menikah, walaupun belum berumur 21 tahun.¹⁷

Pasal 1330 KUHPerdara memberikan ketentuan mengenai orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;

Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undangundang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu, Hal ini seperti ditentukan dalam Pasal 1333 KUHPerdara bahwa suatu persetujuan harus mempunyai syarat sebagai pokok suatu barang, paling sedikit ditentukan jenisnya. Maksud suatu hal tertentu adalah bahwa objek dalam perjanjian itu harus mengenai sesuatu tertentu. Objek atau prestasi tersebut sekurang-kurangnya jenisnya dapat ditentukan baik mengenai benda berwujud atau tidak berwujud. Objek perjanjian adalah prestasi, maka objek perjanjian ini dapat berupa

¹⁷ Soepomo, Hukum Perdata Jawa Barat, Djambatan, Jakarta, 1986, hlm. 25

memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Dengan demikian, maka objek perjanjian tidak selalu berupa benda.¹⁸

Menurut Pasal 1332 KUHPerduta menyatakan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Dalam Pasal 1334 ayat (1) KUHPerduta dinyatakan pula bahwa barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat juga menjadi pokok suatu perjanjian. Dengan demikian jelas bahwa yang menjadi pokok-pokok perjanjian ialah barang-barang atau benda yang sudah ada maupun barang atau benda yang masih akan ada.¹⁹

d. Suatu Sebab Yang Halal

Suatu sebab yang halal, Menurut J. Satrio, suatu perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum. Jadi disamping isi perjanjian harus tertentu (dapat ditentukan), juga harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan. Para pihak mengadakan perjanjian dengan maksud untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut berdasarkan Pasal 1320 Jo. Pasal 1337 KUHPerduta. Isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.²⁰

¹⁸ R. Subekti, *op.cit.* hlm 137.

¹⁹ *Ibid*, hlm 102.

²⁰ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm 305-306.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Jual dan Beli

a. Hak Penjual dan Pembeli

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1457

KUHPerduta yang berbunyi:

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

Definisi pasal diatas, bahwa penjual berhak atas sejumlah pembayaran atas barang yang telah diserahkan kepada pembeli sebagaimana yang telah disepakati bersama. Disamping itu pembeli berhak atas penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual.

b. Kewajiban Penjual dan Pembeli

Berdasarkan Pasal 1474 KUHPerduta ada dua kewajiban penjual yakni menyerahkan benda dan yang dijualnya dan menanggung atau menjamin.⁴⁷Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu diantaranya:²¹

- 1) Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 612 KUHPerduta

²¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cetakan kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 9.

yang berbunyi: “penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada”. Penyerahan tidak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya”. Dari ketentuan di atas dapat kita lihat adanya kemungkinan menyerahkan kunci saja kalau yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gudang, hal mana merupakan suatu penyerahan kekuasaan secara simbolis, sedangkan apabila barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, penyerahan cukup dilakukan dengan suatu penyerahan saja. Cara yang terakhir ini terkenal dengan nama “traditio brevi manu” (bahasa latin) yang berarti penyerahan tangan pendek.

- 2) Untuk barang tetap (tidak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama”, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 616 KUHPerdara dihubungkan dengan Pasal 620 KUHPerdara. Segala sesuatu yang mengenai tanah, dengan mencabut semua ketentuan yang termuat dalam buku II KUHPdt, sudah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No.5 Tahun 1960). Menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi, menurut Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimaksudkan adalah cacat yang membuat barang itu tidak sanggup untuk dipakai sebagai yang dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya pihak

pembeli mengetahui cacat itu ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau dengan membelinya dengan harga yang murah. Apabila terjadi cacat tersembunyi, pembeli tidak boleh membatalkan perjanjian. Batas waktu untuk menuntut cacat tersembunyi yaitu tiga bulan dihitung sejak barang diterima oleh pembeli.

4. Akibat Hukum Jual Beli

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.²² Berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia, akibat memiliki arti sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil suatu peristiwa, persyaratan, atau keadaan yang mendahuluinya.

Perjanjian jual beli adalah perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli. Penjual berjanji untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan pembeli berjanji untuk membayar harga barang yang diterima. Dalam hukum perdata di Indonesia, apabila perjanjian jual beli telah dilakukan dengan syarat-syarat yang sah, maka kedua belah pihak wajib untuk memenuhi perjanjian tersebut. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian, maka pihak yang tidak bersalah berhak untuk mengakhiri perjanjian atau menuntut ganti rugi.²³

Menurut Pasal 1324 KUHPerdata, apabila penjual tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan barang yang dijual, maka pembeli berhak untuk menuntut ganti rugi atau mengakhiri perjanjian. Apabila pembeli tidak

²² Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003, hlm.39

²³ Gusmi, *Akibat Hukum Pembatalan Akta Ppat Oleh Mahkamah Agung*, Tesis Universitas Diponegoro, Semarang, 2011, http://eprints.undip.ac.id/52041/1/Tesis_lengkap_gusmi-11.pdf (Diakses Desember 2022)

memenuhi kewajibannya untuk membayar harga barang yang diterima, maka penjual berhak untuk mengakhiri perjanjian atau menuntut ganti rugi.

Dalam hal jual beli tanah, perjanjian jual beli hanya sah apabila dilakukan dengan sertifikat hak milik yang sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Apabila perjanjian jual beli tanah dilakukan tanpa sertifikat hak milik yang sah, maka perjanjian tersebut tidak dapat diakui keabsahannya. Dalam hal ini, pihak yang tidak bersalah berhak untuk menuntut ganti rugi atau mengakhiri perjanjian hal ini telah jelas didalam uraian Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah .

Selain itu, dalam jual beli tanah, perjanjian jual beli yang sah juga dapat digunakan sebagai dasar bagi pembuatan sertifikat hak milik baru bagi pembeli. Namun, jika perjanjian jual beli tanah dilakukan tanpa memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, maka perjanjian tersebut tidak dapat diakui keabsahannya dan sertifikat hak milik baru tidak dapat diterbitkan. Hal ini dapat menyebabkan masalah hukum yang cukup serius, seperti sengketa tanah, penyitaan tanah, dan lain sebagainya.

Selain itu, apabila salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian jual beli tanah, maka pihak yang tidak bersalah berhak untuk menuntut ganti rugi atau mengakhiri perjanjian. Dalam hal ini, pihak yang tidak bersalah dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian jual beli tanah.

Oleh karena itu, perjanjian jual beli tanah harus dilakukan dengan hati-hati dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang agar

dapat diakui keabsahannya dan menghindari masalah hukum yang mungkin timbul.

B. Konsep Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebut UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.

Pasal 4 ayat (1) UUPA mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa diatasnya. Yang dimaksud hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 UndangUndang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.²⁴

2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA menguraikan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan

²⁴ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002), h. 1

dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 UUPA lebih lanjut ditentukan dalam Pasal

16 UUPA yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA berisi tentang hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:
 - Hak Gadai;
 - Hak Usaha Bagi Hasil;
 - Hak Menumpang;
 - Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pengelompokan hak-hak atas tanah dalam dua kelompok, yaitu hak-hak atas tanah primer dan hak-hak atas tanah sekunder:

- a. Hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara, antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

Hak atas tanah sekunder adalah yang bersumber dari hak pihak lain, antara lain : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa.

3. Pengertian Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

4. Terjadinya Hak Milik

Terjadinya hak milik atas tanah ada 3 cara yaitu :

- a. Terjadi Karena Hukum Adat

Dasar ketentuan tersebut bersumber pada, Pasal 56 yang menentukan bahwa; Selama Undang-undang mengenai Hak Milik sebagai

tersebut dalam Pasal 50 Ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini. Terjadinya hak atas tanah menurut hukum adat biasanya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Cara-cara tersebut kemudian akan di atur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum, sebab pembukaan hutan yang tidak teratur dan membabitkan tentu pada gilirannya akan menyebabkan akibat yang sangat merugikan.

Pemerintah tidak menentukan dalam bentuk undang-undang melainkan baru memberikan pedoman untuk dapat menentukan bahwa suatu hukum adat tersebut masih ada dan berlaku di daerah setempat yaitu berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ BPN Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, yaitu bahwa penentuan masih adanya hak ulayat dan pengaturan lebih lanjut pelaksanaannya ditentukan lebih lanjut didalam Peraturan Daerah (Perda), Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004, yang bersangkutan untuk melakukan penelitian dan penentuan oleh Pemerintah Daerah dengan mengikut sertakan para pakar hukum adat, masyarakat hukum adat yang ada di daerah yang bersangkutan, lembaga Swadaya masyarakat dan Instansi yang mengelola sumber daya alam (Pasal 6 dan Pasal 5 ayat (1)).

- b. Terjadi karena penetapan peraturan pemerintah, menurut cara dan syarat yang ditetapkan

Hak milik yang terjadi karena penetapan pemerintah diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan-peraturan pemerintah. Pemberian hak atas tanah menurut penetapan pemerintah ini diberikan dari tanah yang semula berstatus tanah negara, atas dasar Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Peraturan ini mencabut ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah.

- c. Terjadi karena undang-undang.

Pasal 1 ketentuan konversi, yang menyatakan; Hak Eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undangundang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 12.²⁵ Untuk memperoleh hak hak milik atas tanah tersebut dilaksanakan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah dan pemegang hak, untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik

²⁵ Elsa Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, KPG, Jakarta 2014, hal 12.

Indonesia di atur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, Pasal ini meliputi;

- 1) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

5. Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Milik

Sertifikat hak milik atas tanah sebagai KTUN dibuat dalam bentuk tertulis. Adapun isi tulisan sertifikat intinya berisi namapemegang hak, jenis hak atas tanah, lokasi/alamat tanah, luas dan batas tanah, nomor sertifikat, surat ukur dan sebagainya. Isi sertifikat dimaksudkan untuk mempermudah pembuktian tentang data yuridis dan data fisik sebidang tanah.²⁶

Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, dapat diketahui bahwa dalam hal pembuktian kepemilikan hak atas tanah telah ditentukan dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur tentang pembuktian kepemilikan hak atas tanah menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak maka pembuktiannya dilakukan dengan:

- a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.

²⁶ Andi Tira, *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Keputusan Tata Usaha Negara*, Clavia : Journal of Law, Vol 17 No. 2 2019, h. 73.

Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat di keluarkan secara individu, kolektif maupun secara umum.

- b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik. Pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik di samping di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, juga di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Selanjutnya dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu 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.

Mencermati isi ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2), bahwa sertifikat hak atas tanah dapat berubah menjadi surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak

apabila memenuhi persyaratan-persyaratan atau unsurunsur secara kumulatif, yaitu:

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
- c. Tanah dikuasai secara nyata;
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Menurut Yamin Lubis dan Rahim Lubis yaitu apabila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau bidang hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut haknya, apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada kantor pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Ditinjau dari pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara, maka sertifikat untuk disebut sebagai akta otentik, maka harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. bentuknya ditentukan oleh Undang-undang;

- b. dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- c. akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.

Apabila ketentuan tentang akta otentik dikaitkan dengan sertifikat, maka suatu sertifikat disebut sebagai sertifikat asli apabila ia telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan baik formil maupun materiil dan apabila terdapat dalam bentuknya dan menurut Pasal 1869 KUHPerdara, sertifikat tersebut bukan akta otentik. Untuk dapat disebut akta otentik, suatu akta disamping bentuknya harus memenuhi Undang-undang dan untuk itu sertifikat harus dibuat di hadapan dan oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu, sehingga sertifikat hak atas tanah pada dasarnya dapat dianggap sebagai alat bukti tertulis yang merupakan alat bukti otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang karena penerbitan sertifikat hak atas tanah melalui proses yang panjang dengan telah memberikan kesempatan yang cukup pada pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut untuk melawan data fisik maupun yuridis selama jangka waktu yang cukup lama dan juga dalam Pasal 32 ayat (1) sendiri telah ditentukan bahwa sertifikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Dalam hal pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya, maka sertifikat hak atas tanah harus dianggap sebagai alat bukti yang sempurna. Artinya tidak perlu didukung oleh bukti lain. Contoh bukti lain yang dapat melemahkan kekuatan pembuktian suatu sertifikat hak atas tanah tersebut adalah keputusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap,

yang menetapkan bahwa tanah tersebut adalah hak penggugat yang menang, atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan sertifikat tersebut atau menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.

C. Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan sebagai ketentuan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998, dibuat dengan pertimbangan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut didalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.

Selanjutnya diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016, dibuat dengan pertimbangan untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, maka perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perubahan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia dilakukan karena peraturan sebelumnya tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman sedangkan kehidupan berbangsa dan bernegara semakin maju. Sehingga dengan majunya zaman, diperlukan adanya perubahan dalam peraturan perundang-undangan untuk dapat meng-cover kehidupan berbangsa dan berbangsa. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diundangkan pada tanggal 16 Mei 2006 sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.²⁷

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa,

“PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Hak atas tanah merupakan wewenang yang diberikan kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan

²⁷ Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Jakarta. Penerbit Djambatan, h 72

penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.²⁸

Hak milik atas satuan rumah susun bukan merupakan hak atas tanah tetapi berkaitan dengan tanah. Hak milik atas satuan rumah susun terdapat pengaturannya dalam perundangan tentang rumah susun. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama demikian UURS untuk tempat yang dilengkapi dengan apa yang disebut “bagian bersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut diberi sebutan Satuan Rumah Susun (SRS) yang harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui Satuan Rumah Susun (SRS) yang lain.²⁹

Hak pemilikan atas satuan rumah susun bersifat perorangan dan terpisah. Selain itu, hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut “bagianbersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan.³⁰ “Bagian-bersama” adalah bagian-bagian dari rumah susun yang dimiliki bersama secara tidak terpisah oleh semua pemilik satuan rumah

²⁸ Jayadi Setiabudi, 2015, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. Yogyakarta. Penerbit Buku Pintar, h. 19

²⁹ Boedi Harsomo, *op.cit*, h. 348

³⁰ *Ibid*, h. 349.

susun dan diperuntukkan pemakaian bersama seperti: lift, tangga, lorong, pondasi, atap bangunan, ruang untuk umum dll. “Tanah-bersama” adalah sebidang tanah tertentu diatas mana bangunan rumah susun yang bersangkutan berdiri yang sudah pasti status hak, batas-batas dan luasnya. Tanah tersebut bukan milik para satuan rumah susun yang ada di lantai dasar namun merupakan hak bersama semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS) dalam bangunan rumah susun tersebut. “Benda-bersama” adalah bendabenda dan bangunan yang bukan merupakan bagian dari bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan tetapi berada diatas tanah bersama dan diperuntukan bagi pemakaian bersama seperti, tempat ibadah, lapangan parkir, pertamanan, dll. Benda-benda dan bangunan tersebut juga merupakan milik-bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS).³¹

Hak milik atas satuan rumah susun selain meliputi pemilikan atas Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan, juga pemilikan bersama atas tanah-bersama, bagian-bersama, dan benda-bersama. Maka sertifikat hak milik atas Satuan Rumah Susun (SRS) tersebut selain merupakan alat bukti pemilikan satuan rumah susunnya, sekaligus juga merupakan alat bukti hak bersama atas tanah-bersama, bagian-bersama, dan benda-bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proporsionalnya.³²

2. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pada Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37

³¹ *Ibid*, h. 350

³² *Ibid*, h. 351

Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 1 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah membagi PPAT dalam 3 (tiga) kelompok yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- b. PPAT Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah
- c. PPAT Khusus (PPATK) adalah pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu

3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli.
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng).
- e. Pembagian hak bersama.
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
- g. Pemberian Hak Tanggungan h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Dalam pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana dalam UUPA, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya berkaitan tentang pendaftaran tanah.³³

Kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik menyangkut perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun masih menemui keragu-raguan. Hal ini terjadi sebagai akibat suatu akta otentik itu haruslah telah memenuhi unsur Pasal 1868 KUH-Perdata, yang berbunyi bahwa akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau

³³ Yanly Gandawidjaja, *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*, Bandung, 2002, Universitas Katolik Parahyangan, h 5

dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.³⁴

Selain itu, pada Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa:

“PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya. Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.”

PPAT dapat pula membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah di bakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat akta PPAT-nya.³⁵ Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan

³⁴ Sry Wahyuni, Baso Madiong, Zulkifli Makkawaru, *Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kota Makassar*, Journal Paradigma Administrasi Negara, Vol. 3 No. 2, 2021, h. 133.

³⁵ Didik Ariyanto, *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupatn Gobrongan*, Semarang, 2006 Tesis, PPS Universitas Diponegoro, h 29-30

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta

Tanah menyatakan:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dan dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta. Akta tukar menukar dibuat oleh PPAT sesuai dengan jumlah kabupaten/kota letak bidang tanah yang dilakukan perbuatan hukumnya, untuk kemudian masing-masing akta PPAT tersebut di daftarkan pada Kantor Pertanahan masing-masing.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Andi Agus S.H., dan Rahmaniah S.H. sebagai instansi yang berwenang penuh untuk masalah yang diteliti.

B. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang penulis gunakan adalah tipe penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Empiris. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.³⁶

Penelitian Empiris termasuk suatu penelitian yang berusaha mengidentifikasi hukum yang terdapat dalam masyarakat dengan maksud untuk mengetahui gejala-gejala lainnya.³⁷ Dalam penelitian ini penulis mendeskripsikan secara lengkap, *objektif* dan menyeluruh mengenai perbuatan melawan hukum atas Putusan Perdamaian.

³⁶ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji.. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*”, Rajawali Pers, Jakarta. 2001 h. 13-14.

³⁷ Soerjono Soekanto. 1986. “*Pengantar Penelitian Hukum*”. Cetakan Ketiga. Jakarta: UI-Press.hlm 10

C. Jenis dan Sumber Data

Sesuai dengan masalah dan tujuan penelitian ini, maka jenis dan sumber data yang diperlukan adalah³⁸:

1. Jenis Data

- a. Data Primer Data primer yaitu data yang diperoleh dari penelitian lapangan dengan melakukan wawancara terhadap responden yang dianggap mengetahui masalah yang dibahas.
- b. Data Sekunder Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui pengkajian literature-literatur yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Adapun sumber-sumbernya yaitu Undang-undang, buku-buku, majalah, serta dokumen atau arsip yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

2. Sumber Data

- a. Sumber Penelitian Lapangan (*Field Research*), yaitu sumber data lapangan sebagai salah satu pertimbangan hukum dari para pihak-pihak yang terlibat pada penelitian ini.
- b. Sumber Penelitian Kepustakaan (*Library research*), yaitu sumber data yang diperoleh dari hasil penelaahan beberapa literatur dan sumber bacaan lainnya yang dapat mendukung Penulisan ini.

³⁸ Aditya Dodiet. 2013. *Metode Penelitian "Data dan Metode Pengumpulan Data dan Penelitian"*, Rajawali:Surakarta, h.60

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data berdasarkan, yaitu:

1. Wawancara (*Interview*)

Wawancara yang akan dilakukan oleh peneliti adalah wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan mengobservasi serta menganalisis hasil wawancara tersebut kemudian dituangkan kedalam hasil penelitian

2. Penelitian kepustakaan (*Library Research*)

Penulis mengumpulkan data-data melalui kepustakaan dengan membaca peraturan perundang-undangan dan dokumen terkait dari instansi untuk memperoleh data sekunder.

E. Analisis Data

Setelah semua data terkumpul dalam penulisan ini, data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder maka data tersebut diolah dan dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus serta menafsirkan data berdasarkan fakta sekaligus menjawab permasalahan dalam penulisan atau penelitian ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT HAK MILIK

Pada dasarnya hak milik atas tanah itu terjadi karena hukum adat, ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pemindaan jenis hak dan penetapan pemerintah yang kemudian melalui proses pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Kepemilikan atas sebuah tanah tidak hanya berlandaskan sertifikat hak milik saja karena sertifikat hak milik akan didapatkan apabila telah melalui proses pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Pasal 24 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum memiliki sertifikat hak milik dapat dibuktikan apabila telah terang penguasaan fisik terhadap bidang tanah tersebut oleh yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut yang diikuti dengan kesaksian orang yang dapat dipercaya dalam hal ini pemerintah desa/kelurahan setempat dan tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau pemerintah desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

“selama bukan tanah negara atau tanah dengan hak pengelolaan, tanah tersebut bisa di kuasai dan dimiliki oleh pihak pihak yang memohon dan kemudian tanah yang dikuasai oleh seseorang itu memiliki bukti persil/kohir yang tertera di buku letter c kecamatan terkait, penguasaan atas tanah tersebut bisa dilakukan atau diterbitkan akta pengoperan sebagai landasan untuk didaftarkan apabila terjadi transaksi jual beli tanah yang tidak memiliki sertifikat hak milik atau belum didaftarkan di kantor pertanahan”³⁹

³⁹ **Andi Agus**, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, Daerah Kerja Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 26 Januari 2023

Setelah mencermati peraturan yang berlaku, Pasal 23 dan 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta menganalisis materi wawancara yang disampaikan oleh narasumber, jika terjadi jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat hak milik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengeluarkan Akta Pengoperan atas jual beli tersebut dari pemegang hak sebelumnya yang dia dapatkan atas penguasaan selama 20 tahun atau lebih dan tidak memiliki riwayat permasalahan terhadap objek tanah tersebut. Hal ini dilakukan oleh PPAT untuk memberikan kepastian hukum kepada penerima hak atau pembeli tanah yang status tanahnya tidak memiliki sertifikat hak milik untuk dilakukan pendaftaran tanah pada kantor pertanahan dan sesuai dengan amanat Pasal 23a ayat (2) untuk membuktikan hak baru dalam rangka keperluan pendaftaran hak.

Namun, masyarakat yang belum atau tidak mengerti hal tersebut melakukan jual-beli tanah tanpa sertifikat hak milik secara di bawah tangan dan menganggap perjanjian jual beli tersebut atau akta di bawah tangan tersebut sebagai Akta Jual Beli yang sah. Berikut merupakan sifat, kekuatan pembuktian dan faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya Akta Jual Beli tanah tanpa sertifikat.

1. Sifat Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat

Akta jual beli tanah merupakan dokumen yang menyatakan bahwa telah terjadi transaksi jual beli tanah antara pembeli dan penjual. Akta ini dikeluarkan oleh pejabat pembuat akta tanah dan diakui oleh kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi. Namun, sifat akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik sangat berbeda dengan akta jual beli tanah yang dilengkapi dengan sertifikat hak milik.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki daerah kerja di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, sifat akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik memiliki perbedaan yang sangat jelas dengan akta yang dilengkapi dengan sertifikat hak milik.

Pertama, akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta jual beli tanah yang dilengkapi dengan sertifikat hak milik. Sertifikat hak milik merupakan bukti resmi dari pemerintah bahwa seseorang adalah pemilik sah suatu tanah. Tanpa sertifikat hak milik, akta jual beli tanah hanya diakui sebagai perjanjian antara pembeli dan penjual, bukan sebagai bukti resmi dari pemerintah.⁴⁰

Kedua, akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik juga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta jual beli tanah yang dilengkapi dengan sertifikat hak milik. Dalam hal terjadi sengketa atau perselisihan, akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik tidak dapat dijadikan sebagai bukti resmi dalam pengadilan. Pihak yang mengklaim tanah tersebut harus menunjukkan bukti lain seperti surat-surat tanah atau keterangan saksi untuk membuktikan hak miliknya.⁴¹

Ketiga, akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik juga berisiko menimbulkan masalah bagi pembeli tanah. Tanpa sertifikat hak milik, pembeli tidak dapat menggunakan tanah tersebut sebagai jaminan dalam pembiayaan atau menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Selain itu, pembeli juga berisiko terkena

⁴⁰ **Rahmaniah Azis**, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, Daerah Kerja Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 29 Januari 2023

⁴¹ **Darnianty Asis**, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, Daerah Kerja Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 27 Januari 2023

masalah hukum jika tanah tersebut diklaim oleh pihak lain yang memiliki hak milik yang sah.⁴²

Setelah peneliti melakukan analisis terhadap materi wawancara oleh narasumber dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki daerah kerja di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, peneliti berpendapat bahwa akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik memiliki sifat yang berbeda dan lebih berisiko dibandingkan dengan akta jual beli tanah yang dilengkapi dengan sertifikat hak milik. Oleh karena itu, dalam melakukan transaksi jual beli tanah, sangat dianjurkan untuk selalu memastikan bahwa tanah yang dibeli memiliki sertifikat hak milik yang sah dan resmi. Selain itu, pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik juga harus memahami risiko yang mungkin terjadi dan berhati-hati dalam mengambil keputusan. Hal ini penting untuk menghindari masalah hukum yang mungkin timbul di kemudian hari.

Jual-beli tanah yang tidak memiliki sertifikat hak milik yang hanya dilakukan oleh para pihak saja atau pembuatan akta dibawah tangan dianggap harus di ulang karena ketentuan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pemenuhan syarat untuk menetapkan peralihan hak terhadap suatu tanah dapat didaftarkan jika melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁴² **Andi Agus**, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, Daerah Kerja Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 26 Januari 2023

“Yang harus dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila ada para pihak yang ingin melakukan pembuatan akta jual beli tanah yang belum bersertifikat harus menyertakan bukti penguasaan dengan penguatan saksi-saksi yang bisa dipercaya dalam hal ini pejabat setempat”.⁴³

Dari materi muatan wawancara tersebut telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sehingga pelaksanaan pembuatan Akta yang dilakukan oleh PPAT Kabupaten Pangket telah sesuai dengan prosedur yang berlaku.

2. Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat

Kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik merupakan salah satu aspek penting dalam transaksi jual beli tanah. Namun, dibandingkan dengan akta jual beli tanah yang dilengkapi dengan sertifikat hak milik, kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik sangat lemah.

Dari penelusuran peneliti terkait kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat dengan melibatkan beberapa narasumber dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki daerah kerja di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, narasumber berpendapat sebagai berikut :

Pertama, tanpa sertifikat hak milik, akta jual beli tanah hanya diakui sebagai perjanjian antara pembeli dan penjual. Hal ini berarti bahwa akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik tidak dapat dijadikan sebagai bukti resmi dalam pengadilan. Oleh karena itu, dalam hal terjadi sengketa atau perselisihan, pihak

⁴³ **Andi Agus**, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, Daerah Kerja Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 26 Januari 2023

yang mengklaim tanah tersebut harus menunjukkan bukti lain seperti surat-surat tanah atau keterangan saksi untuk membuktikan hak miliknya.⁴⁴

Kedua, akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik juga tidak dapat dijadikan sebagai bukti sah dalam proses pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah hanya dapat dilakukan jika tanah tersebut memiliki sertifikat hak milik yang sah dan resmi. Oleh karena itu, pembeli tanah tanpa sertifikat hak milik harus melakukan proses pendaftaran tanah dari awal, yang tentunya sangat memakan waktu dan biaya yang cukup besar.⁴⁵

Ketiga, akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik juga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta jual beli tanah yang dilengkapi dengan sertifikat hak milik dalam hal pembiayaan. Dalam hal pembiayaan, sertifikat hak milik diperlukan sebagai jaminan dan tanpa sertifikat hak milik, pembeli tidak dapat mengajukan pembiayaan.⁴⁶

Analisis Peneliti secara keseluruhan terhadap pernyataan narasumber-narasumber terkait kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik sangatlah lemah. Akta ini hanya diakui sebagai perjanjian antara pembeli dan penjual, tidak dapat dijadikan sebagai bukti resmi dalam pengadilan, tidak dapat digunakan dalam proses pendaftaran tanah dan tidak dapat digunakan sebagai jaminan dalam pembiayaan. Oleh karena itu, sangat disarankan untuk selalu memastikan bahwa tanah yang akan dibeli dilengkapi dengan sertifikat hak

⁴⁴ **Andi Agus, S.H.**, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, Daerah Kerja Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 26 Januari 2023

⁴⁵ **Rahmaniah Azis, S.H.**, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, Daerah Kerja Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 29 Januari 2023

⁴⁶ **Darnianty Asis, S.H., M.Kn.**, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, Daerah Kerja Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 27 Januari 2023

milik yang sah dan resmi. Hal ini akan menjamin keamanan transaksi jual beli tanah, serta memudahkan proses pendaftaran tanah dan pembiayaan. Selain itu, pembeli juga harus selalu memperhatikan risiko yang mungkin timbul dan berhati-hati dalam mengambil keputusan. Hal ini penting untuk menghindari masalah hukum yang mungkin timbul di kemudian hari.

Dalam hal pembuktian, akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik hanya dapat diakui sebagai perjanjian antara pembeli dan penjual, dan tidak dapat digunakan sebagai bukti resmi dalam pengadilan. Oleh karena itu, pihak yang berselisih harus menunjukkan bukti lain, seperti surat-surat tanah atau keterangan saksi, untuk membuktikan hak milik tanah tersebut. Namun, hal ini sangat sulit dilakukan dan memerlukan waktu dan biaya yang cukup besar.⁴⁷

Setelah peneliti menganalisis secara keseluruhan, kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik sangat lemah dan sangat disarankan untuk selalu berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik. Pembeli harus selalu memperhatikan risiko yang mungkin timbul dan memastikan bahwa tanah yang dibeli dilengkapi dengan sertifikat hak milik yang sah dan resmi.

3. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat

Faktor-faktor yang mempengaruhi kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat adalah sebagai berikut:

⁴⁷ **Muhammad Ahsan Makan Sikki**, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 31 Januari 2023.

- a. **Bukti-bukti yang tersedia:** Bukti-bukti yang tersedia sangat penting dalam menentukan kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat. Bukti-bukti yang baik seperti surat-surat tanah, keterangan saksi, dan fotokopi sertifikat hak milik akan sangat membantu dalam membuktikan hak milik tanah tersebut. Namun, jika bukti-bukti yang tersedia sangat minim atau tidak cukup, maka kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat akan sangat lemah.⁴⁸
- b. **Kualitas akta jual beli:** Kualitas akta jual beli juga sangat penting dalam menentukan kekuatan pembuktian. Akta jual beli yang dibuat dengan baik dan sesuai dengan ketentuan hukum akan lebih mudah diterima oleh pengadilan dibandingkan dengan akta jual beli yang dibuat secara sembarangan atau tidak sesuai dengan ketentuan hukum.⁴⁹
- c. **Kepemilikan tanah:** Kepemilikan tanah yang sah dan resmi juga sangat penting dalam menentukan kekuatan pembuktian. Tanah yang dikelola oleh pemilik yang sah dan resmi akan lebih mudah dibuktikan dibandingkan dengan tanah yang tidak dikelola oleh pemilik yang sah dan resmi.⁵⁰
- d. **Persaingan hukum:** Persaingan hukum juga mempengaruhi kekuatan pembuktian. Jika terdapat lebih dari satu pihak yang mengklaim hak atas

⁴⁸ **Muhammad Ahsan Makan Sikki**, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 31 Januari 2023.

⁴⁹ **Rahmaniah Azis, S.H.**, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, Daerah Kerja Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 29 Januari 2023

⁵⁰ **Darnianty Asis, S.H., M.Kn.**, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, Daerah Kerja Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 27 Januari 2023

tanah tersebut, maka kekuatan pembuktian akan menjadi lebih sulit dan memerlukan waktu dan biaya yang lebih banyak.⁵¹

- e. Keberatan dari pihak ketiga: Keberatan dari pihak ketiga juga dapat mempengaruhi kekuatan pembuktian. Jika terdapat pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah tersebut dan mengajukan keberatan, maka kekuatan pembuktian akan menjadi lebih sulit dan memerlukan waktu dan biaya yang lebih banyak.⁵²

Setelah peneliti menganalisis secara keseluruhan, faktor-faktor yang mempengaruhi kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat sangat kompleks dan bervariasi. Namun, dengan memperhatikan faktor-faktor tersebut dan memperoleh bukti yang cukup serta mengikuti ketentuan hukum yang berlaku, diharapkan dapat meningkatkan kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat. Namun, tetap harus diingat bahwa proses pembuktian tanpa sertifikat adalah proses yang cukup panjang dan memerlukan biaya yang cukup tinggi. Oleh karena itu, sebaiknya dalam melakukan transaksi jual beli tanah, pihak-pihak yang terlibat sebaiknya memastikan bahwa sertifikat hak milik tanah tersebut sudah diperoleh dan diterbitkan oleh pemerintah sebelum melakukan transaksi tersebut.

⁵¹ **Andi Agus, S.H.**, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, Daerah Kerja Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 26 Januari 2023

⁵² **Muhammad Ahsan Mekan Sikki**, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 31 Januari 2023.

B. AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT HAK MILIK YANG DIKELUARKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Akibat hukum Akta Jual Beli tanah tanpa sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah berubahnya kepemilikan hak atas suatu bidang tanah, namun Akta tersebut bukanlah sebuah Akta Jual Beli melainkan Akta Pengoperan. Dalam materi wawancara oleh PPAT yang memiliki daerah kerja di Kabupaten Pangkep menjelaskan sebagai berikut :

“jika ada orang yang memiliki hak atas suatu tanah dan belum bersertifikat kemudian dia ingin melakukan jual beli atas bidang tanah tersebut melalui PPAT, PPAT tetap harus memeriksa kelengkapan seperti tanah tersebut sudah dikuasai lebih dari 20 tahun dan ada bukti dari pemerintahan kelurahan/desa setempat dan/atau tercatat di letter c kecamatan ada bukti persil/kohirnya itu tetap dibuatkan namun akta tersebut namanya akta pengoperan untuk bisa dilakukan pendaftaran karena itu merupakan hak baru kepada orang yang baru.”⁵³

Analisis penulis terhadap apa yang disampaikan oleh narasumber, yang dilakukan oleh PPAT telah sesuai dengan peraturan Perundang-undangan didalam pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa hak atas tanah baru dibuktikan dengan akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan. Sehingga Akibat Hukum Akta Jual Beli (Akta Pengoperan) tanah yang belum memiliki sertifikat hak milik yang dibuat oleh PPAT itu berakibat pada berubahnya kepemilikan hak atas suatu bidang tanah tersebut

⁵³ **Darnianty Asis, S.H., M.Kn.**, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, Daerah Kerja Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 27 Januari 2023

untuk dijadikan kebutuhan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional.

Berikut Akibat Hukum apabila sebuah perjanjian dibawah tangan untuk urusan jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik yang dianggap sebagai Akta Jual Beli:

1. Akibat Hukum Bagi Pembeli Tanah

Akibat hukum bagi pembeli tanah yang menandatangani akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik cukup berat. Pertama, pembeli tanah tersebut tidak dapat mengklaim hak atas tanah yang dibeli karena tidak memiliki sertifikat hak milik. Tanah tersebut tetap menjadi milik pemilik sebelumnya atau pihak yang memiliki sertifikat hak milik yang sah. Kedua, pembeli tanah tersebut dapat dituduh melakukan tindak pidana penipuan karena telah melakukan transaksi tanah tanpa sertifikat hak milik yang sah. Pembeli tanah tersebut juga dapat dikenakan sanksi administratif oleh pemerintah karena melakukan transaksi tanah tanpa izin yang sah.⁵⁴

Selain itu, pembeli tanah tersebut juga dapat dikenakan tuntutan ganti rugi dari pihak yang merasa dirugikan akibat transaksi tanah tanpa sertifikat hak milik yang dilakukan oleh pembeli tanah tersebut. Pembeli tanah tersebut juga dapat dikenakan tuntutan ganti rugi dari pihak yang berhak atas tanah yang dibeli oleh pembeli tanah tersebut.

Oleh karena itu, menurut peneliti setelah menganalisis tanggapan narasumber terkait akibat hukum bagi pembeli tanah apabila membeli tanah yang belum

⁵⁴ **Muhammad Ahsan Mekan Sikki**, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 31 Januari 2023.

memiliki sertifikat hak milik, sangat penting bagi pembeli tanah untuk memastikan bahwa sertifikat hak milik tanah yang akan dibeli sudah diterbitkan dan sah sebelum melakukan transaksi jual beli tanah. Pembeli tanah juga sebaiknya melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap tanah yang akan dibeli dan memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa atau masalah hukum lainnya. Dengan demikian, pembeli tanah dapat terhindar dari akibat hukum yang merugikan dan dapat menikmati hak atas tanah yang dibeli dengan aman dan legal.

2. Akibat Hukum Bagi Penjual Tanah

Akibat hukum bagi penjual tanah yang menandatangani akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik cukup berat pula. Pertama, penjual tanah tersebut dapat dituduh melakukan tindak pidana penipuan karena telah melakukan transaksi tanah tanpa sertifikat hak milik yang sah. Penjual tanah tersebut juga dapat dikenakan sanksi administratif oleh pemerintah karena melakukan transaksi tanah tanpa izin yang sah.⁵⁵

Kedua, penjual tanah tersebut dapat dikenakan tuntutan ganti rugi dari pihak yang merasa dirugikan akibat transaksi tanah tanpa sertifikat hak milik yang dilakukan oleh penjual tanah tersebut. Pembeli tanah yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta ganti rugi atas kerugian yang diderita akibat transaksi tanah tanpa sertifikat hak milik yang dilakukan oleh penjual tanah tersebut.⁵⁶

⁵⁵ **Andi Agus, S.H.**, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, Daerah Kerja Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 26 Januari 2023

⁵⁶ **Darnianty Asis, S.H., M.Kn.**, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, Daerah Kerja Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 27 Januari 2023

Selain itu, penjual tanah tersebut juga dapat dikenakan tuntutan ganti rugi dari pihak yang berhak atas tanah yang dijual oleh penjual tanah tersebut. Jika tanah yang dijual ternyata dalam sengketa atau masalah hukum lainnya, maka pihak yang berhak atas tanah tersebut dapat mengajukan gugatan kepada penjual tanah untuk meminta ganti rugi atas kerugian yang diderita akibat transaksi tanah tanpa sertifikat hak milik yang dilakukan oleh penjual tanah tersebut.⁵⁷

Oleh karena itu, menurut peneliti setelah memperhatikan tanggapan dari narasumber tentang akibat hukum bagi penjual tanah yang melakukan transaksi jual beli tanah yang tidak memiliki sertifikat hak milik, sangat penting bagi penjual tanah untuk memastikan bahwa sertifikat hak milik tanah yang akan dijual sudah diterbitkan dan sah sebelum melakukan transaksi jual beli tanah. Penjual tanah juga sebaiknya melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap tanah yang akan dijual dan memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa atau masalah hukum lainnya. Dengan demikian, penjual tanah dapat terhindar dari akibat hukum yang merugikan dan dapat menjual tanah dengan aman dan legal.

Berikut merupakan Tingkat pemahaman masyarakat terhadap jual beli tanah yang tidak memiliki sertifikat hak milik:

Pertanyaan pertama yang diajukan peneliti dalam kuesioner adalah mengenai keterlibatan masyarakat terhadap transaksi jual beli tanah. Dari *survey* yang dilakukan terhadap 30 orang masyarakat Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, sebanyak 70% atau sebanyak 21 orang masyarakat yang pernah melakukan transaksi jual beli tanah dan seluruhnya sebagai pembeli tanah, sebanyak 9 orang

⁵⁷ **Rahmaniah Azis, S.H.**, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, Daerah Kerja Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Wawancara tanggal 29 Januari 2023

belum pernah melakukan transaksi jual beli tanah. Seluruh masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tersebut, melakukan transaksi jual beli tanah dengan sertifikat hak milik.

Dari 21 orang masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tersebut melakukan transaksi jual beli tanah dengan alasan yang beragam. Sebanyak 15 orang mengatakan pembelian tanah yang mereka lakukan harus dengan objek tanah yang memiliki sertifikat karena menghindari masalah yang akan datang dikemudian hari, dan 6 orang diantaranya mengatakan karena memahami hukum yang berlaku sehingga objek tanah yang mereka beli harus memiliki bukti yang kuat yaitu sertifikat hak milik.

Jika dianalisis secara data, masyarakat yang memahami aturan yang berlaku terhadap pentingnya sertifikat hak milik itu ada sebelum melakukan transaksi jual beli tanah atau pembelian tanah hanya 20% atau sebanyak 6 orang. Sehingga dapat disimpulkan bahwa masyarakat masih sedikit yang memahami betapa pentingnya sertifikat hak milik itu ada sebelum melakukan transaksi jual beli tanah.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik sangatlah lemah karena tanpa adanya Sertifikat Hak Milik dalam transaksi Jual Beli Tanah apabila dilakukan dibawah tangan, Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik tersebut hanya bernilai sebagai perjanjian jual beli dari para pihak penjual dan pembeli yang dalam hal ini objeknya adalah tanah. Namun apabila orang yang memiliki tanah yang belum bersertifikat itu mengikuti sebuah prosedur yang berlaku menurut peraturan perundang undang maka PPAT akan mengeluarkan yang namanya Akta Pengoperan dan memiliki kekuatan hukum yang kuat untuk melakukan pendaftaran tanah.
2. Akibat Hukum Akta Jual Beli (Akta Pengoperan) tanah yang tidak memiliki sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh PPAT berakibat pada berubahnya kepemilikan hak dari pemberi hak ke penerima hak dengan tujuan untuk dapat bisa dilakukan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional.

B. SARAN

Saran yang dapat diberikan oleh Peneliti kepada Masyarakat dan Badan Pertanahan Nasional terkait Penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Masyarakat haruslah lebih teliti dalam hal memeriksa dokumen-dokumen sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebelum melaksanakan jual beli dan memastikan bahwa jual beli yang dilakukan itu sesuai dengan prosedur yang berlaku didepan pejabat berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Oleh karena masyarakat masih minim pengetahuan terhadap pentingnya keberadaan sertifikat hak milik sebelum melakukan jual beli tanah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional memiliki peran sebagai pihak yang berwenang mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan untuk melakukan sosialisasi kepada masyarakat khususnya di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan agar bisa menghindari permasalahan-permasalahan apabila terjadi jual beli tanah yang tidak memiliki sertifikat hak milik ataupun sosialisasi dalam rangka pencegahan jual beli tanah yang tidak memiliki sertifikat sehingga masyarakat bisa mendaftarkan tanahnya secara administratif sebelum melakukan transaksi jual beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ariyanto, Didik, *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupatn Gobrongan*, Tesis, PPS Universitas Diponegoro, Semarang, 2006.
- Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002.
- Dodiet, Aditya, *Metode Penelitian "Data dan Metode Pengumpulan Data dan Penelitian"*, Rajawali:Surakarta, 2013.
- Gandawidjaja, Yanly, *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, 2002.
- Gautama, Sudargo, *Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya (1996)*, cetakan ke-sepuluh, Citra Aditya Bakti, Bandung;1997.
- Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Alumni : Bandung, 1986).
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesembilan, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Keduabelas, Penerbut Djambatan, Jakarta, 2008.
- HS, Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan Ke 1, Penerbit PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Ichsan, Achmad, *Dunia Usaha Indonesia*, Pradya Paramita : Jakarta, 1986.
- Poernomo, Djoko, *Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Tesis. PPS Universitas Airlangga, Surabaya, 2006.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Asas- asas Hukum Perjanjian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984.
- Satrio, J., *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

Setiabudi, Jayadi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*, Penerbit Buku Pintar, Yogyakarta, 2003.

Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta : Bandung 1987.

Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*”, Rajawali Pers, Jakarta. 2001.

_____, *“Pengantar Penelitian Hukum”*, Cetakan Ketiga, UI-Press, Jakarta: 1986.

Soepomo, *Hukum Perdata Jawa Barat*, Djambatan, Jakarta, 1986.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, cetakan kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

_____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermassa, Jakarta, 2001.

Syarief, Elsa, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, KPG, Jakarta 2014.

JURNAL

Andi Tira, *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Keputusan Tata Usaha Negara*, Clavia : Journal of Law, Vol 17 No. 2, 2019, <https://journal.unibos.ac.id/clavia/article/view/1223> (Diakses 2 Desember 2022)

Giri, Made Anggara, *Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung*, Lampung, 2013, Jurnal, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, h, 8

Daswar, Pratiwi Handayani, Zulkifli Makkawaru dan Andi Tira, *Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual-Beli Tanah dan Bangunan Di Kota Makassar*, Clavia : Journal of Law, Vol. 20 No. 2, 2020. <https://journal.unibos.ac.id/clavia/article/view/1575> (Diakses 2 Desember 2022)

Sry Wahyuni, Baso Madiung, Zulkifli Makkawaru, *Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kota Makassar*, Journal Paradigma Administrasi Negara, Vol. 3 No. 2, 2021. https://scholar.google.co.id/citations?view_op=view_citation&hl=id&user=mqnXp5QAAAAJ&citation_for_view=mqnXp5QAAAAJ:hqOjcs7Dif8C (Diakses 2 Desember 2022)

Wanda, Hendry Dwicahyo dan Rusdianto Sesung, *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter* ., Jurnal, Universitas Narotama Suarabaya, Surabaya, 2018.



LAMPIRAN DOKUMENTASI**DOKUMENTASI KUESIONER MASYARAKAT**



DOKUMENTASI NOTARIS

