

**KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH WARISAN SEHINGGA
MEMPEROLEH KEPASTIAN HUKUM**

ILHAM PROBO SAPUTRO

20111006

ABSTRACT

This study aims to examine the legal requirements of buying and selling inherited land so as to obtain legal certainty, and legal certainty of the transfer of land rights through buying and selling according to Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The results of this study are that 1) The procedure for transferring land rights through buying and selling based on PP no. 24 of 1997 must meet material requirements and formal requirements. Material requirements are focused on the subject and object of the rights to be traded. While the formal requirements for the sale and purchase of land rights must be proven by a deed of sale and purchase (AJB) drawn up by and before the official making the land deed, 2) To ensure legal certainty of the transfer of land rights through buying and selling according to PP Number 24 of 1997, selling Purchases can only be made on land owned based on land rights as evidenced by valid proof of ownership from the seller. Because with proof of ownership of land rights, it means that the seller is a person or party that is legal by law to sell.

Keywords: Legality, Sale and Purchase, Inherited Land, Legal Certainty

PENDAHULUAN

Pokok-pokok pikiran yang tercantum di dalam Pasal 33 menekankan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia, merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat yang dikuasai oleh Negara dan ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Bertitik tolak dari pasal tersebut di atas, maka jelaslah bahwa negara dianggap bukan sebagai pemilik tanah dalam

suatu wilayah negara, tetapi kewenangan negara untuk menguasai tanah tersebut semata-mata kepentingan masyarakat banyak.

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset (Rubaie, A, 2007: 1).

Perolehan tanah dalam masyarakat lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Kemudian menurut Hukum (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.

Sertipikat tanah menjadi hal yang penting karena merupakan bukti yang kuat dan sah secara hukum atas kepemilikan bidang tanah. Untuk memperoleh sertifikat harus melalui prosedur dan tata cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun lembaga yang berwenang untuk menerbitkan sertifikat tanah adalah Badan Pertanahan Nasional. Dengan terdaftarnya bagian tanah tersebut sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum.

Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Negara Indonesia adalah sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif, artinya walaupun terdapat tanda bukti pemilikan tanah (sertipikat) yang mempunyai kekuatan hukum tetapi masih dimungkinkan untuk di persoalkan (dibatalkan) oleh pihak lain yang mempunyai alasan hukum yang kuat melalui sistem peradilan hukum tanah Indonesia. Hal ini seperti terlihat pada Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Hukum perdata menurut ilmu pengetahuan dibagi dalam empat bagian yaitu hukum perorangan/badan pribadi (*personen recht*), hukum keluarga (*familie recht*), hukum harta kekayaan (*vermogen recht*) dan hukum waris (*erfrecht*) (Satrio, J. 1992: 3). Hukum waris memuat peraturan hukum yang mengatur tentang benda atau harta kekayaan seseorang yang telah meninggal dunia.

Pewaris biasanya lebih banyak meninggalkan harta warisan berupa harta benda (materiil). Harta materiil tersebut berupa tanah, rumah, perhiasan, mobil, dan lain-lain. Dari sekian banyak harta materiil, tanah atau rumahlah yang pasti dipunyai pewaris. Tanahpun mempunyai tingkatan hak yang menentukan batas seseorang mengelolanya. Tingkatan hak tersebut yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak mernungut hasil hutan, dan hak-hak lain (Subekti, R. dan Tjitrosudibio, R. 2001: 520). Manusia tentu akan memilih hak yang terkuat dan terpenuh yaitu tanah hak milik.

Ahli waris dari tanah warisan tersebut tidak menyetujui untuk adanya peralihan hak atas tanah untuk dimiliki orang lain. Sehingga, terjadi sengketa atas jual beli tanah tersebut. Jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak

yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dari pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah diperjanjian (Pasal 1457 KUHPerdara).

TUJUAN PENELITIAN

Penelitian bertujuan untuk mengkaji syarat sahnya jual beli tanah warisan sehingga memperoleh kepastian hukum, kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan kendala jual beli tanah warisan sehingga memperoleh kepastian hukum.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan teknik pengumpulan atau pengolahan data telaah kepustakaan dan wawancara terhadap narasumber terkait. Spesifikasi penelitian adalah deskriptif analitis, yaitu dengan cara mengumpulkan data-data yang telah dikumpulkan, kemudian disusun dalam suatu bentuk karya ilmiah dengan menggunakan metode analisis kualitatif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Syarat sahnya jual beli tanah warisan sehingga memperoleh kepastian hukum.

Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Ini artinya jika harga yang dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan.

Pejabat umum yang berwenang adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Kewenangannya untuk membuat akta-akta tertentu, seperti Akta Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemberian Hak Bangunan atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemasukan ke dalam Perusahaan, Pembagian Hak Bersama dan Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.

Syarat-syarat jual beli hak atas tanah ada yang merupakan syarat materiil dan syarat formil (Al Rasyid, H. 2005: 53).

a. Syarat Materiil

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

1) Syarat Penjual

Untuk dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah, maka penjual harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertipikat atau alas bukti lain selain sertipikat. Hal pertama yang harus jelas ialah calon penjual harus berhak menjual tanah itu, yaitu pemilik dari tanah tersebut. Jual-beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah

batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual-beli.

- b) Penjual harus sudah dewasa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, artinya telah berwenang untuk menjual tanah tersebut.
- c) Apabila penjual masih belum dewasa atau masih berada di bawah umur (minderjarig) maka untuk melakukan jual beli harus diwakili oleh walinya.
- d) Apabila penjual berada di dalam pengampuan (curatele), maka untuk melakukan transaksi jual beli harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.
- e) Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagian penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan Surat kuasa notariil atau Surat Kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (Hasil wawancara dengan Notaris, Rita Esti, SP, SH pada tanggal 8 Maret 2022, Pukul 10.00 WIB).

2) Syarat Pembeli

Selaku calon pemegang hak baru, maka pembeli hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Milik, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, Bank Pemerintah, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial.

- b) Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Guna Usaha, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c) Apabila objek jual beli tanah tersebut merupakan tanah Hak Guna Bangunan, maka subjek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d) Apabila objek jual beli tanah tersebut adalah merupakan Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan Warga Negara Indonesia, perseorangan Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (Hasil wawancara dengan Notaris, Rita Esti, SP, SH pada tanggal 8 Maret 2022, Pukul 10.00 WIB).

Pembeli maka ia harus sebagai penerima hak yang harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya, dan untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut yaitu hak milik, hak pakai, hak guna bangunan yaitu sesuai dengan yang ditetapkan dalam pasal

21 UUPA dan selain yang dikecualikan oleh pemerintah maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah tersebut jatuh pada Negara.

b. Syarat Formil

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

Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT agar dapat didaftarkan ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT.

Tekait dengan prosedur Jual Beli Tanah Warisan terbagi 2 kriteria yaitu:

a. Prosedur Jual Beli Tanah Warisan Bersertipikat

Tahapan-tahapan dalam persiapan jual beli tanah warisan bersertipikat adalah:

- 1) Jual beli tanah yang sudah bersertipikat sebaiknya meminta terlebih dahulu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang menentukan status tanah dari tanah yang akan diperjualbelikan pada kantor Agraria tersebut yang bertujuan untuk mengetahui dengan pasti apakah data yang tercantum dalam fotocopy sertipikat yang diterima calon penjual

sama dengan SKPT yang diminta dari Kantor agraria, dan hal ini juga untuk mengetahui siapakah yang berhak atas tanah yang disebut sebagai subjek hukum, dimana lokasi dan luasnya sebagai objek hukum, mengetahui status hukumnya dari siapa dan dipindahkan pada siapa, untuk mengetahui apakah tanah tersebut ada beban-beban di atasnya (dipakai sebagai jaminan hutang atau tidak), apabila pemilik dari tanah tersebut telah meninggal dunia berarti pemilikannya adalah para ahli warisnya maka harus ada balik nama kepemilikan pada pihak ahli warisnya (Hasil wawancara dengan Notaris, Rita Esti, SP, SH pada tanggal 8 Maret 2022, Pukul 10.00 WIB).

2) Terkait transaksi jual beli tanah, PPAT akan meminta dokumen-dokumen sebagai berikut yang harus dilengkapi pihak penjual dan pembeli yaitu:

a) Data Tanah

- (1) PBB asli lima tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (bukti bayarnya);
- (2) Sertipikat asli tanah
- (3) Asli Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (optional);
- (4) Bukti Pembayaran Rekening Listrik, Telepon, Air (bila ada);
- (5) Sertifikat Hak Tanggungan jika masih dibebani hak tanggungan.
- (6) Surat Keterangan ahli waris (jika tanah merupakan tanah warisan yang belum dibagi

(7) Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan.

b) Data penjual

(1) Fotokopi Karu Tanda Penduduk Penjual beserta Suami/Isteri.

(2) Fotokopi Kartu Keluarga

(3) Fotokopi Akta Nikah.

(4) Surat Persetujuan Suami/Isteri atau bisa juga persetujuan tersebut diberikan dalam AJB

(5) Asli Surat kematian jika suami/isteri telah meninggal

(6) Asli Surat keterangan Ahli Waris.

c) Data Pembeli :

(a) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk.

(b) Fotokopi Kartu Keluarga

(c) Fotokopi Akta Nikah, jika sudah menikah (Hasil Observasi di Kantor Notaris, Rita Esti, SP, SH pada tanggal 8 Maret 2022).

b. Tahap Pembuatan dan Penandatanganan Akta jual Beli

Setelah dilakukan persiapan pembuatan akta maka dilakukan pembuatan akta dan semuanya harus memenuhi syarat dan ketentuan, yaitu:

1) Kesepakatan antara pihak pembeli dan penjual mengenai harga jual beli tanah tersebut, kesepakatan dalam perjanjian mengenai harga, dan cara pembayaran jual beli tanah tersebut yaitu jika secara lunas maka dibuktikan dengan adanya kwitansi dari pihak penjual dan seberapa

perlu akta jual beli juga berlaku sebagai tanda bukti penerimaan uang (kwitansinya) dan jika belum lunas maka pembayaran harga jual beli kepada pihak pertama dilakukan dengan akta pengikatan jual beli dan setelah lunas, maka pelaksanaan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT dapat dilaksanakan.

- 2) Kesepakatan para pihak mengenai isi perjanjian yaitu apa saja yang diperjanjikan oleh para pihak sepanjang tidak bertentangan dengan hokum kesusilaan, kepentingan umum dan ketertiban
- 3) Untuk jual beli tanah warisan maka harus dibuat balik nama dahulu atas nama seluruh ahli waris baru seluruh ahli waris dapat menjual tanah warisan tersebut (Hasil wawancara dengan Notaris, Rita Esti, SP, SH pada tanggal 8 Maret 2022, Pukul 10.00 WIB).

Setelah semua syarat terpenuhi kemudian dilakukan dengan pembuatan dan penandatanganan akta jual beli tanah oleh PPAT. Pembuatan akta jual beli tanah harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa Khusus tertulis sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris atau Surat Kuasa Khusus otentik, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dibuat dengan akta di bawah tangan (Hartanto, J.A., 2009: 62).

c. Pendaftaran Akta jual Beli Hak atas Tanah

Setelah akta jual beli ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli, oleh PPAT dan para saksi, maka selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta

jual beli dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dalam pengajuan pendaftaran akta jual beli tanah guna keperluan dilakukan balik nama dari penjual kepada pembeli, terdapat beberapa dokumen yang harus dilampirkan, yaitu:

- 1) Surat permohonan pendaftaran pemindahan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya;
- 2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli), demikian pula jika yang mengajukan permohonan pendaftaran adalah PPAT atau pegawai PPAT maka harus disertai dengan surat kuasa;
- 3) Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta tersebut PPAT bersangkutan masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- 4) Fotokopi identitas dari pihak yang mengalihkan hak (penjual);
- 5) Fotokopi identitas dari pihak yang menerima hak (pembeli); Sertipikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan);
- 6) Izin pemindahan hak dari pejabat yang berwenang apabila diharuskan adanya ijin untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut yaitu harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan hak atau akta pembebanan hak dibuat

- 7) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang;
- 8) Bukti pelunasan pembayaran PPh, dalam hal pajak tersebut terutang
- 9) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau Surat Tanda terima Setoran (STTS) Pajak bumi dan Bangunan (Hasil wawancara dengan Notaris, Rita Esti, SP, SH pada tanggal 8 Maret 2022, Pukul 10.00 WIB).

d. Penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah

Setelah jual beli didaftar maka Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) menyerahkan sertipikat pada pembeli atau kuasanya tetapi diserahkan jika yang berhak menerima itu dapat menunjukkan bahwa pada tanah yang disebut dalam sertipikat itu telah dibayar lunas sampai pada saat akte jual belinya lunas (Hasil wawancara dengan Notaris, Rita Esti, SP, SH pada tanggal 8 Maret 2022, Pukul 10.00 WIB).

b. Prosedur Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Bersertipikat

Pada tanah yang belum bersertipikat untuk melakukan pelepasan haknya maka harus diketahui dengan pasti bahwa hak seseorang atau badan hukum benar-benar melekat atas suatu bidang tanah yang harus dilengkapi dengan surat keterangan dari Kepala Desa /Kelurahan yang bersangkutan dan dikuatkan oleh Camat disertai surat-surat pajak IPEDA/PBB/Kekitir/Petuk D dimana tergambar dengan jelas bahwa tanah itu dimiliki oleh yang berhak. Apabila tanah tidak dikenakan IPEDA/PBB sehingga tidak tercatat dalam Letter C pada instansi IPEDA sebelum berlakunya UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan oleh pemerintah

dan masyarakat tanah itu dihormati, diakui sebagai hak milik seseorang sesuai dengan hukum adat setempat maka dilakukan dengan pengakuan hak untuk dikonversi menurut PMPA Nomor 2/1962 jo SK Nomor 26/DDA/1970 (Salindeho, J., 2003: 155).

Pada hal ini prosedur dalam perjanjian jual beli pada tanah yang belum bersertipikat yaitu:

1) Tahap Persiapan Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat

Terlebih dahulu calon pembeli dan penjual saling mengenal dan memeriksa dan memperhatikan surat-surat, jika tanah tersebut tanah yang belum bersertipikat maka hendaklah melihat girik, pethuk (surat keterangan pajak/Ipeda) yaitu dengan melihat nama yang didalam girik, petok tersebut sesuai dengan nama si penjual. Jika Penjual adalah para ahli waris maka dapat dilihat dari Surat keterangan Ahli Waris bahwa nama yang ada dalam petok, girik tersebut adalah nama dari pewaris.

2) Tahap penandatanganan akta jual beli

Dalam hal tanah belum bersertipikat jika para ahli waris ingin menjual tanahnya maka tidak perlu melakukan balik nama tetapi langsung saja datang dalam proses jual beli dengan menunjukkan Surat Keterangan Ahli Warisnya dan jika tidak datang maka harus membuat surat kuasa khusus yang dilegalisir oleh notaris kemudian mempersiapkan data tanah, penjual dan pembeli. Jika tanahnya belum dibukukan yang berkepentingan minta ke Kepala Desa mengenai pernyataan pemilik bahwa tanah yang akan dijual belum ada sertipikatnya, dan diperlukan juga surat kepala desa yang dikuatkan oleh

camat (Hasil wawancara dengan Notaris, Rita Esti, SP, SH pada tanggal 8 Maret 2022, Pukul 10.00 WIB).

Syarat-syarat mengenai data lengkap maka selanjutnya pada tahap Pelaksanaan jual beli dengan penandatanganan akte pelepasan hak dan ganti rugi pada tanah yang belum bersertipikat. Jual beli tanah dilaksanakan jika dihadapan notaris maka akan dibuat akte Pelepasan Hak dan Ganti Ruginya yang ditandatangani seluruh ahli waris berdasarkan Surat Keterangan Ahli Warisnya.

Pendaftaran peralihan hak dalam hal atas tanah yang belum terdaftar Pasal 103 ayat 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 maka harus mempersiapkan dokumen yang wajib disampaikan ke kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta.

Setelah semua dokumen tersebut lengkap maka dilakukan tahapan proses pendaftaran tanah secara sporadis sebagai berikut:

- a) Mengajukan permohonan pendaftaran tanah secara sporadis kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- b) Membayar biaya pendaftaran yang telah ditetapkan peraturan pemerintah Nomor 46 Tahun 2002
- c) Setelah dilakukan biaya pendaftaran maka kemudian dilakukan pengukuran tanah oleh petugas ukur dari kantor pertanahan

- d) Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah dan penetapan bidang batas
 - e) Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya. Pengumuman dilakukan dalam waktu selama 60 hari setelah jangka waktu pengumuman berakhir maka kemudian dilakukan pengesahan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
 - f) Pembukuan hak, setelah dilakukan pengakuan dan pengesahan hak pasca diumumkan maka kemudian dibuat buku tanah hak atas tanah tersebut yang ditandatangani oleh kantor Pertanahan
 - g) Penerbitan sertifikat yang dilakukan setelah dibuat buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan dimana kutipan data yuridis dan data fisik tanah yang tercantum dalam buku tanah kemudian ditulis dalam sertifikat hak atas tanah.
 - h) Penyerahan sertifikat yang dilakukan setelah sertifikat selesai dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan (Hartanto, J.A., 2009: 75).
2. Kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli, untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah merupakan kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas Tanah

telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaga Negara Tahun 1960 No. 104, tambahan Negara No. 2043) dan peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59, Tambahan Lembaran Negara No. 3696).

Jual beli tanah harus dibuktikan dengan satu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disingkat PPAT). PPAT adalah notaris dan camat namun sampai saat ini masih banyak terjadi pengalihan hak atas tanah melalui jual beli yang tidak dibuat oleh dan di hadapan PPAT, terutama di desa-desa jual beli hak atas tanah hanya dilakukan melalui akta di bawah tangan yang dibuat oleh kedua belah pihak yang diketahui dan ditandatangani oleh kepala desa, namun harus didaftarkan kepada Badan Pertanahan agar dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah.

Proses jual beli hak atas tanah yang telah didaftarkan atau telah bersertifikat memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikan dan subjek hukum penjual telah jelas dan terang, namun demikian bagi tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau belum bersertifikat, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Oleh karena itu terhadap objek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian, agar jelas dan terang penjual adalah sebagai pihak yang sah dan berhak untuk menjual. Hal ini dapat dicermati dari persyaratan-persyaratan formil yang melekat sebagai alas hak. Di sisi lain

mekanisme dan prosedur jual beli tanah juga berbeda hak atas tanah yang telah didaftarkan atau yang memiliki sertifikat.

Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah akta jual beli ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli, oleh PPAT dan para saksi, maka selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan (Rondonuwu, 2017).

Pada pengajuan pendaftaran akta jual beli tanah guna keperluan dilakukan balik nama dari penjual kepada pembeli. Dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah (akta jual beli yang dibuat oleh PPAT) ke kantor pertanahan maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke kantor pertanahan. Keharusan adanya akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar atau telah

bersertifikat, namun juga pada tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat di kantor pertanahan (Rondonuwu, 2017).

Tanah tersebut akan menjadi hak milik jika telah memiliki sertifikat hak milik atau hak guna bangunan untuk tanah dengan hak guna bangunan. Kendati terhadap sesuatu hak atas tanah belum didaftarkan ke Badan Pertanahan yang berarti tanah tersebut tidak memiliki alat bukti, namun kadangkala dilakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan melalui perbuatan akta di bawah tangan oleh penjual dan pembeli dengan diketahui oleh Kepala Desa atau Lurah. Peralihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan tersebut jelas tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya, kecuali dilakukan pembuatan akta perjanjian otentik dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT (Hartono, A., 2009: 172).

Syarat bahwa jual beli hak atas tanah baik yang telah bersertifikat maupun belum bersertifikat harus dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 (1) PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Kewajiban pembuatan akta jual beli yang harus dilakukan dihadapan PPAT ini pada perkembangannya mengalami pergeseran dari tujuan awal yang semula ditujukan untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak, yang kemudian bergeser pada anggapan bahwa konsepsi “tunai, terang dan riil” yang terkadang dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960), tidak bias mengikuti perkembangan perilaku ekonomi dalam mengembangkan usahanya (Parlindungan, A.P., 2004: 174).

Akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan jembatan dan diprosesnya sertifikat sebagai tanda bukti hak, sertifikat hak atas tanah merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah. Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, bahwa pendaftaran tanah meliputi beberapa rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah. Sertifikat hak atas tanah adalah Salinan buku tanah dan surat ukur (untuk pendaftaran tanah sistemik) atau gambar situasi (untuk pendaftaran tanah sporadis) yang dijahit menjadi satu dan bentuknya ditetapkan oleh Menteri (Hartono, A., 2009: 170). Keberadaan sertifikat hak atas tanah mempunyai arti penting yang menandakan bahwa hak atas tanah bersangkutan telah didaftarkan dimana hak itu dibuktikan dengan adanya (diterbitkannya) sertifikat oleh instansi yang berwenang (Hartono, A., 2009: 169-170).

Fungsi sertifikat atas hak tanah adalah untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subjek hak atas tanah tersebut. Pembuktian mengenai subjek dan objek hak atas tanah dapat dilihat dari data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tersebut. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang terdaftar serta keterangan mengenai bangunan dan bagian-bagian di atasnya. Sedang data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta hak-hak lain yang membebaninya (Hartono, A., 2009: 169-170).

Sertifikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah bersangkutan. Kepastian

hukum berarti dapat diketahui dengan pasti dan jelas siapa pemegang hak atas tanah dan objek hak atas tanah bersangkutan. Jaminan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah bersertifikat manakala ada pihak lain yang mengajukan gugatan atau klaim dari pihak lain atas kepemilikan hak atas tanah seseorang (Hartono, A., 2009: 169-170).

KESIMPULAN

1. Prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Maksudnya, penjual berhak adalah subjek yang berhak untuk menjual tanah dan pembeli memenuhi syarat sebagai pemegang hak dan objek atau tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa. Sedangkan syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah.
2. Kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut PP Nomor 24 Tahun 1997, maka jual beli hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak atas tanah yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah dari penjual. Karena dengan adanya bukti kepemilikan hak atas tanah, berarti penjual adalah orang atau pihak yang sah menurut hukum untuk menjual.

SARAN

Badan Pertanahan Nasional selaku instansi di bidang pertanahan, sebaiknya meningkatkan pembinaan formal dan informal kepada PPAT, dalam suatu forum komunikasi untuk meningkatkan pengetahuan dan kemampuan PPAT.

Masyarakat harus berhati-hati dalam melakukan jual beli tanah terutama terhadap tanah yang belum bersertifikat atau belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan. 2004. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Andy Hartanto. 2009. *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, Surabaya: Laksbang Mediatama.
- Giovanni Rondonuwu, 2017, *Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Lex Privatum Vol. V/No. 4, Jun/2017.
- Harun Al Rasyid, 2005. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- J. Satrio. 2012. *Hukum Watis*. Bandung: Alumni.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2001. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradya Paramira.